

Ciudad de México, a 22 de noviembre de 2023.

DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
II LEGISLATURA
PRESENTE.

La que suscribe, **LUISA ADRIANA GUTIÉRREZ UREÑA**, Diputada del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartado A, numeral 1 y apartado D incisos a), b) y c) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, así como el 1, 2 fracción XXI y 5 fracción I del Reglamento del Congreso, someto a la consideración del Pleno de este Congreso, la siguiente **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 8 Y 9 DE LA LEY E PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.”** al tenor de lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A efecto dar debido cumplimiento a lo expuesto en el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, se exponen puntualmente los siguientes elementos:

Encabezado o título de la propuesta:

Corresponde a los términos expresados en el proemio del presente instrumento parlamentario.

II. Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver y argumentos que la sustentan:

En la Ciudad de México todas las construcciones deben cumplir con las normas de los programas parciales de las alcaldías, que dictan el desarrollo urbano de las colonias, y las correspondientes a los usos de suelo, que regulan los niveles de construcción permitidos y el uso que se le da a los inmuebles.

Si bien actualmente la ley de propiedad en condominio en los artículos 8 y 9, prevé los requisitos que se requieren para la constitución del régimen de propiedad en condominio, así mismo establece que se deberá hacer la formalización en escritura pública, ante notario el cual deberá tener a la vista una serie de documentos entre los que destacan: la manifestación de construcción respectiva, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el último título de propiedad del bien y la descripción de cada unidad de propiedad privativa, entre otros.

Sin embargo, estos documentos no garantizan que el inmueble se haya terminado de construir conforme a la norma aplicable, más bien son aquellos requeridos en el transcurso de la edificación del inmueble. El texto de la ley solo prevé la entrega a las entonces delegaciones de una fianza para para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, sin que se esté verdaderamente comprobando que el inmueble se ajustó a lo establecido en el certificado de zonificación y la manifestación de construcción respectiva.

Es por ello que la presente iniciativa tiene como objeto velar por la legalidad y seguridad de las edificaciones que se construyen con el objeto de ser unidades habitacionales y por tanto estar sujetas al régimen de propiedad en condominio.

Para ello y con el fin de tener mayor certeza de que la construcción del inmueble se concluyó de manera correcta es que se propone reformar los artículos 8 y 9 de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal con el fin de que dentro de los requisitos para la constitución del régimen de propiedad en condominio sea necesario el aviso de terminación de obra y el aviso de uso y ocupación emitido por la Alcaldía correspondiente.

Como ya se mencionó es recurrente la violación de las leyes como la Ley de Desarrollo Urbano y el reglamento de construcciones del Distrito Federal por constructores, por lo que es necesario establecer candados legales para quienes intentan atentar contra la legalidad y seguridad de quienes con esfuerzo buscan hacerse de un patrimonio. De tal forma que les sea más complicado lograr formalizar la venta de un inmueble que no cumple a cabalidad con la ley.

III.-Convencionalidad y Constitucionalidad

PRIMERO. - Que el artículo 3, inciso a, fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece son atribuciones exclusivas de las Alcaldías : *“...Vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, **construcciones, edificaciones**, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano ...”*

SEGUNDO. – Que el artículo 9, apartado E, numerales 1 y 2 de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que:

“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.”

TERCERO. - Que el artículo 16, inciso c, numeral 4 de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que:

“...El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos...”

CUARTO. - Que el artículo 16, inciso C, numeral 5, párrafo segundo de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que:

“...Se promoverá el uso equitativo y eficiente del suelo urbano, privilegiando la vivienda, la densificación sujeta a las capacidades de equipamiento e infraestructura, de acuerdo a las características de la imagen urbana y la utilización de predios baldíos, con estricta observancia al Plan General de Desarrollo y el Programa General de Ordenamiento Territorial; ...”

QUINTO. - Que el artículo 16, inciso E de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que:

“...E. Vivienda

1. La vivienda es un componente esencial del espacio urbano, del ordenamiento territorial, de la vida comunitaria y del bienestar de las personas y las familias. Esta Constitución reconoce la producción social y privada de vivienda.

2. Las autoridades establecerán una política habitacional acorde con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y el uso del suelo, a fin de garantizar a sus habitantes el derecho a la vivienda adecuada que favorezca la integración social...”

SEXTO. – Que el artículo 3 de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal establece que:

“...La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble...”

De lo anterior se colige que, la presente iniciativa se encuentra dentro del marco legal y normativo que rige la Ciudad de México, y que los legisladores tenemos la facultad para llevar a cabo las modificaciones que consideremos pertinentes.

Texto normativo propuesto:

Por lo anteriormente expuesto se propone la **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 8 Y 9 DE LA LEY E PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.”** para quedar como sigue:

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal	
VIGENTE	PROPUESTO
<p>Artículo 8.- El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:</p> <p>I y II</p> <p>III Se obtengan previamente, de la Delegación, las licencias de construcción especial procedentes, la Cédula de Publicitación, y el registro de la Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C”;</p>	<p>Artículo 8.- El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:</p> <p>I y II</p> <p>III Se obtengan previamente, de la Alcaldía, las licencias de construcción especial procedentes, la Cédula de Publicitación, el registro de la Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C”; el</p>

<p>IV y V</p>	<p>Aviso de Terminación de obra y; la autorización de Uso y Ocupación.</p> <p>IV y V</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 copia al apéndice de la escritura, de:</p> <p>A) f)</p> <p>Sin correlativo</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 copia al apéndice de la escritura, de:</p> <p>A) f)</p> <p>g) El Aviso de Terminación de obra y la autorización de Uso y Ocupación, expedido por la Alcaldía.</p>

PROYECTO DE DECRETO

“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 8 Y 9 DE LA LEY E PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.” para quedar como sigue:

Artículo 8.- El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

I y II

III Se obtengan previamente, de la Alcaldía, las licencias de construcción especial procedentes, la Cédula de Publicitación, el registro de la Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C”; el Aviso de Terminación de obra y; la autorización de Uso y Ocupación.

IV y V

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 copia al apéndice de la escritura, de:

A) f)

g) El Aviso de Terminación de obra y la autorización de Uso y Ocupación, expedido por la Alcaldía.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Remítase a la Jefatura de Gobierno para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - El Presente decreto entrará en vigor al día natural siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. - Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente decreto.

Dado en el Recinto Legislativo, el día 22 de noviembre de 2023.



Dip. Luisa Adriana Gutiérrez Ureña