

ANA ESTELA AGUIRRE Y JUÁREZ  
PRESIDENTA

**MINUTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA EL 2 DE FEBRERO DE 2012  
CON MOTIVO DE LA REVISIÓN DE LA INICIATIVA DE LEY DE  
VIVIENDA PRESENTADA POR EL JEFE DE GOBIERNO A LA  
ASAMBLEA LEGISLATIVA**

La reunión dio inicio a las 11:00 hrs, con la asistencia de:

Dip. Ana Estela Aguirre y Juárez. Presidenta de la Comisión de vivienda de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal

Arq. José Luis Rubio. Secretario Técnico de la Comisión de Vivienda de la ALDF

Ing. Jesús Carrasco Gómez. Secretario Técnico de la Comisión de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la ALDF

Lic. Víctor Ramírez Navarro. Asesor del INVI

Lic. Joaquín Álvarez Vázquez. Director Jurídico del INVI

Lic. Paola Zavala Saeb. Asesora de la Subsecretaría de Gobierno.

Asesores de la Comisión de Vivienda y Enlaces GDF.

**La reunión tuvo como objetivo conocer por parte de los representantes del INVI, sus observaciones respecto a la iniciativa de la Nueva Ley de Vivienda presentada por la Comisión de Vivienda.**

El Lic. Víctor Ramírez hizo las siguientes consideraciones generales:

- 1) Existen diferencias en cuanto al formato entre la iniciativa de Ley del GDF y de la Comisión de Vivienda que no afectan el contenido, por lo que lo aceptarían.
- 2) Hay diferencia en la estructura de ambas iniciativas (títulos, capítulos) que no afecta el contenido, por lo que también lo aceptarían, si no, se incluye.
- 3) En la Ley de la Comisión de Vivienda se incluyen nuevas definiciones, estarían de acuerdo si en el desarrollo de la ley se hace referencia a éstas.
- 4) Se integran dos nuevos capítulos: sobre población indígena y protección a las mujeres jefas de familia, que consideran afortunados.

ANA ESTELA AGUIRRE Y JUÁREZ  
PRESIDENTA



- 5) Identificaron elementos que se eliminaron de la iniciativa del GDF, y que consideran se trata de omisiones importantes, y refirió lo referente a la política de suelo.

La Dip. Ana Estela Aguirre hizo las siguientes aclaraciones:

- 1) Respecto a la política de suelo considera que la Ley del GDF tiende a la monopolización de predios a por parte del GDF.
- 2) No hay claridad sobre la participación de la iniciativa privada en predios expropiados
- 3) Los elementos que se eliminaron de la iniciativa, se incorporaron a la Ley INVI
- 4) La iniciativa de la Ley INVI constituye una respuesta que da la Comisión de Vivienda a las quejas presentadas por los ciudadanos sobre algunos funcionarios del INVI, como de algunas organizaciones sociales. Se trata de las Reglas de Operación del INVI elevadas a categoría de Ley, pues así se crean las condiciones para que todos se circunscriban a ésta.

Ing. Jesús Carrasco expuso lo siguiente:

- 1) Sugiere que la Ley INVI quede en segundo término
- 2) Cuestiona el derecho de preferencia incluido en la Ley del GDF ya que tiende a la monopolización de terrenos, y esto constituiría un obstáculo al desarrollo del mercado inmobiliario, plantea que se busquen otros mecanismos para resolver lo del suelo. También la Dip. Ana Estela Aguirre coincidió.

Lic. Víctor Ramírez:

La Ley INVI da rigidez a la operación del INVI, y limita flexibilidad para la solución de problemas en la operación, sugiere que se fortalezcan otros mecanismos como los de transparencia y contraloría.  
Considera que hay problemas técnicos de importancia en la Ley INVI

Lic. Joaquín Álvarez:



ANA ESTELA AGUIRRE Y JUÁREZ  
PRESIDENTA

En cuestión de técnica jurídica, considera que la Ley INVI involucra artículos de diferente nivel, y argumenta que el Consejo Directivo tiene la facultad de expedir las Reglas de Operación, considera que se fortalezca la aplicación de las reglas de operación, recurriendo a la facultad reglamentaria que da mayor flexibilidad, hay que reflexionar si la aplicación de la iniciativa de Ley INVI es más costosa que su expedición.

La Lic. Paola Zavala, de la Subsecretaría de Gobierno, hace entrega de un documento que contiene las observaciones a las iniciativas del GDF y de la Comisión de Vivienda desde la visión del Programa de Derechos Humanos

Dip. Ana Estela Aguirre:

No es la intención obstaculizar el funcionamiento del INVI, se sujetaría a una revisión la Ley INVI y sin menoscabo del buen funcionamiento de éste. Se plantean dos dictámenes:

- 1) uno sobre la Iniciativa de Ley de Vivienda del GDF y la Nueva Ley de Vivienda (Comisión de vivienda).
- 2) Sobre la Ley INVI

Lic. Víctor Ramírez:

Plantea los ejes en donde considera hay mayor problema:

- 1) Participación de la Asamblea Legislativa del D.F.
- 2) Política de suelo (lo que se quitó)

Donde hay menor problema:

- 1) Sobre Derechos Humanos en los capítulos sobre población indígena y mujeres jefas de familia.

Sobre suelo, expuso los argumentos que considera son importantes para conservar la política de suelo de la iniciativa:

La escasez del suelo: no hay suelo disponible, el que hay es caro y existe la especulación sobre el suelo ocioso de la ciudad. Se trata de aprovechar el suelo de acuerdo a su función social; de clarificar el proceso de expropiación y la causa de utilidad pública; de constituir una reserva de suelo para la ciudad.





ANA ESTELA AGUIRRE Y JUÁREZ  
PRESIDENTA

Respecto al Derecho al tanto, de preferencia asentado en los artículos 36 y 37 de la iniciativa de Ley del GDF, informa que su fundamento se ubica en la Ley General de Asentamientos Humanos, solo que en el DF no se ejercen esas facultades que otorga al respecto dicha ley.

El Lic. Jesús Carrasco:

Reitera su desacuerdo con esos artículos y pedirá opinión al Colegio de Notarios.

Estaría de acuerdo en que salieran los artículos que hacen referencia al derecho al tanto, con la intensidad que salga la Ley.

Lic. Víctor Ramírez:

Con referencia al Artículo 30 de la Nueva Ley (Comisión de Vivienda), la obligatoriedad establecida para el Programa de Vivienda del Distrito Federal afecta a particulares por el uso del suelo.

La referencia de la regulación entre el mercado y el derecho a la vivienda, considera importante que salga ya que es algo que las organizaciones sociales demandaron, y piensa que está bien argumentado por éstas.

Lic. Víctor Ramírez:

Es necesario hacer una reflexión acerca de la Participación de la Asamblea Legislativa en la autorización del Programa de Vivienda, ya que considera que se le daría un carácter político a éste, por lo que solo plantea sujetarlo a lo establecido en la Ley de Planeación.

La ALDF ya establece control con la aprobación del presupuesto y el informe de la cuenta pública.

El programa tiene carácter operativo y no legislativo.

Sí considera importante la participación de la ALDF en el Consejo de Vivienda, así como en el Consejo Directivo del INVI.

Acepta lo establecido en el documento que entrega la Subsecretaría de Gobierno sobre el Programa de derechos Humanos y las iniciativas de Ley.



ANA ESTELA AGUIRRE Y JUÁREZ  
PRESIDENTA

---

Lic. Víctor Ramírez:

Respecto a los nuevos capítulos , hace el señalamiento de que no se generen nuevas definiciones, que no se repitan, que se hagan envíos a las leyes ya existentes.

Respecto a la Ventanilla Única sugiere que se revise y reflexione ya que existe la de la SEDUVI.

Dip. Ana Estela Aguirre:


Plantea la conveniencia de acotar las acciones del INVI para los habitantes del DF.


Lic. Víctor Ramírez:

Considera que es ya una necesidad planteada por algunos sectores, y se busca crear las condiciones que den cabida a la atención a los vecinos y las personas que habitualmente trabajen en el D.F.

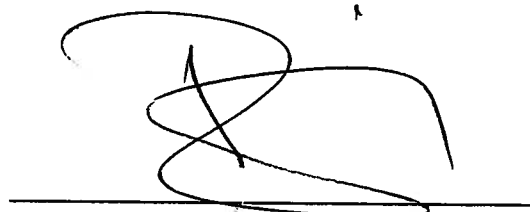
Se agenda próxima reunión para el martes 7 de febrero de 2012 a las 12:00 hrs, para continuar con captación de observaciones.

Se dio por concluida la reunión a las 14:00 hrs.

  
Dip. Ana Estela Aguirre y Juárez

  
Ing. Jesús Carrasco Gómez

  
Lic. Joaquín Álvarez Vázquez

  
Lic. Víctor Ramírez Navarro





ANA ESTELA AGUIRRE Y JUÁREZ  
PRESIDENTA

---





**COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL, A.C.**

RIO TIGRIS No. 63 COL. CUAUHEMOC 06500 MEXICO, D.F.

TELS.: 5511-1819 CON 10 LINEAS FAX 5511-3184

Internet: <http://www.colnotdf.com.mx> E-mail: [colnotdf@colegiodenotarios.org.mx](mailto:colnotdf@colegiodenotarios.org.mx)

México D.F., Viernes 3 de Febrero del 2012

1053

**Sr. Diputado**

**Guillermo Sánchez Torres**

**Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana,  
de la Asamblea del Distrito Federal V Legislatura.**

**Presente**

En relación al derecho de preferencia que se contempla en los artículos 36 a 38 del proyecto de Ley de Vivienda, me permito emitirle la siguiente opinión:

De los mismos se desprende el establecimiento de un **Derecho de Preferencia** para que el Instituto de la Vivienda, adquiera predios susceptibles para acciones de vivienda de interés social o popular o predios baldíos urbanizados en el Distrito Federal, que puedan ser objeto de una transmisión a título oneroso (en cuyo concepto puede comprenderse una compra-venta, una dación en pago, aportaciones en fideicomisos y a sociedades, liquidaciones de sociedad conyugal, cesiones onerosas de sucesiones testamentarias o intestamentarias, liquidaciones de sociedades civiles o mercantiles e inclusive como expresamente lo menciona en adjudicaciones por remate.)

*Peribí  
Osvaldo G.  
12:10 hrs  
3/2/2012.*

Independientemente de las consideraciones de una redacción con falta de claridad y de técnica jurídica de los artículos 36 a 38, se deben considerar los siguientes aspectos:

1.- Nos encontramos ante la violación al derecho humano y garantía constitucional del derecho de libertad de disposición de la propiedad privada, de la afectación al mercado inmobiliario en el retraso de las operaciones, por la espera del tiempo de respuesta de ejercicio del derecho de preferencia y los tiempos del proceso de pago y en su momento los tiempos que implica el trámite ante dependencias de gobierno previos a una escrituración.

Los notarios no somos peritos para identificar los usos de suelo ni las características que establecen los planes de desarrollo, ni las vocaciones urbanas que requiere el Instituto de la Vivienda, por lo que en cada caso se tendría que consultar quizá a la Secretaría de Desarrollo Urbano, lo cual también provocaría retrasos en materia inmobiliaria, y atentaría contra el derecho de libertad de libre contratación de la ciudadanía.

Podría generar una percepción en el ciudadano del Distrito Federal y de cualquier ciudadano de la Republica Mexicana, que el Gobierno del Distrito Federal pretendería controlar, monopolizar o estatizar la propiedad privada, ya que aunque a la misma se puedan imponer modalidades, estas deben ser en aras del interés público y solo de carácter administrativo, y en el caso, se estaría atentando contra la libertad de disposición del patrimonio.

Esta percepción podría extenderse en toda la Republica Mexicana, ya que algunos propietarios de inmuebles en el Distrito Federa, habitan en alguna parte de la misma, e inclusive en el extranjero.

Por los momentos políticos en que se vive en el país, podría maximizarse y dramatizarse que el Gobierno del Distrito Federal, pretendiera e inclusive, el control de las propiedades de cualquiera de los Poderes Federales, que enajenaran a titulo oneroso, ya que en los mencionados artículos se habla en algunas partes de particulares y en otras de propietarios, y en el caso donde el Gobierno Federal también



es propietario de inmuebles de dominio privado, se ubica en la condición de particular.

2.- El mencionado derecho de preferencia, estaría en contra del espíritu del derecho de libertad de contratación contemplado en el artículo 2301 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece "es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna". Ya que limitaría el libre ejercicio de la voluntad del ciudadano para transmitir la propiedad de manera onerosa libremente a cualquier persona, en cualquier momento y bajo cualquier condición, que solamente puede ser decisión resultado de sus necesidades, conveniencias o gustos de los ciudadanos.

Podría provocarse en la ciudadanía una percepción de que el Gobierno del Distrito Federal, pretende eliminar la propiedad privada y en la ciudadanía generarle un estado emocional de inseguridad, miedo e intranquilidad, que contraviene a los objetivos de un buen Gobierno que busca el bienestar, la tranquilidad y certeza jurídica de la propiedad privada y que forma parte del patrimonio, de su ciudadanía.

3.- El proceso y el tiempo de la notificación, repuesta, forma y tiempos de pago, donde quizá al vendedor se le pague con cheque y para cobrarlo tenga que abrir alguna cuenta en bancos, contradice la competitividad de los Gobiernos en la simplificación administrativa de los tramites, y atentaría contra la economía del ciudadano, al detener la movilidad del tráfico inmobiliario, e inclusive atenta contra la propias finanzas del Gobierno, ya que una de sus mayores preocupaciones es contar con los ingresos del Impuesto de Adquisición de Inmuebles y de los Derechos del Registro Público, con los menores tiempos y con la facilidad, transparencia, asesoría y claridad para el ciudadano y todo lo anterior conllevaría a retrasos e incertidumbre en los presupuestos por dichos ingresos.

4.- Ha existido un derecho de preferencia, en favor de una Dependencia de Gobierno, cuando dicha Dependencia le otorgó un crédito para su adquisición o para su construcción o le trasmitió la

propiedad, y fue un derechohabiente que cubrió determinados requisitos para satisfacer su necesidad de vivienda, y precisamente con la que pretendería transmitir y que en su caso la mencionada Dependencia podría ejercer el mencionado derecho para designar algún otro derechohabiente interesado en adquirirla.

La experiencia ha sido que las dependencias no ha ejercido el mencionado derecho de preferencia, y para evitar que en cada caso se acuda a solicitar la confirmación del ejercicio de dicho derecho de preferencia, ocurra como en el caso del INFONAVIT que emitió una circular donde informa de manera genérica que no va a ejercer ningún derecho de preferencia.

Por lo general los ciudadanos cuando acuden ante Notario Público a formalizar alguna transmisión de propiedad a título oneroso (compraventa), ya convinieron de manera privada, entre el precio y cosa objeto de la transmisión; transmisión de propiedad que operó desde la fecha de dicho convenio, de conformidad con el artículo 2249 del Código Civil del Distrito Federal, que establece, "Por lo general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni en segundo satisfecho.

El ciudadano acude ante Notario para que su voluntad, que es la suprema ley en los contratos, y que es un principio de Derecho en nuestro Sistema Jurídico, Constitucionalmente reconocido, se plasme en un documento que haga prueba plena de la existencia de dicha voluntad tanto de transmitir como de adquirir; documento conocido como **Título de Propiedad**.

Previamente al acudir ante Notario los intereses tanto para transmitir como para adquirir un inmueble son diversos, del lado del propietario quizá su interés obedezca a una necesidad de cambio de domicilio, o de una mejor amplitud en espacios, o a la oportunidad de sentirse a gusto y que en su sentir considere una mejor calidad de vida o encontrar su bienestar o quizá por la necesidad de tener liquidez inmediata, en ocasiones sacrificando el valor comercial del inmueble,

por un precio que le permita resolver de manera inmediata algún problema urgente, inclusive de salud, y que requiera recibir un anticipo del precio, a reserva de iniciar sus trámites formales ante un Notario Público.

Por el lado del comprador su interés quizá obedezca porque haya encontrado el inmueble que satisfaga sus necesidades por la facilidad en las vías de comunicación para el traslado de su trabajo, o para la escuela de sus hijos, o por razones de seguridad, o inclusive por que pueda cubrir los requisitos que en ese momento haya cumplido ante alguna dependencia oficial (INFONAVIT, ISSSTE, IMS, etc.), y que tenga que ejercer su derecho a un crédito, donde muchas veces ya obtenido tiene una vigencia limitada, y ya identificado el inmueble que cumpla sus necesidades, inmediatamente convenga e inicie trámites ante dichas dependencias, para que giren instrucciones ante el Notario ante quien se formalice dicha operación.

***Sin embargo si el objetivo de dichos artículos consiste en que el Instituto de la Vivienda cuente con reservas territoriales para construcción de viviendas para satisfacer las necesidades de quien carezca de las mismas, podrían analizarse algunas otras alternativas como las siguientes:***

***A.- Identificar el tipo de predio que satisfaga las necesidades de construcción de las viviendas de interés social o popular, mediante los planos de desarrollo urbano, contemplados en la Ley de Desarrollo Urbano, y hacer las anotaciones correspondientes en el Registro Público de la Propiedad.***

***Una vez hecha la citada identificación, establecer la opción al ciudadano de transmitir su propiedad de manera onerosa, cuando de forma voluntaria y con amplio respeto a su derecho de libertad de ejercicio de disposición patrimonial, decida enajenar a título oneroso al Instituto de la Vivienda, el predio de su interés.***

**También hecha la anotación en el Registro Público de la Propiedad, el propietario conozca y sepa que su predio tiene una vocación urbana que puede satisfacer las necesidades de personas que carezcan de una vivienda y que cuando tenga la necesidad de vender o el interés de colaborar con su alto sentido de responsabilidad social, cuando lo sienta y lo comprenda pueda a llegar convenir con el INVI, y con ello también participe en la humanización y compenetración de ponerse en el lugar de un ser semejante a él, que busca también su bienestar social y comparte con los compromisos de un Gobierno que se preocupa no solo por satisfacer las necesidades de vivienda, sino también por potencializar y ayudar los ciudadanos a ser más y mejores humanos con sus semejantes.**

**B.- Potencializar el Programa del acuerdo de facilidades de reducciones de Contribuciones para la Transmisión de Propiedades por Sucesiones, para que se escrituren los inmuebles con vocación habitacional social y popular, ya identificados así en el Registro Público de la Propiedad y el INVI difunda el Programa para adquirir sus reservas, mediante mecanismos de transparencia, rapidez y pago, para los que voluntariamente decidan venderle, sea también atractiva la oferta, ya que si los precios son castigados o con valores menores a los comerciales, al particular no le resultara atractiva la venta, y establecer precios menores también atentaría contra en la economía de la oferta y la demanda de los inmuebles.**

**C.- Quizá también el Instituto de la Vivienda publique con determinada periodicidad oferta de compras de los inmuebles identificados con vocación urbana de interés social y popular, por una parte para obtener la motivación voluntaria en la venta de los inmuebles y atractiva por el precio que ofrezca en su adquisición.**

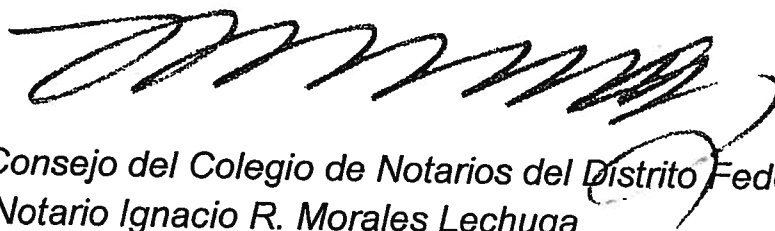
**D.- Buscar la colaboración con la Secretaría de Desarrollo Urbano, para que identifique los inmuebles de interés del Instituto de la Vivienda, los clasifique y determine la superficie mínima y**

**características del uso del suelo, convenientes para sus necesidades; y**

**E.- Expresando nuestro propósito de buscar otras alternativas, también quizá encontrar una mejor redacción del derecho de preferencia propuesto, pero únicamente limitado a las enajenaciones de las propiedades del Gobierno del Distrito Federal o de cualquier otra dependencia vinculada con la materia inmobiliaria o de financiamiento para construcción y cualquier otro destino con la vivienda, y determinando la superficie mínima y características de uso de suelo por la mencionada Secretaría de Desarrollo Urbano.**

Le envío un cordial saludo.

*Atentamente*



*Presidente del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal*  
*Notario Ignacio R. Morales Lechuga*