



Ciudad de México, a 29 de octubre de 2020

**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
PRESENTE**

Los que suscriben, Diputado Temístocles Villanueva Ramos y Diputado José Luis Rodríguez Díaz de León, integrantes del Grupo Parlamentario de MORENA en el Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 29, apartado D, inciso A, y 30 numeral 1, inciso B de la Constitución de la Ciudad de México; el artículo 12, fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y el artículo 95 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de este H. Congreso la siguiente **Iniciativa con proyecto de decreto por la que se reforman diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en materia de garantías para la construcción**, al tenor de la siguiente:

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Durante la Asamblea Legislativa del Distrito Federal se realizaron diversas reformas a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en 2015 y 2017, con la finalidad de mejorar las condiciones y mecanismos para el buen funcionamiento de la organización y mantenimiento en las Unidades Habitacionales, así como fortalecer la participación de las personas condóminas y esclarecer la garantía de pagos de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como el fondo de reserva.

Además, se quiso transparentar la información de los condominios y sus administraciones, robusteciendo los derechos de las personas condóminas para exigir la rendición de cuentas en sus organizaciones internas.

Si bien estas reformas resultaron para el buen funcionamiento y vida armónica de las personas al interior de este régimen de propiedad, algunas otras realidades contrastan con lo supuesto en la Ley, como es el caso de los requisitos para la constitución del propio régimen en edificaciones nuevas o ya existentes, en específico en el tema de la fianza que deben realizar las constructoras inmobiliarias.

Por lo anterior, resulta trascendente reformar el articulado que dicta como requisito dicha fianza para la constitución del régimen de propiedad en condominio.



Según el Índice de Ciudades Prósperas de ONU-Hábitat,¹ de 1980 a 2017, la población urbana de la Ciudad de México ha pasado de tener 14 millones a más de 21 millones de personas, lo que implica una tasa de crecimiento poblacional de más del 1.1%. Pero también la tasa de crecimiento de la superficie urbana ha crecido a un ritmo tres veces superior (3.3%), pasando de una superficie de 61,820.37 hectáreas a las 235,267.873 hectáreas que la Ciudad registra en 2017.

Es por ello que el activamiento y funcionamiento de edificios es una acción fundamental para la oferta de vivienda al interior de la Ciudad.

El régimen condominal es un instrumento jurídico fundamental para la construcción, venta y convivencia en conjuntos habitacionales en la Ciudad de México. Asimismo, permite garantizar a las personas propietarias seguridad jurídica en la tenencia de su vivienda.

De acuerdo con proyecciones del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para el año 2030 habrá más de 1 millón de viviendas bajo este régimen. Dadas las condiciones estructurales y de infraestructura de la Ciudad, la vivienda en condominio no solo representa la consecuencia de la planeación implementada en la urbe en décadas anteriores; si no que se trata del futuro de la oferta inmobiliaria y la convivencia vecinal. Por esta razón, la constitución, el mantenimiento y la protección de la propiedad en condominio así como la convivencia que se da en esta, son el motivo de renovar el contenido de las leyes que regulan la materia.

II. ANTECEDENTES

Con el propósito de realizar una reforma acorde a la sociedad actual y establecer de la manera más clara y sencilla la conformación del régimen de propiedad en condominio, destacando las de interés social y popular, se propone la reforma del articulado que dicta como requisito la fianza que deben garantizar las constructoras inmobiliarias.

Dicho requisito se estableció en el "Decreto que contiene las observaciones respecto del diverso por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal", publicado el 24 de marzo de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; en su Artículo Segundo indica: Se reforman el acápite; la ubicación y el contenido del texto de la fracción I para

¹ Índice de Ciudades Prósperas de ONU Hábitat, consultado en: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/superficie-de-cdmx-crece-a-ritmo-tres-veces-superior-al-de-su-poblacion>



quedar como fracción I Bis; y se adicionan un nuevo texto a la fracción I, así como la fracción I Bis; todos del artículo 9 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

El otorgamiento de una póliza de fianza se establece como requisito para constituir el régimen de propiedad en condominio, la cual tiene por objeto garantizar el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación o integración urbana ordenadas de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente.

En términos generales, la fianza funciona como garantía para avalar que en caso de incumplimiento, exista reparación del daño ocasionado. Sin embargo, las constructoras inmobiliarias enfrentan problemas al contratar la fianza para la constitución de la propiedad en condominio, pues dicha fianza es inexistente en el mercado.

De acuerdo con información de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), la contratación de la póliza de fianza, además de generar incertidumbre jurídica, es una obligación de imposible cumplimiento, ya que, el artículo 9, fracción I Ter, de la Ley de Propiedad en Condominio, señala que el monto de la fianza debe ser determinado por la alcaldía correspondiente; sin embargo, esto sobrepasa las facultades de dichos órganos político administrativos contenidas tanto en la Constitución Política de la Ciudad de México como en la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.

De esta manera, la obligación de contratar una póliza de fianza no tiene un efecto positivo o de protección a favor de los intereses de las personas condóminas, sino que entorpece el procedimiento de constitución del régimen de propiedad en condominio, desincentiva la actividad inmobiliaria y pone en peligro la protección a la propiedad privada, en su perjuicio directo.

Sin embargo, la Ley Federal de Protección al Consumidor, la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, el Código Civil y el Código Penal, todos instrumentos de la Ciudad de México, ya exigen con mayor claridad el cumplimiento de dichas obligaciones por parte de las desarrolladoras inmobiliarias, establecen medios para garantizarlas, atribuyen responsabilidades y prevén sanciones en caso de incumplimiento.

Artículo 73 QUÁTER de la **Ley Federal de Protección al Consumidor**: *"Todo bien inmueble cuya transacción esté regulada por esta Ley, deberá ofrecerse al consumidor con la garantía correspondiente, la cual no podrá ser inferior a cinco años para cuestiones estructurales y tres años para impermeabilización; para los demás elementos la garantía mínima será de un año. Todos los plazos serán contados a partir de la entrega real del bien. En el tiempo en que dure la garantía el proveedor tendrá la obligación de realizar, sin costo alguno para el consumidor,*



cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas presentados por el bien objeto del contrato.

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al inmueble al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que el inmueble haya sido reparado se iniciará la garantía respecto de las reparaciones realizadas, así como con relación a las piezas o bienes que hubieren sido repuestos y continuará respecto al resto del inmueble."

Artículo 93 de la **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**: *"El reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en el Distrito Federal. La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes.*

Las medidas de integración urbana contenidas en el dictamen de impacto urbano deberán ser ejecutadas previamente al aviso de terminación de obra. El visto bueno de uso y ocupación lo otorgará la Delegación en el momento en que la Secretaría verifique por sí o por las dependencias correspondientes que dichas medidas han sido cumplidas.

En los casos de aquellas obras y actividades donde, además del dictamen de impacto urbano se requiera el de impacto ambiental, se estará a lo dispuesto en la presente Ley, a la Ley del Medio Ambiente del Distrito Federal y a los reglamentos correspondientes."

Artículo 96: *"La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:*

- I. Rescisión de convenios;*
- II. Suspensión de los trabajos;*
- III. Clausura parcial o total de obra;*
- IV. Demolición o retiro parcial o total;*
- V. Pérdida de los estímulos otorgados;*
- VI. La intervención administrativa a las empresas;*



VII. *Revocación del registro de las manifestaciones y de las licencias o permisos otorgados;*

VIII. *Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;*

IX. *Arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, conmutable por multa. En el caso de falsedad de manifestación de construcción, será inconmutable el arresto;*

X. *Cancelación del registro de perito en desarrollo urbano o del director responsable de la obra o corresponsable; y*

XI. *El retiro de los anuncios y sus estructuras.*

La imposición de las sanciones previstas en este artículo, no exime al infractor de la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir. Corresponde a las autoridades competentes del Distrito Federal, ejecutar e imponer las sanciones previstas en esta Ley.

La sanción correspondiente al retiro del anuncio y sus estructuras, deberá efectuarse por el titular de la licencia o permiso y/o el propietario o poseedor del predio, en un término que no exceda las 24 horas siguientes a partir de la notificación que al efecto se realice; en caso contrario el retiro será efectuado por la autoridad con cargo al particular, cuyo costo tendrá el carácter de crédito fiscal.”

Artículo 42 del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**: *“La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o el Instituto según corresponda, son las autoridades competentes para sustanciar, notificar e imponer las infracciones en que incurran los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, considerando el dictamen que formule la Comisión Dictaminadora señalada en la fracción V del artículo 45 de este Reglamento, para aplicar la resolución que a derecho proceda, conforme al procedimiento administrativo correspondiente, independientemente de las sanciones previstas en el Capítulo II del Título Décimo Primero del presente ordenamiento, en los siguientes casos:*

Amonestación por escrito al Director Responsable de Obra o a los Corresponsables, cuando:

a) *Infrinja el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables, sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal;*

b) *Presente la documentación incompleta o con datos erróneos y que formen parte de los procedimientos que inicien ante la Administración;*

c) *Omita notificar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o al Instituto según corresponda, para el registro en su Carnet de la responsiva otorgada a una obra pública realizada por la Administración;*

Suspensión temporal por dos años del registro de Director Responsable de Obra o Corresponsables, según sea el caso, cuando infrinjan el presente Reglamento sin



causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal, cuando:

a) Sin conocimiento y aprobación de la Alcaldía o de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o del Instituto según corresponda, se modifique la obra o instalación sin apearse a las condiciones de la manifestación de construcción registrada o de la licencia de construcción especial expedida, con excepción de las diferencias permitidas que se señalan en la fracción II del artículo 70 del presente Reglamento,

b) El infractor que acumule dos amonestaciones por escrito en el periodo de un año, contando a partir de la fecha de la primera amonestación, en el supuesto de la fracción I anterior.

En caso de que el infractor tenga dos o más sanciones durante el mismo periodo, éstas serán acumulables.

De las responsivas que siguen vigentes, el Director Responsable de Obra o Corresponsable sancionado continuará siendo responsable.

Cuando un Director Responsable de Obra o Corresponsable sea sancionado temporalmente por una obra determinada, continuará siendo responsable de las demás que tenga en proceso, pero no podrá otorgar nuevas responsivas, hasta haber cumplido su sanción.

III. Cancelación del registro de Director Responsable de Obra o de Corresponsable, según sea el caso, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal, cuando:

a) No cumplan con las disposiciones del presente Reglamento, causando situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes,

b) Hayan obtenido con datos falsos su inscripción al padrón de profesionales respectivo;

c) Presenten documentos que no hayan sido emitidos y/o validados por la autoridad competente en los trámites que gestione ante la Administración;

d) No resellen o refrenden su carnet por un periodo de tiempo mayor a cinco años, contado a partir del último resello; y

e) Hayan otorgado su responsiva en proyecto u obra que afecte de forma irreparable a un inmueble del patrimonio cultural urbano.

En los casos de cancelación de registro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o el Instituto, según sea el caso, no otorgará nuevamente al infractor el registro en ninguna de las especialidades que señalan los artículos 33 y 37 del presente Reglamento, excepto en lo señalado en la fracción III, inciso d), del presente artículo.

En el caso de las fracciones II y III, los infractores deben entregar su carnet de registro a la Secretaría o al Instituto, según sea el caso, dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la sanción impuesta.



En el supuesto de la fracción II, se devolverá el carnet de registro al infractor, al término de la suspensión temporal. En el caso de la fracción II, el infractor deberá entregar a la Comisión en un plazo máximo de 30 días naturales un informe detallado de las obras bajo su responsiva, el cual deberá acompañar de copias de la bitácora y memoria fotográfica.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o el Instituto según corresponda, notificarán a las Alcaldías de los Directores Responsables de Obra o Corresponsables que hayan sido sancionados para que éstas procedan conforme a lo establecido en el presente Reglamento, de igual forma se habilitará una sección en las páginas de internet de las citadas autoridades para conocimiento público.

Adicionalmente, se informará lo conducente al Colegio de Profesionales al que pertenezca el infractor."

Artículo 231 del **Código Penal para el Distrito Federal**: *"Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior, a quien:*

...

V. En carácter de fabricante, comerciante, empresario, contratista o constructor de una obra, suministre o emplee en ésta materiales o realice construcciones de calidad o cantidad inferior a las estipuladas, si ha recibido el precio convenido o parte de él, o no realice las obras que amparen la cantidad pagada;"

Artículo 259: *"Comete el delito de ejercicio ilegal de servicio público, el servidor público que:*

...

III Bis. Sustraiga, destruya, oculte, altere, utilice, inutilice o introduzca ilegalmente información o documentos auténticos, falsos, alterados o que no sean reconocidos por la autoridad que los expidió, en expedientes, archivos o bases de datos que se encuentren bajo su custodia o a los que tenga acceso en virtud de su empleo, cargo, comisión o cualquier otra clase de prestación de servicios, con la finalidad de que se expidan o registren algunos de los documentos siguientes:

- a) Certificado único de zonificación de uso del suelo;*
- b) Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos;*
- c) Manifestaciones de construcción;*
- d) Licencia de construcción especial para demolición;*
- e) Permisos para la ejecución de obras; o*
- f) Cualquier otro relacionado con la zonificación, el uso del suelo, construcción y demolición, independientemente de su denominación; En contravención con la normativa vigente relativa al desarrollo urbano, construcciones, inmuebles y ordenamiento territorial para la Ciudad de México."*



Artículo 267: *"Comete el delito de uso ilegal de atribuciones y facultades: I. El servidor público que ilegalmente;*

a) Otorgue concesiones de prestación de servicio público o de explotación, aprovechamiento y uso de bienes del patrimonio de la Ciudad México;

b) Otorgue permisos, licencias o autorizaciones de contenido económico;

...

d) Otorgue, realice o contrate obras públicas, deuda, adquisiciones, arrendamientos, enajenaciones de bienes o servicios, o colocaciones de fondos y valores con recursos económicos públicos.

e) Expida, otorgue o permita el otorgamiento o la expedición de certificados, autorizaciones o licencias en materia de uso del suelo, construcción o inmuebles;"

Artículo 329 Bis: *"Al Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra que autorice o permita el desarrollo de una construcción, de la que otorgó su responsiva, sin apego a la licencia, autorización, permiso, registro o la normativa vigente relativa al desarrollo urbano, construcciones, inmuebles y ordenamiento territorial para el Distrito Federal, se le impondrá de cuatro a seis años seis meses de prisión y de mil a diez mil días multa, así como suspensión para desempeñar profesión u oficio hasta por un periodo igual a la pena de prisión impuesta. La misma sanción se impondrá al propietario del inmueble donde se desarrolla la construcción, su representante legal o el constructor, que teniendo conocimiento permita la edificación sin apego a la licencia, autorización, permiso, registro o la normativa vigente relativa al desarrollo urbano, construcciones, inmuebles y ordenamiento territorial para el Distrito Federal, con relación a la altura, número de niveles y área libre permitidas, siempre que no lo denuncie a la autoridad."*

Artículos 2142 del **Código Civil para el Distrito Federal**: *"En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que la hagan impropia para los usos a que se la destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que a (sic) haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa."*

Artículo 2149: *"Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos del 2142 al 2148, se extinguen en un plazo de un año tratándose de bienes inmuebles, y de seis meses tratándose de bienes muebles, contados desde la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2138 y 2139."*

No resta mencionar que la autoridad administrativa ya está facultada para verificar la conformidad de la construcción con el proyecto, asignar responsabilidades e incluso negar la expedición de la autorización de uso y ocupación de los inmuebles



irregulares, y que la ejecución de medidas de mitigación es un proceso supervisado y con criterios específicos por los que se puede exigir la contratación de una garantía específica que asegure su correcta ejecución.

De esta manera, resulta una traba administrativa la construcción y comercialización de vivienda a la que se enfrentan las desarrolladoras inmobiliarias al momento de inscribir el régimen de propiedad en condominio en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Además, el contar con una fianza no elimina la necesidad de acudir a un procedimiento judicial para determinar responsabilidades y conseguir su ejecución, por lo tanto, no representa ninguna ventaja procedimental para los adquirentes de inmuebles e impacta negativamente al encarecer los precios finales.

A continuación, se presenta un cuadro comparativo con las propuestas para la reforma al artículo 9 y 26 de la actual Ley de Propiedad en Condominio.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal	Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México
Texto vigente	Proyecto de decreto
<p>Artículo 9. Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:</p> <p>I. La manifestación de voluntad a la vista y que agrega copia al apéndice de la escritura de:</p> <p>I BIS. Que el notario tuvo a la vista y que agrega copia 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>Artículo 9. Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, la persona propietaria o propietarias deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:</p> <p>I. Que se tuvo a la vista y se agrega copia al apéndice de la escritura, la manifestación de Construcción tipo B o C y/o Licencia de construcción especial en su caso; o a falta de éstas la constancia de regularización de construcción.</p> <p>II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el</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 <u>póliza de fianza</u> que el propietario del inmueble deberá entregar a la Delegación, 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.</p>	<p>porcentaje de indiviso que le corresponde;</p> <p>III. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;</p> <p>IV. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;</p> <p>V. El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;</p> <p>VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación;</p> <p>VII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;</p> <p>VIII. La obligación de las personas condóminas de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura por daños a terceras personas, cubriéndose el importe de la prima en proporción al indiviso que corresponda a cada una de ellas, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno; y</p> <p>IX. El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros</p>
---	---

	ordenamientos jurídicos aplicables.
<p>II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;</p> <p>III. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;</p> <p>IV. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;</p> <p>V. El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;</p> <p>VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentarán dichas asignaciones;</p> <p>VII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;</p> <p>VIII. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos, previo acuerdo de la</p>	<p>Para lo conducente a la aplicación de las garantías establecidas en el Código Civil para la Ciudad de México respecto del uso y usufructo de bienes y la aplicación de diversos contratos en caso de incumplimiento, sujétese a la normatividad establecida.</p> <p>Observándose al apéndice de la Escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, cajones de estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones, plantas de bombeo y tratamiento, cisternas y cualquier otra propiedad o instalación del condominio.</p> <p>Invariablemente el Reglamento Interno deberá contener reglas de aprovechamiento de áreas comunes tratándose de personas usuarias que ocupen el inmueble en virtud de utilizar plataformas digitales de alojamiento temporal de vivienda, contemplando, en su caso, cuotas diferenciadas para las personas condóminas que por propio derecho decidan utilizar su inmueble de esa forma.</p> <p>Las personas condóminas que utilicen su unidad de vivienda para arrendarlo en alojamiento temporal de vivienda deberán garantizar el acceso a las medidas necesarias de Gestión de Riesgos y Protección Civil.</p>



I LEGISLATURA



<p>Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;</p> <p>IX. El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominial, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables;</p> <p>Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.</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. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;</p> <p>II. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o</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. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por la persona Administradora previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, la persona Administradora convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;</p>

<p>mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, previa convocatoria de acuerdo a lo establecido en artículo 34 de la presente Ley.</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>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>II. Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva, ni de las áreas y bienes comunes del condominio en términos de su valor, estructura, uso o características generales, y que tampoco cambien su destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias, y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, servicios e instalaciones más modernos y eficientes o menos onerosos; se requerirá acuerdo aprobatorio de la mayoría de las personas condóminas y de la mayoría de intereses mediante Asamblea General Extraordinaria, en términos de los artículos 945 y 947 del Código Civil y artículo 34 de esta Ley; si las obras aumentan el valor del condominio o alteran de cualquier manera los bienes de propiedad común, también se deberá acordar la modificación obligatoria de la Escritura Constitutiva.</p> <p>III. En caso de falta de Administración, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de las personas condóminas, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todas, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p> <p>IV. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todas las personas condóminas conforme a lo</p>
---	---



I LEGISLATURA



DÍAZ DE LEÓN

<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 <u>póliza de fianza prevista en el artículo 9, fracción I Bis, inciso f), de esta Ley</u>; 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. Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos, cumpliendo con lo señalado en la fracción IV artículo 32 de esta Ley;</p> <p>V. En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p> <p>VI. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 55 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p> <p>VII. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a</p>	<p>establecido en el artículo 32 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p> <p>V. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todas las personas condóminas de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 55 de esta Ley; y</p> <p>VI. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones IV y V de este artículo. La proveedora o prestadora del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada persona condómina por el servicio en su unidad de propiedad privativa.</p> <p>VII. En caso de incumplimiento por parte de la o las personas propietarias respecto de la realización de construcciones nuevas o en proyecto en las que se realicen con vicios ocultos o defectos, el proceso de aplicación de garantías se sujetará conforme la normativa establecida en el Código Civil de la Ciudad de México.</p>
---	---



I LEGISLATURA



<p>servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 55 de esta Ley; y</p> <p>VIII. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones VI y VII de este artículo. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad privativa.</p>	
---	--

III. FUNDAMENTO LEGAL

1. El artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos garantiza que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.
2. La vivienda adecuada es un derecho reconocido en el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que a la letra dice:

“Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”.

La vivienda adecuada no hace referencia de manera exclusiva al derecho de propiedad, sino a las diferentes modalidades de tenencia jurídica reconocida por el párrafo 8 inciso a) de la Observación General n°4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; encargado de la observancia y aplicación



del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ratificado por México en 1981.

Asimismo, conmina a los Estados Parte a adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.

3. El artículo 9, fracción E, de la Constitución Política de la Ciudad de México establece el derecho a la vivienda adecuada, por lo que las autoridades deberán tomar 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. Así mismo, el artículo 16, fracción E, garantiza que el Gobierno de la Ciudad protegerá y apoyará la producción social de la vivienda y del hábitat que realizan sus habitantes en forma individual u organizada, sin fines de lucro, y fomentará la vivienda cooperativa en sus diversas modalidades.

IV. PROYECTO DE DECRETO

Por los razonamientos y argumentos presentados anteriormente, someto al conocimiento, análisis, valoración y dictamen correspondiente el siguiente decreto:

Único. Se reforman los artículos 9 y 26 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal.

Para quedar como sigue:

Artículo 9. *Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, la persona propietaria o propietarias deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:*

- I.** *Que se tuvo a la vista y se agrega copia al apéndice de la escritura, la manifestación de Construcción tipo B o C y/o Licencia de construcción especial en su caso; o a falta de éstas la constancia de regularización de construcción.*
- II.** *La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para*



- estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;*
- III. *El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;*
 - IV. *El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;*
 - V. *El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;*
 - VI. *La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación;*
 - VII. *Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;*
 - VIII. *La obligación de las personas condóminas de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura **por daños a terceras personas, cubriéndose el importe de la prima en proporción al indiviso que corresponda a cada una de ellas, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;** y*
 - IX. *El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables.*

Para lo conducente a la aplicación de las garantías establecidas en el Código Civil para la Ciudad de México respecto del uso y usufructo de bienes y la aplicación de diversos contratos en caso de incumplimiento, sujétese a la normatividad establecida.

Observándose al apéndice de la Escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, cajones de estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones, plantas de bombeo y tratamiento, cisternas y cualquier otra propiedad o instalación del condominio.

Invariablemente el Reglamento Interno deberá contener reglas de aprovechamiento de áreas comunes tratándose de personas usuarias que ocupen el inmueble en virtud de utilizar plataformas digitales de alojamiento temporal de vivienda, contemplando, en su caso, cuotas diferenciadas para las personas condóminas que por propio derecho decidan utilizar su inmueble de esa forma.

Las personas condóminas que utilicen su unidad de vivienda para arrendarlo en alojamiento temporal de vivienda deberán garantizar el acceso a las medidas necesarias de Gestión de Riesgos y Protección Civil.



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

- I. *Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por la **persona Administradora** previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, **la persona Administradora** convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;*
- II. *Para **realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva, ni de las áreas y bienes comunes del condominio en términos de su valor, estructura, uso o características generales, y que tampoco cambien su destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias, y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, servicios e instalaciones más modernos y eficientes o menos onerosos; se requerirá acuerdo aprobatorio de la mayoría de las personas condóminas y de la mayoría de intereses mediante Asamblea General Extraordinaria, en términos de los artículos 945 y 947 del Código Civil y artículo 34 de esta Ley; si las obras aumentan el valor del condominio o alteran de cualquier manera los bienes de propiedad común, también se deberá acordar la modificación obligatoria de la Escritura Constitutiva.***
- III. *En caso de falta de **Administración**, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de **las personas condóminas**, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todas, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;*
- IV. *Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todas **las personas condóminas** conforme a lo establecido en el artículo 32 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;*
- V. *Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por **todas las personas condóminas** de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 55 de esta Ley; y*
- VI. *Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones **IV y V** de este artículo. **La proveedora o prestadora** del servicio incluirá la cantidad respectiva en la*



*factura o recibo que individualmente expida a cada **persona condómina** por el servicio en su unidad de propiedad privativa.*

- VII. ***En caso de incumplimiento por parte de la o las personas propietarias respecto de la realización de construcciones nuevas o en proyecto en las que se realicen con vicios ocultos o defectos, el proceso de aplicación de garantías se sujetará conforme la normativa establecida en el Código Civil de la Ciudad de México.***

TRANSITORIOS

Primero. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en los presente Decretos.

Segundo. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Dado en el Congreso de la Ciudad de México, a los 29 días del mes de octubre de 2020.

ATENTAMENTE

DocuSigned by:

Temístocles Villanueva Ramos

0BFCBE7FA07A499...

**DIPUTADO TEMÍSTOCLES VILLANUEVA
RAMOS**

DocuSigned by:

José Luis Rodríguez Díaz de León

82A97243BAB5448...

**DIPUTADO JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ
DE LEÓN**