



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

Asunto: Iniciativa con Proyecto de Decreto.

Ciudad de México a, 26 de octubre de 2023

**DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA.
P R E S E N T E.**

Iniciativa con Proyecto de Decreto, por la que se Reforman y Adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que suscribe el Diputado Luis Alberto Chávez García, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 13 Apartado B, numerales 1, 2, 3, 23, numeral 2 inciso e), 29, apartado A, numeral 1 y apartado D inciso a); y 30 fracción I inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4, XXI, fracción XXI, 12 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; someto a la consideración de este H. Congreso de la Ciudad de México la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL; al tenor de la siguiente:**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO.

Iniciativa con Proyecto de Decreto, por la que se Reforman y Adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

II. OBJETO DE LA PROPUESTA.

- Generar las condiciones y adecuaciones necesarias, para mantener la calidad de vida de los habitantes y asegurar el robustecimiento de la infraestructura pública para que sea suficiente a través de la garantía de compensación respecto de obras de construcción.
- Se propone que se alcancen objetivos de garantía de daños que sean sólo regulados por el Código Civil para el Distrito Federal a efecto de evitar contradicciones y sobre regulación en materia de obligaciones y derechos entre vendedores y adquirentes de vivienda.
- Se pretende robustecer la garantía de observancia del principio de seguridad jurídica de los gobernados evitando la interpretación discrecional de la norma por parte de las autoridades en beneficio de cualquiera de las partes.
- Que los órganos políticos administrativos estén obligados a velar en materia de desarrollo urbano por la mejora permanente y la mitigación de los efectos que se generan por el desarrollo inmobiliario armónico.
- Transparentar la información relativa a las obras de construcción que se pretendan desarrollar dentro de la demarcación territorial y corroborar (comprobar) que se lleve a cabo apegada a derecho y dentro de la normatividad previamente establecida.

III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Las ciudades mexicanas están sufriendo un proceso de expansión de la mancha urbana, pues mientras la Zona Metropolitana del Valle de México se expandió en 3.57 veces, su población creció 1.42 veces de 1980 a 2010¹. Para revertir esta problemática, es importante buscar el crecimiento de la ciudad, pero hacia adentro de ésta, de una manera organizada y con el respeto de la normatividad establecida dentro de los Programas de Desarrollo Urbano creado previamente para cada demarcación territorial. El Valle de México es una

¹ SEDESOL, 2012.



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

zona metropolitana especialmente compleja, no solo por sus características territoriales y demográficas, pues la estructura institucional, las dinámicas políticas y económicas también resultan en tomas de decisión complejas que impactan en las dinámicas diarias de los más de 20 millones de habitantes de esta ciudad (INEGI, 2021).

Los cambios que se gestaron en las últimas décadas del siglo XX, acorde a los procesos de descentralización, democratización y redimensionamiento del Estado, influyeron de manera determinante en la gestión de las ciudades, incluidas las metropolitanas. Por ello, han existido continuas reformas y cambios institucionales que buscan mejorar la coordinación entre los diferentes órdenes de gobierno que confluyen en la actividad directiva de las zonas metropolitanas. Ante este contexto, es preciso cuestionar ¿Cuál es el escenario actual de la gobernanza metropolitana en el Valle de México?, respuesta que se procura responder en las siguientes páginas.

La obligación de los diversos gobiernos metropolitanos y de la república es analizar la conformación de la gobernanza metropolitana en el Valle de México para explicar algunas características, escenarios y desafíos que existen en la solución de problemas públicos, gestión de servicios y desarrollo de la zona metropolitana. Partiendo de la hipótesis de que la gobernanza del Valle de México se ha construido a través de una serie de transformaciones institucionales en las que los mecanismos de coordinación han sido insuficientes ante el voluntarismo político, se hará una revisión de los cambios institucionales, el papel de los procesos político electorales y se examinarán algunas propuestas que pueden reorientar el modelo actual del metropolitanismo.

En la ciudad de México hay 2 756 319 viviendas particulares habitadas. De acuerdo con el Cuestionario Ampliado del Censo de Población y Vivienda 2020, en México había 34 987 915 viviendas particulares habitadas. Por clase de vivienda, 73.2 % (el mayor porcentaje) correspondió a casa única en un terreno; 18.1 % compartía terreno con otra vivienda; 5.6%

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

era departamento en edificio; 1.5 %, casa dúplex; 1.1 %, vivienda en vecindad o cuarto de azotea y 0.2 % correspondió a un local no construido para habitación, vivienda móvil o refugio.

Según los registros internos de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, se cuantifican 1,628 unidades habitacionales conformadas por 102,798 viviendas con una población potencial de 349,513 habitantes.

Las proyecciones de vivienda de la Ciudad de México señalan que para el año 2030 habrán 1,200,000 viviendas en este régimen, lo que significa un incremento de aproximadamente 50% respecto del 2010. Es un hecho que la vivienda en condominio representa el futuro de la oferta inmobiliaria en la ciudad de México.

En este sentido es de suma importancia contar con un instrumento o herramienta que regule, ordene y favorezca la vivienda en condominio u otro tipo de construcciones, pero tomando en cuenta las características, necesidades de la población que ahí vive. La reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se llevó a cabo el 23 de marzo de 2017. Sin embargo, la misma es aún inconsistente respecto al momento oportuno en que debiera tramitarse para por un lado garantizar la no afectación a la esfera jurídica de los vecinos ni tampoco generar incertidumbre respecto de la inversión en materia inmobiliaria. Se trata de robustecer a la figura ya hoy vigente a través de la reforma legal invocada insertándola dentro de los espacios temporales y los momentos de oportunidad que permitan por encima de todo satisfacer y dirimir las posibles controversias que pudieran surgir entre los constructores inmobiliarios y aquellas personas que pudieran presumir la afectación de sus derechos.

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

Con la finalidad de mejorar la Ley y fomentar la calidad de vida, se proponen las siguientes modificaciones a fin de que se atienda las necesidades de los diferentes actores y entonces contemos con una Ley legítima y operacional.

Proporcionar certeza jurídica a los compradores por posibles daños estructurales que aparezcan a futuro y que a simple vista no se ven, ya que quienes adquieren una propiedad no son peritos.

Se debe evitar que, en el futuro los individuos y sus familias quede destruido su patrimonio.

IV.- PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN SU CASO.

De ninguna esta propuesta contiene problemática de género, todo lo contrario, todas las personas requerimos más que un listado de derechos reconocidos para nuestro desarrollo integral, el cual depende, en gran medida, que en principio contemos con una vivienda adecuada. Así, toda persona tiene el derecho a una vivienda digna.

Este derecho está reconocido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales, Culturales, en sus artículos 2 y 11, por lo cual los Estados están obligados a adoptar las medidas necesarias y asegurar su plena efectividad y goce. Pero, ¿qué implica esto para los gobiernos?

Reconocer el derecho humano a una vivienda adecuada (en adelante “derecho a la vivienda”), implica que éste deberá garantizarse independientemente de las circunstancias, atendiendo a su inherencia, interdependencia e indivisibilidad con los otros derechos humanos, para que de esta forma las personas tengamos un mínimo de seguridad, es decir,

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

gastos soportables para su construcción, seguridad jurídica en la tenencia, disponibilidad de servicios materiales e infraestructura; habitabilidad, accesibilidad, un lugar conveniente y adecuación cultural, por mencionar algunos ejemplos.

V.- IMPACTO PRESUPUESTAL DE LA PRESENTE INICIATIVA

Más de la mitad de la vivienda regular en la Ciudad de México se ubica en condominios y unidades habitacionales; sin embargo, éstas últimas sufren un grave deterioro, que comenzó en 1985 luego de que el gobierno las desincorporó, incluidas las áreas comunes, para darlas

en propiedad a sus ocupantes y dejarles la responsabilidad de su mantenimiento, lo que resultó “una carga muy pesada para ellos; la presente iniciativa de reformas no genera ningún impacto presupuestal al Gobierno de la Ciudad de México.

VI.- FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

PRIMERO. - Que el artículo 122, apartado A fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que “...II. El ejercicio del Poder Legislativo se deposita en la Legislatura de la Ciudad de México, la cual se integrará en los términos que establezca la Constitución Política de la entidad...”

En tanto que el orden constitucional local, deposita el Poder Legislativo en el Congreso de la Ciudad de México, integrado por 66 diputaciones, y que, de conformidad con el inciso a) del apartado D del artículo 29, nos faculta para “...Expedir y reformar las leyes aplicables a la Ciudad de México en las materias conferidas al ámbito local...”

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

SEGUNDO. - Que con fundamento en el artículo 12 fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, las y los Diputados del Congreso están facultados para iniciar leyes o decretos, en tanto que el numeral 5 fracción I de su Reglamento indica que “iniciar leyes, decretos y presentar proposiciones y denuncias ante el Congreso son derechos de las y los Diputados” es una de las facultades de los Diputados del Congreso.

TERCERO. - Que la Constitución Política de la Ciudad de México, establece:

Artículo 5

Ciudad garantista A.

Progresividad de los derechos

1. Las autoridades adoptarán medidas legislativas, administrativas, judiciales, económicas y las que sean necesarias hasta el máximo de recursos públicos de que dispongan, a fin de lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos reconocidos en esta Constitución. El logro progresivo requiere de una utilización eficaz de los recursos de que dispongan y tomando en cuenta el grado de desarrollo de la ciudad.

Artículo 7

Ciudad democrática A.

Derecho a la buena administración pública

1. Toda persona tiene derecho a una buena administración pública, de carácter receptivo, eficaz y eficiente, así como a recibir los servicios públicos de conformidad con los principios de generalidad, uniformidad, regularidad, continuidad, calidad y uso de las tecnologías de la información y la comunicación.

2. Las autoridades administrativas deberán garantizar la audiencia previa de los gobernados frente a toda resolución que constituya un acto privativo de autoridad. En dichos supuestos, deberán resolver de manera imparcial y equitativa, dentro de un plazo razonable y de conformidad con las formalidades esenciales del procedimiento.

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

Artículo 9

Ciudad solidaria

A....

B....

C....

D....

E. Derecho a la vivienda

1. *Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.*

2. *Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.*

3. *Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.*

4. *Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.*

CONSIDERANDOS

PRIMERO. - Que la ley de Vivienda de la Ciudad de México establece que, se deberá fomentar la conformación, rehabilitación y preservación de los espacios públicos, con la finalidad de brindar beneficios físicos y emocionales, que se traduzcan en un sentimiento de bienestar y libertad, pérdida o reducción considerable del estrés y la inseguridad, mejoramiento de la imagen y el entorno de las unidades habitacionales en general, así

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

como garantizar la certeza jurídica de la vivienda, de los conjuntos o unidades habitacionales, mediante las facilidades administrativas, notariales y registrales necesarios

SEGUNDO. - Que la **Ley del Notariado para la Ciudad de México**, establece en su “...**Artículo 102.** *Las escrituras se redactarán con letra clara y sin abreviaturas, salvo el caso de transcripción o reproducción. No se usarán guarismos a menos que la misma cantidad aparezca con letra. Los blancos o huecos, si los hubiese, se cubrirán con líneas antes de que la escritura se firme. En el caso del protocolo ordinario, lo que se haya de testar se cruzará con una línea que lo deje legible, salvo que la ley ordene la ilegibilidad. Puede entrerrenglonar lo corregido o adicionado. Lo testado o entrerrenglonado se salvará con su inserción textual al final de la escritura, con indicación de que lo primero no vale y lo segundo si vale.*

Las escrituras asentadas en el protocolo ordinario se firmarán por los otorgantes y demás comparecientes únicamente al final de lo escrito. Si quedare algún espacio en blanco antes de las firmas, será llenado con líneas. Se prohíben las enmendaduras y raspaduras.

En el caso del protocolo digital, aquello que deba ser corregido o adicionado, el Notario lo hará constar en la sección del instrumento electrónico correspondiente con su Firma Electrónica Notarial.

Las escrituras alojadas en el protocolo digital se firmarán por los otorgantes y demás comparecientes con la Firma Electrónica para la Actuación Digital Notarial...”

Al verificar el contenido del artículo 102 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, **se concluye que el texto no coincide con la redacción del artículo 9 inciso a) de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal**; dicho inciso señala:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

“...a) El último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente...”

El citado artículo 102, no tiene fracción IV; al revisar el artículo 103 fracción IV de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, se observa que si coincide con la redacción del artículo 9 inciso a) de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; el artículo 103 fracción IV de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, señala:

“...Artículo 103. El Notario redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:

I.

II.

III.

IV. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos; relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho objeto del acto contenido en la escritura y citará los datos de su inscripción en el Registro Público, o señalará, en su caso, que dicha escritura aún no está registrada;

Por los razonamientos antes expuestos, es que se pone a consideración de esta H. Soberanía, la presente Iniciativa por la que se Reforman y Adicionan diversas disposiciones **de LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, al tenor de lo que se desprende del cuadro comparativo siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



II LEGISLATURA



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:</p> <p>I. La manifestación de voluntad del propietario o propietarios del inmueble, de constituir el régimen de propiedad en condominio;</p> <p>I Bis. Que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:</p> <p>a) El último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;</p> <p>b) Las licencias de construcción especial procedentes;</p> <p>c) La Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C”, y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente;</p> <p>d) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;</p> <p>e) La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y</p> <p>f) La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Delegación, para garantizar la conformidad de</p>	<p>Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:</p> <p>I. La manifestación de voluntad del propietario o propietarios del inmueble, de constituir el régimen de propiedad en condominio;</p> <p>I Bis. Que el notario tuvo a la vista, y que agrega y relaciona copia al apéndice de la escritura, de:</p> <p>a) El último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103, fracción IV, de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, o disposición legal equivalente;</p> <p>b) Las licencias de construcción especial procedentes;</p> <p>c) La Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C”, y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente;</p> <p>d) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;</p> <p>e) La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y</p> <p>f) La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Alcaldía, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el</p>

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



II LEGISLATURA



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

<p>la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.</p>	<p>cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.</p>
<p>Artículo 12.- En toda escritura pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el notario deberá:</p> <p>I. Relacionar la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, y citar los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;</p>	<p>Artículo 12.- En toda escritura pública que contenga el primer contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el notario deberá:</p> <p>I. Relacionar la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, y citar los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103, fracción IV, de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, o disposición legal equivalente;</p>

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



II LEGISLATURA



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

<p>II. Entregar al interesado una copia simple de la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y copia simple del Reglamento Interno del condominio, y hacer constar la entrega de cada uno de esos documentos, y</p> <p>III. Leerle al interesado los artículos 7, 16, 28, 86 y 87 de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en esos preceptos.</p>	<p>II. Hacer constar la entrega al interesado de una copia simple de la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y copia simple del Reglamento Interno del condominio, y</p> <p>III. Leerle al interesado los artículos 7, 16, 28, 86 y 87 de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en esos preceptos.</p>
<p>Artículo 26. - Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:</p> <p>I.</p> <p>II.</p> <p>III. El propietario o propietarios del condominio, en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción;</p> <p>III Bis. Tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes hasta la modificación o demolición, según sea el caso, del área afectada de la construcción de que se trate. También serán responsables por el incumplimiento de las medidas ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental respectivo, en cuyo caso las acciones correspondientes se extinguirán al cabo de diez años contados a partir de la fecha de la autorización de uso y ocupación de la edificación cuya construcción dio lugar al dictamen o autorización que hubiere dispuesto tales medidas.</p>	<p>Artículo 26. - Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:</p> <p>I.</p> <p>II.</p> <p>III. El propietario o propietarios del condominio, en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción;</p> <p>III Bis. Tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, en términos de lo previsto por el Código Civil para el Distrito Federal; extinguiéndose las acciones correspondientes hasta la modificación o demolición, según sea el caso, del área afectada de la construcción de que se trate. También serán responsables por el incumplimiento de las medidas ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental respectivo, en cuyo caso las acciones correspondientes se extinguirán al cabo de diez años contados a partir de la fecha de la autorización de uso y ocupación de la edificación cuya construcción dio lugar al dictamen o autorización que hubiere dispuesto tales medidas, excepto en los casos que las partes convengan otro término o el</p>

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



II LEGISLATURA



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

<p>Si el propietario fuere una persona jurídica, cada socio que la integre, o cada persona física que la hubiere integrado disuelta que fuere, asumirá individualmente la responsabilidad que por su naturaleza a cada uno le resulte aplicable; en caso de fallecimiento, la responsabilidad la asumirá su respectivo patrimonio representado por el albacea correspondiente, o en su caso, su heredero;</p> <p>III Ter. Cuando las acciones de responsabilidad a las que se refiere la fracción anterior, se ejerzan dentro de los tres años siguientes a la entrega del área afectada, se tendrá en cuenta la póliza de fianza prevista en el artículo 9, fracción I Bis, inciso f), de esta Ley; cuando las acciones se ejerzan después del plazo indicado, la indemnización se calculará conforme a la inflación, con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor;</p> <p>IV. a VIII. ...</p>	<p>adquiriente haya renunciado al derecho de saneamiento para casos de evicción.</p> <p>Si el enajenante fuere una persona moral, cada socio que la integre, o cada persona física que la hubiere integrado disuelta que fuere, asumirá individualmente la responsabilidad, debiendo en vida, el adquiriente probar que el vicio existía al tiempo de la adquisición y no probándolo se tendrá que el vicio sobrevino después no siéndole imputable al que enajenó; en caso de fallecimiento, la responsabilidad la asumirá su respectivo patrimonio representado por el albacea correspondiente, o en su caso, su heredero;</p> <p>III Ter. Cuando las acciones de responsabilidad a las que se refiere la fracción anterior, se ejerzan dentro de los tres años siguientes a la entrega del área afectada, se tendrá en cuenta la póliza de fianza prevista en el artículo 9, fracción I Bis, inciso f), de esta Ley; cuando las acciones se ejerzan después del plazo indicado, el derecho al saneamiento para el caso de evicción o vicios ocultos, la indemnización se calculará debiendo considerar el precio original, los gastos realizados conforme a la inflación, con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor;</p> <p>IV. a VIII. ...</p>
<p>ARTÍCULOS TRANSITORIOS</p> <p>PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.</p>	<p>ARTÍCULOS TRANSITORIOS</p> <p>PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.</p> <p>SEGUNDO. La obligación del Notario ante quien se constituya el régimen de propiedad en condominio correspondiente, contenida en el inciso e) de la fracción I Ter del artículo noveno de la presente Ley, únicamente será exigible cuando la Manifestación de Construcción sea registrada ante la Alcaldía</p>

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

PROPUESTA DE DECRETO.

Por lo anteriormente expuesto, se somete a la consideración de este Congreso de la Ciudad de México, la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto, por la que se reforma el artículo 9, fracción I Bis, inicios a) y f); artículo 12 fracciones I y II y artículo 26 fracciones III Bis y III Ter, así como artículos transitorios de la de LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, al tenor de lo siguiente:

Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:

I. La manifestación de voluntad del propietario o propietarios del inmueble, de constituir el régimen de propiedad en condominio;

I Bis. Que el notario tuvo a la vista, y que agrega **y relaciona** copia al apéndice de la escritura, de:

a) El último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **103**, fracción IV, de la Ley del Notariado para **la Ciudad de México**, o disposición legal equivalente;

b) Las licencias de construcción especial procedentes;

c) La Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C”, y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente

d) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

- e) La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y
- f) La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la **Alcaldía**, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.

Artículo 12.- En toda escritura pública que contenga **el primer** contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el notario deberá:

- I. Relacionar la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, y citar los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **103**, fracción IV, de la Ley del Notariado para la **Ciudad de México**, o disposición legal equivalente;

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

II. Hacer constar la entrega al interesado de una copia simple de la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y copia simple del Reglamento Interno del condominio, y

Artículo 26. - Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.

II.

III. El propietario o propietarios del condominio, en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción;

III Bis. Tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, **en términos de lo previsto por el Código Civil para el Distrito Federal**; extinguiéndose las acciones correspondientes hasta la modificación o demolición, según sea el caso, del área afectada de la construcción de que se trate. También serán responsables por el incumplimiento de las medidas ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental respectivo, en cuyo caso las acciones correspondientes se extinguirán al cabo de diez años contados a partir de la fecha de la autorización de uso y ocupación de la edificación cuya construcción dio lugar al dictamen o autorización que hubiere dispuesto tales medidas, **excepto en los casos que las partes convengan otro término o el adquirente haya renunciado al derecho de saneamiento para casos de evicción.**

Si el **enajenante** fuere una persona **moral**, cada socio que la integre, o cada persona física que la hubiere integrado disuelta que fuere, asumirá individualmente la responsabilidad, **debiendo en vida, el adquirente probar que el vicio existía al tiempo de la adquisición y no probándolo se tendrá que el vicio sobrevino después no siéndole imputable al**

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

que enajenó; en caso de fallecimiento, la responsabilidad la asumirá su respectivo patrimonio representado por el albacea correspondiente, o en su caso, su heredero;

III Ter. Cuando las acciones de responsabilidad a las que se refiere la fracción anterior, se ejerzan dentro de los tres años siguientes a la entrega del área afectada, se tendrá en cuenta la póliza de fianza prevista en el artículo 9, fracción I Bis, inciso f), de esta Ley; cuando las acciones se ejerzan después del plazo indicado, **el derecho al saneamiento para el caso de evicción o vicios ocultos**, la indemnización se calculará **debiendo considerar el precio original, los gastos realizados** conforme a la inflación, con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor;

IV. a VIII. ...

Artículos Transitorios

Primero. - El Presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Segundo. - La obligación del Notario ante quien se constituya el régimen de propiedad en condominio correspondiente, contenida artículo noveno de la presente Ley, únicamente será exigible cuando la Manifestación de Construcción sea registrada ante la Alcaldía con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

Tercero. - El Gobierno de la Ciudad de México tendrá 60 días hábiles para establecer la nueva reglamentación derivada del presente Decreto.

ATENTAMENTE

Luis Chávez

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

Dado en el Recinto del Congreso de la Ciudad de México,
el día 26 días de octubre del año dos mil veintitrés.

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PROMOVIDA POR EL DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA