

México D.F., a 11 de octubre del 2007.

DIP. FERNANDO ESPINO AREVALO.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
P R E S E N T E .

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, párrafo sexto, apartado C, BASE PRIMERA, fracción V, inciso h) de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 42 fracción XIV del ESTATUTO DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL; 10 fracción I, 17 fracción IV, 84 párrafos primero y segundo de la LEY ORGÁNICA DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL; y 85 fracción I del REGLAMENTO PARA EL GOBIERNO INTERIOR DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, sometemos a su consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa del Distrito Federal la siguiente:

INICIATIVA DE REFORMA A LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 22 Y AL
ARTÍCULO 91 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

Al tenor de la siguiente:

Exposición de Motivos:

En nuestra sociedad cada vez más compleja y dinámica, donde el tiempo y la capacidad de respuesta se han convertido en factores determinantes en la interacción de sus miembros, es importante optimizar los procedimientos a fin de contribuir con el proceso de adaptación a las nuevas condiciones de convivencia.



El Derecho que esta al servicio de la sociedad, se alimenta de ella y no puede ser ajeno al cambio de la sociedad y las necesidades de ésta ultima, y buscando siempre en el derecho un afán de cumplir cabal y eficazmente con su función principal que es la de regular las relaciones jurídicas en una sociedad, conociendo a la población a la autoridades debe ir modificándose para alcanzar los cambios que requieren los capitalinos.

Muestra de ello es la responsabilidad que tiene la propia Comisión de Notariado en vigilar y tener vigente el marco normativo que tiene que ver con la función notarial, con el fin de mantener actualizadas, vigentes y operables las figuras jurídicas que conforman el derecho notarial a fin de conservar la seguridad que dimana de esta Institución en beneficio de la sociedad.

Entre los tramites que realizan los fedatarios públicos, esta la transmisión de propiedad, y para llevar a cabo dicho acto tiene que seguir ciertos requisitos que permitan integrar sus expedientes en las operaciones traslativas de dominio, entre las cuales se encuentra la obligación que tienen los fedatarios de solicitar el certificado de zonificación, que es el documento que acredita el uso de suelo que esta permitido y que expide la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.

Existen 4 tipos de Certificado de Zonificación:

- Para Uso Específico: Se solicita para el uso específico que quiere uno darle al inmueble. Tiene una vigencia de dos años contados a partir del día de su expedición. Una vez utilizado para la realización del Aviso de la Declaración de Apertura su vigencia se vuelve permanente.
- Para Usos Permitidos: Contiene todos los usos que se permite desarrollar en un inmueble determinado. Tiene una vigencia de dos años contados a partir del día de su expedición. Una vez utilizado para la realización del Aviso de la Declaración de Apertura su vigencia se vuelve permanente.

- Expedido a través del [Sistema de Información Geográfica SIG](#): Dicho sistema actualmente proporciona información para los inmuebles ubicados en las Delegaciones: Venustiano Carranza, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc. Tiene una vigencia de dos años contados a partir del día de su expedición. Una vez utilizado para la realización del Aviso de la Declaración de Apertura su vigencia se vuelve permanente.
- Por Acreditación de Derechos Adquiridos: El fin de este certificado es acreditar que un inmueble cuenta con un derecho adquirido para explotar un uso distinto al que se establece en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente. Tiene una vigencia permanente.

Este certificado de zonificación de uso de suelo, es necesario efectivamente para el control de los usos a los que se debe destinarse un inmueble; este se da de muy diversas maneras, según lo establecido en la *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, dentro de las diversas normas de carácter legal y reglamentario relacionados con el uso de suelo al momento de abrir una empresa o un negocio.

Cabe mencionar la inutilidad en el trámite de solicitar el certificado de zonificación de usos de suelo en la *adquisición de inmuebles*, porque no es la manera de regular este uso de suelo, ya que tratándose de bienes inmuebles con la información que se tiene del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a través del certificado de libertad de gravámenes se tenía la certidumbre sobre lo relacionado al uso de suelo del inmueble a escriturar. En cuanto a la inclusión del certificado de zonificación en la escritura pública correspondiente la *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal* simplemente establece que se solicite y no indica para qué o por qué, simplemente es obligatorio para los Notarios Públicos el solicitar el certificado al momento de realizar la escrituración de un inmueble, trámite que resulta ocioso y de nula relevancia jurídica para llevar a cabo actos traslativos de dominio.

Lo anterior en virtud de que como ya se mencionaba al momento de elaborar una escritura por ley se debe solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el certificado de zonificación correspondiente como elemento integrante del expediente que tendrá que elaborar el Notario para el trámite de escrituración, donde los particulares tendrán que pagar los derechos correspondientes, *sin que este documento tenga efectos jurídicos en el instrumento notarial.*

Es preciso mencionar que el *Código Civil para el Distrito Federal*, referente a los inmuebles su uso y limitaciones regula lo siguiente en sus artículos 830, 3011 y 3016 que a la letra rezan:

Artículo 830.- “El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes “

Artículo 3011.-“Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o el dominio, para que surtan efectos contra terceros, deberá constar en el folio de la finca sobre que recaiga, en la forma que determine el Reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: la hipoteca industrial prevista por la *Ley de Instituciones de Crédito* y la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito*; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que hace se refiere la *Ley de Vías Generales de Comunicación*; los casos similares previstos en otras leyes.

Por lo que una vez revisado lo regulado por el *Código Civil del Distrito Federal*, es indispensable hacer notar que el certificado de zonificación no tiene ninguna utilidad jurídica, puesto que lo importante es lo que dimana de la solicitud de certificado de libertad de gravámenes, en donde se puede observar en el folio de la finca cualquier gravamen o limitación con que cuente el inmueble y este certificado surte efectos contra terceros, ya que lo expide el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, que tiene como finalidad el dar publicidad a los actos inscritos en dicho registro.



Es por ello que se propone la reforma a la *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, a efecto de que los fedatarios públicos contribuyan desde el ámbito de sus competencias a dar una mayor agilidad a los trámites de escrituración y coadyuvar a que esta metrópoli alcance un nivel de competitividad en beneficios de los capitalinos.

Con esta reforma se permitirá una mayor participación y colaboración entre particulares y autoridades, ya que en los primeros despertará un mayor interés en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano que rijan en la zona en que se ubica el inmueble que pretenden adquirir, velando por su propia seguridad y obligándose a respetarlos cabalmente.

Como consecuencia de lo anterior, las autoridades acentuarán su atención en inscribir y regularizar los Programas y Planes de Desarrollo Urbano en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, que es el medio idóneo para cumplir con lo dispuesto por el artículo 54 de la *Ley General de Asentamientos Humanos*, facilitando a la población su consulta, para que los obligados a respetarlo tengan fácil acceso a ellos.

Asimismo los fedatarios públicos, al tener un requisito menos que cumplir para la integración de sus expedientes, por ser un trámite innecesario, podrán reducir sus tiempos de respuesta en las operaciones traslativas de dominio, en beneficio de la ciudadanía y en sus costos.

Se debe tener especial cuidado tratándose de derechos adquiridos, ya que como excepción a la regla general y en cumplimiento de uno de los principios pilares de nuestro derechos, el de no retroactividad, deberá dejarse constancia fehaciente en los instrumentos públicos de que no se violen las disposiciones de la materia, en virtud de haberse creado derechos a favor de los interesados, con anterioridad a la entrada en vigor de aquellas y así continuar cumpliendo con la principal función de los Notarios Públicos, que es brindar seguridad jurídica.

Por todo lo anterior se propone la reforma a los artículos 22 fracción III y 91 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, a fin de lograr disminuir los tramites en la escrituración de bienes inmuebles en el Distrito Federal, evitando la duplicidad de tramites, específicamente en la obligación

de solicitar por parte del Notario Público, el certificado de zonificación que no tienen ningún efecto jurídico en las operaciones traslativas de dominio, contribuyendo con esta reforma a la economía de los habitantes de esta capital que tienen necesidad de acudir con los fedatarios públicos a realizar la escrituración de sus inmuebles.

Por lo anteriormente expuesto, se presenta la siguiente:

INICIATIVA QUE REFORMA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 22 Y MODIFICA EL ARTÍCULO 91 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, al tenor de la siguiente redacción:

“**UNICO:** Se reforma la fracción III del artículo 22 y se modifica el artículo 91 de la Ley General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para quedar en los términos siguientes:

Artículo 22.- ...

I-II...

III.- En todos los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento, los otorgantes deberán obligarse a utilizar los mismos de conformidad con las disposiciones contenidas en los programas. En el caso de que existan derechos adquiridos en los términos de la fracción siguiente, los fedatarios públicos deberán acompañar la certificación que lo acredite.

Artículo 91.- La Secretaria enviará copia de las calificaciones de mejoramiento, que inscriba o cancele en el Registro de los Planes y Programas, a los demás registros inmobiliarios, administrativos o fiscales, del Distrito Federal o de la Federación, a los que corresponda alguna competencia, en relación con los predios materia de dichas calificaciones, en un plazo que no exceda de 20 días hábiles.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Las presentes reformas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

SEGUNDO. Publíquese en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y para su mayor difusión en el Diario Oficial de la Federación.

ATENTAMENTE

DIP. CARLOS HERNÁNDEZ MIRÓN
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO
DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA