



I LEGISLATURA

DIP. FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

CCDMX/FJAS/083/2020

Ciudad de México, 17 de agosto de 2020

DocuSigned by:

Mesa Directiva

7EF38E29A0BC465...

**DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE COMISIÓN PERMANENTE
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
P R E S E N T E**

El suscrito Diputado Fernando José Aboitiz Saro, Coordinador de la Asociación Parlamentaria de Encuentro Social, del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura con fundamento en los artículos 29 y 30 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II, 13 y 21 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 1, 2 fracción XXI, 5, 76, 79 fracción VI, 86, 94 fracción IV, 95, 96 y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, REMITO para su inscripción e inclusión en el orden día de la Sesión de la Comisión Permanente a celebrarse el día miércoles 19 de agosto del año en curso, la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LOS ARTÍCULOS, 2º, 8º, FRACCIÓN VI, 9º, 12 Y 13 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE CONDOMINIO FAMILIAR.

Agradezco de ante mano la atención que se sirva dar al presente.

Reciba un cordial saludo.

DocuSigned by:

B333A413EAD4472...

DIP. FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

**DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN PERMANENTE
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
P R E S E N T E**

El que suscribe Diputado Fernando José Aboitiz Saro, Coordinador de la Asociación Parlamentaria del Partido Encuentro Social del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 122 Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 Apartado D incisos a, b, y c, Apartado E numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95, 96 y 118 fracción I Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de este Pleno la siguiente:

Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma los artículos, 2º, 8º, fracción VI, 9º, 12 y 13 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, en materia de condominio familiar, AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDE RESOLVER:

El desdoblamiento de las familias en un mismo terreno a través de la autoconstrucción como medio para que sus integrantes tuvieran un lugar donde vivir, permitió de forma inmediata ver cumplida esta necesidad.

Sin embargo, la mayoría de estas construcciones al realizarse por los propios moradores, se desarrollaron sin la supervisión técnica adecuada, con uso de materiales de baja calidad y sin considerar que la familia tuviera las condiciones necesarias para el desarrollo de las familias.

Aunado a lo anterior, la falta de seguridad jurídica que conlleva construir en predios donde no se es propietario y sólo por el parentesco, llevó al Gobierno de la Ciudad de México, a implementar a través del Instituto de Vivienda un programa al que denominó "Condominio Familiar", el cual, se dio inicio a la regularización de construcciones que se encontraran en esta situación.

De acuerdo al informe de gestión del Instituto de Vivienda, durante el 2017 se atendieron 373 predios, alcanzando un universo de 2,705 acciones.



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

| Condominio Familiar Anual 2017 | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| | Total Frentes | Acciones | | | Total Acciones |
| | | Viviendas Construidas | Viviendas por construir | Locales Comerciales | |
| Escriturados | 253 | 1,159 | 0 | 42 | 1,201 |
| Firmados sólo Condominio | 41 | 1,114 | 0 | 37 | 1,151 |
| En proceso de envío a Notaría | 3 | 12 | 0 | 0 | 12 |
| En Notarías | 76 | 329 | 0 | 12 | 341 |
| TOTAL | 373 | 2,614 | 0 | 91 | 2,705 |

Informe de Gestión Instituto de Vivienda del Distrito Federal. 1

Durante el segundo trimestre de 2018, el Instituto de Vivienda trabajó en 146 predios con un total de 650 acciones.

| Condominio Familiar Anual 2018 | | | | |
|--|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| | Total Frentes | Acciones | | Total Acciones |
| | | Viviendas Construidas | Locales Comerciales | |
| Escriturados (sólo condominios) | 81 | 368 | 24 | 392 |
| En Proceso de envío a Notarías | 0 | 0 | 0 | 0 |
| En Notarías | 63 | 233 | 16 | 249 |
| Cancelados y detenidos | 2 | 9 | 0 | 9 |
| Por reasignar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 146 | 610 | 40 | 650 |

Informe de Gestión Instituto de Vivienda del Distrito Federal, 2017. 2

1. <https://www.invi.cdmx.gob.mx/informes/informe-de-gestion-2017>

2. <https://www.invi.cdmx.gob.mx/informes/informe-de-gestion-2018>



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

Para el año 2019, el mismo Instituto reportó un trabajo en 135 predios con un total de 555 acciones.

| Condominio Familiar anual 2019 | | | | |
|---------------------------------|---------------|-----------------------|---------------------|----------------|
| | Total Frentes | Acciones | | Total Acciones |
| | | Viviendas Construidas | Locales Comerciales | |
| Escriturados (sólo condominios) | 67 | 227 | 17 | 244 |
| En Proceso de envío a Notarías | 8 | 30 | 0 | 30 |
| En Notarías | 59 | 263 | 15 | 278 |
| Cancelados y detenidos | 1 | 3 | 0 | 3 |
| Por reasignar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 135 | 523 | 32 | 555 |

Informe de Gestión Instituto de Vivienda del Distrito Federal, 2019. ³

En todos los casos, se apoyó a las familias con facilidades administrativas y fiscales para la regularización de las construcciones.

Ahora bien, llama la atención que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, no contemple la figura de condominio familiar, a pesar de que, a través de este, se están regularizando las construcciones existentes en predios, cuyas familias por necesidad han tenido que desdoblarse sin considerar, además de cuestiones de carácter técnico, otro igualmente importante como lo es la seguridad jurídica por la falta de escrituración que reconozca la propiedad, defina los límites de cada unidad privativa, entre otros.

La necesidad de que la ley reconozca la figura de condominio familiar, obedece al hecho de evitar arbitrariedades por parte de la autoridad, es decir, se debe establecer un mínimo de condiciones que permitan que el gobernado conozca sus derechos y obligaciones.

Aunado al hecho de que, con la regulación del condominio familiar se debe reconocer el derecho que tienen de acceder a los programas que el Gobierno de la Ciudad de México, tiene a favor de las unidades habitacionales que están constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, como actualmente lo prevé la propia ley que se propone reformar.

3. <https://www.invi.cdmx.gob.mx/informes/informe-de-gestion-2019>



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

A manera de ilustrar lo antes expuesto, se inserta el siguiente criterio:

Registro Digital: 174094

Localización: 9a. Época, 2a. Sala, S.J.F. y su Gaceta, Tomo XXIV, octubre de 2006, p. 351, [J], Constitucional.
Número de tesis: 2a./J. 144/2006

GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. SUS ALCANCES.

La garantía de seguridad jurídica prevista en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no debe entenderse en el sentido de que la ley ha de señalar de manera especial y precisa un procedimiento para regular cada una de las relaciones que se entablen entre las autoridades y los particulares, **sino que debe contener los elementos mínimos para hacer valer el derecho del gobernado y para que, sobre este aspecto, la autoridad no incurra en arbitrariedades**, lo que explica que existen trámites o relaciones que por su simplicidad o sencillez, no requieren de que la ley pormenore un procedimiento detallado para ejercer el derecho correlativo. Lo anterior corrobora que es innecesario que en todos los supuestos de la ley se deba detallar minuciosamente el procedimiento, cuando éste se encuentra definido de manera sencilla para evidenciar la forma en que debe hacerse valer el derecho por el particular, así como las facultades y obligaciones que le corresponden a la autoridad.

Amparo directo en revisión 538/2002. Confecciones y Artesanías Típicas de Tlaxcala, S.A. de C.V. 24 de mayo de 2002. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: José Vicente Aguinaco Alemán; en su ausencia hizo suyo el asunto Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: Claudia Mendoza Polanco.

Amparo directo en revisión 503/2002. Agencia Llantera, S.A. de C.V. 8 de noviembre de 2002. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretario: Marco Antonio Cepeda Anaya.

Amparo directo en revisión 1769/2002. Raúl Jaime Ayala Alejo. 7 de marzo de 2003. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Javier Arnaud Viñas.

Amparo directo en revisión 405/2004. Empaques Modernos San Pablo, S.A. de C.V. 19 de mayo de 2004. Cinco votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Jorge Luis Revilla de la Torre.

Amparo en revisión 164/2004. Inmobiliaria TMM, S.A. de C.V. y otras. 18 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretario: Fernando Silva García.

Tesis de jurisprudencia 144/2006. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal en sesión privada del veintinueve de septiembre de dos mil seis.

II. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO:

No se advierte problemática desde la perspectiva de género.

III. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN:

Dada la trascendencia que tiene la constitución del condominio familiar, como medio para regularizar y dar certeza jurídica a las familias que han construido en inmuebles donde sólo existe el parentesco con el propietario.

La regulación en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, del condominio familiar, no sólo traerá seguridad jurídica a las familias que lo integren al establecerse los estándares mínimos para que su cumplimiento se vea garantizado y respetado por la autoridad, sino que, fortalece el tejido social, la cercanía, redes familiares.

Se pretende de igual forma, que las familias que constituyan el condominio familiar, tengan acceso a los diversos programas para el mantenimiento de sus unidades habitacionales,



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

permitiendo que los espacios que habitan tengan un mayor número de años de vida útil, convirtiéndose en espacios habitables donde las familias puedan desarrollar sus capacidades en condiciones óptimas.

IV. FUNDAMENTO LEGAL Y, EN SU CASO, SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD:

La presente iniciativa se presenta con fundamento en lo establecido en los artículos 122 Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado D, incisos a, b, y c, Apartado E numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95, 96 y 118 fracción I Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

V. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO;

Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma los artículos, 2°, 8°, fracción VI, 9°, 12 y 13 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, en materia de condominio familiar.

VI. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR.

Se reforma los Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma los artículos, 2°, 8°, fracción VI, 9°, 12 y 13 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, en materia de condominio familiar.

VII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO.

ÚNICO. - Se reforman los artículos Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma los artículos, 2°, 8°, fracción VI, 9°, 12 y 13 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, en materia de condominio familiar.

Artículo 2.- Para efectos de esta Ley se entiende por:

ADMINISTRADOR CONDÓMINO: ...

ADMINISTRADOR PROFESIONAL: ...

ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN (sic): ...

ASAMBLEA GENERAL: ...

CONDOMINIO: ...



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

Condominio familiar: El inmueble cuyas construcciones ya existentes pertenecen a dos o más familiares, a quienes les corresponde una unidad de propiedad exclusiva y los derechos de copropiedad de los bienes y áreas que son de uso común;

CONDÓMINO: ...

COMITÉ DE VIGILANCIA: ...

COMITÉS: ...

CONSEJO DE ADMINISTRADORES. - ...

CONDOMINIO SUBDIVIDIDO. - ...

CONJUNTO CONDOMINAL: ...

CUOTA ORDINARIA: ...

CUOTA EXTRAORDINARIA: ...

DELEGACIÓN: ...

ESCRITURA CONSTITUTIVA: ...

EXTINCIÓN VOLUNTARIA: ...

LEY: ...

MOROSO: ...

MAYORÍA SIMPLE: ...

PROCURADURÍA: ...

PROCURADURÍA AMBIENTAL: ...

POSEEDOR: ...

REGLAMENTO INTERNO: ...

REGLAMENTO: ...

SANCIÓN: ...

SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRADORES: ...

UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: ...

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. ...

II. ...

III. ...

IV. ...



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

V. ...

VI.- En caso de condominio familiar, se obtenga previamente la constancia de constitución ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

...

...

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

I. ...

I. Bis. ...

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) ...

f) ...

Queda exceptuado del otorgamiento de la póliza de fianza a que se refiere el inciso que antecede, quienes hayan obtenido la acreditación como condominio familiar.

II. ...

III. ...

IV. ...

V. ...

VI. ...

VII. ...

VIII. ...

IX. ...

...

Artículo 12.- En toda escritura pública que contenga un 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 el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;

II. ...

III. ...



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

Artículo 13.- ...

Tratándose de condominio familiar, se requerirá de la aprobación del cien por ciento de los condóminos para la extinción del régimen de Propiedad en Condominio.

A efecto de ilustrar la propuesta de reforma, se presenta la siguiente tabla comparativa.

| TEXTO ORIGINAL | TEXTO CON REFORMA |
|--|---|
| <p>Artículo 2.- Para efectos de esta Ley se entiende por:</p> <p>ADMINISTRADOR CONDÓMINO: Es el condómino de la unidad de propiedad privativa, que, no siendo administrador profesional, sea nombrado Administrador por la Asamblea General.</p> <p>ADMINISTRADOR PROFESIONAL: Persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratado por la Asamblea General.</p> <p>ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN (sic): Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.</p> <p>ASAMBLEA GENERAL: Es el órgano del condómino, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.</p> <p>CONDOMINIO: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.</p> <p>CONDÓMINO: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.</p> <p>COMITÉ DE VIGILANCIA: Órgano de control integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condómino.</p> | <p>Artículo 2.- Para efectos de esta Ley se entiende por:</p> <p>ADMINISTRADOR CONDÓMINO: Es el condómino de la unidad de propiedad privativa, que, no siendo administrador profesional, sea nombrado Administrador por la Asamblea General.</p> <p>ADMINISTRADOR PROFESIONAL: Persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratado por la Asamblea General.</p> <p>ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN (sic): Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.</p> <p>ASAMBLEA GENERAL: Es el órgano del condómino, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.</p> <p>CONDOMINIO: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.</p> <p>Condominio familiar: El inmueble cuyas construcciones ya existentes pertenecen a dos o más familiares, a quienes les corresponde una unidad de propiedad exclusiva y los derechos de copropiedad de los bienes y áreas que son de uso común;</p> <p>CONDÓMINO: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.</p> <p>COMITÉ DE VIGILANCIA: Órgano de control integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condómino.</p> |



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

| | |
|---|---|
| <p>COMITÉS: Están formados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organizan para realizar actividades que atienden algunos servicios complementarios ambientales, preventivos contra siniestros y promueven la cultura condominal en beneficio de la comunidad. Son instancias de autogestión, mediación, atemporales y no obligatorias, su número integrante varía, y se conforman en torno a objetivos concretos.³</p> <p>CONSEJO DE ADMINISTRADORES. - Órgano coordinador del condominio subdividido y/o conjunto condominal, integrado por los administradores, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.</p> <p>CONDOMINIO SUBDIVIDIDO. - Condominio con un número mayor a 500 unidades de propiedad privativa; subdividido en razón a las características del condominio.</p> <p>CONJUNTO CONDOMINAL: Toda aquella agrupación de dos o más condominios contruidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.</p> <p>CUOTA ORDINARIA: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.</p> <p>CUOTA EXTRAORDINARIA: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.</p> <p>DELEGACIÓN: El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.</p> <p>ESCRITURA CONSTITUTIVA: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.</p> <p>EXTINCIÓN VOLUNTARIA: La desaparición del régimen de propiedad en condominio.</p> <p>LEY: Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.</p> <p>MOROSO: Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.</p> <p>MAYORÍA SIMPLE: El 50% más uno del total de votos, según sea el caso.</p> <p>PROCURADURÍA: Procuraduría Social del Distrito Federal.</p> | <p>COMITÉS: Están formados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organizan para realizar actividades que atienden algunos servicios complementarios ambientales, preventivos contra siniestros y promueven la cultura condominal en beneficio de la comunidad. Son instancias de autogestión, mediación, atemporales y no obligatorias, su número integrante varía, y se conforman en torno a objetivos concretos.³</p> <p>CONSEJO DE ADMINISTRADORES. - Órgano coordinador del condominio subdividido y/o conjunto condominal, integrado por los administradores, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.</p> <p>CONDOMINIO SUBDIVIDIDO. - Condominio con un número mayor a 500 unidades de propiedad privativa; subdividido en razón a las características del condominio.</p> <p>CONJUNTO CONDOMINAL: Toda aquella agrupación de dos o más condominios contruidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.</p> <p>CUOTA ORDINARIA: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.</p> <p>CUOTA EXTRAORDINARIA: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.</p> <p>DELEGACIÓN: El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.</p> <p>ESCRITURA CONSTITUTIVA: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.</p> <p>EXTINCIÓN VOLUNTARIA: La desaparición del régimen de propiedad en condominio.</p> <p>LEY: Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.</p> <p>MOROSO: Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.</p> <p>MAYORÍA SIMPLE: El 50% más uno del total de votos, según sea el caso.</p> <p>PROCURADURÍA: Procuraduría Social del Distrito Federal.</p> |
|---|---|



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

| | |
|---|---|
| <p>PROCURADURIA AMBIENTAL: Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.</p> <p>POSEEDOR: Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, que no tiene la calidad de condómino.</p> <p>REGLAMENTO INTERNO: Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.</p> <p>REGLAMENTO: Es el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.</p> <p>SANCIÓN: Multa o medida de apremio impuesta al condómino o poseedor que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.</p> <p>SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRADORES: Mecanismo de coordinación conforme a las facultades otorgadas en la Asamblea General del condominio subdividido y/o conjunto condominal, cuyas sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias.</p> <p>UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.</p> | <p>PROCURADURIA AMBIENTAL: Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.</p> <p>POSEEDOR: Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, que no tiene la calidad de condómino.</p> <p>REGLAMENTO INTERNO: Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.</p> <p>REGLAMENTO: Es el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.</p> <p>SANCIÓN: Multa o medida de apremio impuesta al condómino o poseedor que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.</p> <p>SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRADORES: Mecanismo de coordinación conforme a las facultades otorgadas en la Asamblea General del condominio subdividido y/o conjunto condominal, cuyas sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias.</p> <p>UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.</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. El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley;</p> <p>II. El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; y</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>IV. Se obtengan previamente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano correspondiente, y</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. El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley;</p> <p>II. El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; y</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>IV. Se obtengan previamente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano correspondiente, y</p> |



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

| | |
|---|--|
| <p>V. Se obtenga previamente, de la Secretaría del Medio Ambiente, la autorización de impacto ambiental correspondiente.</p> <p>En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la notificación del término de la manifestación de obra y permiso de ocupación que realice ante el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Artículo 11 de esta Ley.</p> <p>En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aun que dicha transmisión no se haya formalizado.</p> | <p>V. Se obtenga previamente, de la Secretaría del Medio Ambiente, la autorización de impacto ambiental correspondiente.</p> <p>VI.- En caso de condominio familiar, se obtenga previamente la constancia de constitución ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.</p> <p>En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la notificación del término de la manifestación de obra y permiso de ocupación que realice ante el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Artículo 11 de esta Ley.</p> <p>En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aun que dicha transmisión no se haya formalizado.</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) 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 la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación,</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) El último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103, 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 la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación,</p> |



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

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.

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, 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 reglamentaran dichas asignaciones;

VII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;

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.

Queda exceptuado del otorgamiento de la póliza de fianza a que se refiere el inciso que antecede, quienes hayan obtenido la acreditación como condominio familiar.

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, 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 reglamentaran dichas asignaciones;

VII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

| | |
|---|---|
| <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 Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;</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 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>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 Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;</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 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 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>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>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 103, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;</p> <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>Artículo 13.- Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio para que sean validas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría.</p> | <p>Artículo 13.- Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio para que sean validas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría.</p> <p>Tratándose de condominio familiar, se requerirá de la aprobación del cien por ciento de los condóminos para la extinción del régimen de Propiedad en Condominio.</p> |



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, para su debida difusión.

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 recinto legislativo del Congreso de la Ciudad de México, en el mes de agosto de dos mil veinte.

DocuSigned by:

B333A413EAD1472...

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO