



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

Ciudad de México a, 08 de mayo de 2025.



III LEGISLATURA

DIP. MARTHA ÁVILA VENTURA

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL H. CONGRESO

DE LA CIUDAD DE MÉXICO

III LEGISLATURA

P R E S E N T E.

DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL DISTRITO FEDERAL

Quien suscribe, **Diputado Luis Alberto Chávez García**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Morena, de la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo, 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 13 Apartado B, numerales 1, 2, 3, 23, numeral 2 inciso e), 29, apartado A, numeral 1 y apartado D inciso a); y 30 fracción I inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4, XXI, fracción XXI, 12 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; someto a la consideración de este H. : **INICIATIVA CON PROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL DISTRITO FEDERAL**; al tenor de la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Denominación del Proyecto de Ley o Decreto.





CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



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

II. Objeto de la Propuesta.

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





III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



III LEGISLATURA

III. Planteamiento del Problema.

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

El Valle de México es una zona metropolitana especialmente compleja, no solo por sus características territoriales y demográficas, pues la estructura institucional, las dinámicas políticas y económicas también resultan en tomas de decisión complejas que impactan en las dinámicas diarias de los más de 9 millones de habitantes de esta ciudad (INEGI, 2021).

Los cambios que se gestaron en las últimas décadas del siglo XX, acorde a los procesos de descentralización, democratización y redimensionamiento del Estado, influyeron de manera determinante en la gestión de las ciudades, incluidas las metropolitanas. Por ello, han existido continuas reformas y cambios institucionales que buscan mejorar la coordinación entre los diferentes órdenes de gobierno que confluyen en la actividad directiva de las zonas metropolitanas. Ante este contexto,

¹ SEDESOL, 2012.



III LEGISLATURA

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA**

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



III LEGISLATURA

es preciso cuestionar ¿Cuál es el escenario actual de la gobernanza metropolitana en el Valle de México?, respuesta que se procura responder en las siguientes páginas.

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

En la ciudad de México hay 2 756 319 viviendas particulares habitadas. De acuerdo con el Cuestionario Ampliado del Censo de Población y Vivienda 2020, en México había 34 987 915 viviendas particulares habitadas. Por clase de vivienda, 73.2 % (el mayor porcentaje) correspondió a casa única en un terreno; 18.1 % compartía terreno con otra vivienda; 5.6 % era departamento en edificio; 1.5 %, casa dúplex; 1.1 %, vivienda en vecindad o cuarto de azotea y 0.2 % correspondió a un local no construido para habitación, vivienda móvil o refugio.





III LEGISLATURA

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA**

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



III LEGISLATURA

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

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

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

DIPUTADO LOCAL
Luis Chávez
¡SIGAMOS CON LA TRANSFORMACIÓN!



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



III LEGISLATURA

Con la finalidad de mejorar la Ley y fomentar la calidad de vida, es fundamental que a partir de la presente iniciativa más aquellas que se han propuesto, se propone las siguientes modificaciones a fin de que atienda las necesidades de los diferentes actores y entonces, y contemos al final con una Ley legítima y operacional.

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

Se debe evitar el futuro de vida para los individuos y sus familias quede destruido su patrimonio.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN SU CASO.

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

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





III LEGISLATURA

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA**

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Reconocer el derecho humano a una vivienda adecuada (en adelante “derecho a la vivienda”), implica que éste deberá garantizarse independientemente de las circunstancias, atendiendo a su inherencia, interdependencia e indivisibilidad con los otros derechos humanos, para que de esta forma las personas tengamos un mínimo de seguridad, es decir, gastos soportables para su construcción, seguridad jurídica en la tenencia, disponibilidad de servicios materiales e infraestructura; habitabilidad, accesibilidad, un lugar conveniente y adecuación cultural, por mencionar algunos ejemplos.

IMPACTO PRESUPUESTAL DE LA PRESENTE INICIATIVA

Más de la mitad de la vivienda regular en la Ciudad de México se ubica en condominios y unidades habitacionales; sin embargo, éstas últimas sufren un grave deterioro, que comenzó en 1985 luego de que el gobierno las desincorporó, incluidas las áreas comunes, para darlas en propiedad a sus ocupantes y dejarles la responsabilidad de su mantenimiento, lo que resultó “una carga muy pesada para ellos.

**FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y
CONVENCIONALIDAD;**

PRIMERO.- Que el artículo 122, apartado A fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que





III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



III LEGISLATURA

“II. El ejercicio del Poder Legislativo se deposita en la Legislatura de la Ciudad de México, la cual se integrará en los términos que establezca la Constitución Política de la entidad”

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

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

TERCERO.- Que el Artículo 5 de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece:

Ciudad garantista A.

Progresividad de los derechos

1. Las autoridades adoptarán medidas legislativas, administrativas, judiciales, económicas y las que sean necesarias hasta el máximo de recursos públicos de que dispongan, a fin de lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos





III LEGISLATURA

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA**

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



III LEGISLATURA

reconocidos en esta Constitución. El logro progresivo requiere de una utilización eficaz de los recursos de que dispongan y tomando en cuenta el grado de desarrollo de la ciudad.

Que el artículo 7

Ciudad democrática A.

Derecho a la buena administración pública

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

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

Artículo 9

Ciudad solidaria

A.....

B....





III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

C....

D.....

E. Derecho a la vivienda

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

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

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

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

CONSIDERANDOS

ÚNICO.- Que la ley de Vivienda de la Ciudad de México establece que, se deberá fomentar la conformación, rehabilitación y preservación de los espacios públicos, con la finalidad de brindar beneficios físicos y emocionales, que se traduzcan en un sentimiento de bienestar y libertad, pérdida o reducción considerable del estrés y la





III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



III LEGISLATURA

inseguridad, mejoramiento de la imagen y el entorno de las unidades habitacionales en general , así como garantizar la certeza jurídica de la vivienda, de los conjuntos o unidades habitacionales, mediante las facilidades administrativas, notariales y registrales necesarios.

Que la obligación del Notario ante quien se constituye el régimen de propiedad en condominio correspondiente, contenida en el inciso e) de la fracción I Ter del artículo noveno de la presente Ley, únicamente será exigible cuando la Manifestación de Construcción sea registrada ante la alcaldía con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto. v

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

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	
<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>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. La relación del último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103, fracción IV, de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, o disposición legal equivalente; que el notario</p>





III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

<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, 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</p>	<p>tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:</p> <p>a) Las licencias de construcción especial procedentes.</p> <p>b) El registro de la Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C", y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente;</p> <p>c) El Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;</p> <p>d) Si fuere el caso, el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental o la autorización de uso y ocupación</p> <p>e) Autorización de Uso y Ocupación emitido por la Alcaldía correspondiente.</p> <p>f) Copia de la Póliza de fianza o garantía convenida entre las partes respecto del derecho al saneamiento para el caso de evicción o vicios ocultos, si se hubiese acordado entre las partes.</p>
---	--

DIPUTADO LOCAL

Luis Chávez
¡SIGAMOS CON LA TRANSFORMACIÓN!



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

<p>donde pretenda construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.</p>	
<p>Artículo 12.- 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 la Ciudad de México, o disposición legal equivalente;</p> <p>II. Hacer constar la entrega al interesado de una copia simple de la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y copia simple del Reglamento Interno del condominio, y</p> <p>III. Leerle al interesado los artículos 7, 16, 28, 86 y 87 de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en esos preceptos.</p>

DIPUTADO LOCAL



¡SIGAMOS CON LA TRANSFORMACIÓN!



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Artículo 26.-...

I. a II. ...

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

III Bis. Tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, 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.

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;

III Ter. Cuando las acciones de responsabilidad a las que se refiere la fracción anterior, se ejerzan dentro de los tres años siguientes a la entrega del área afectada, se tendrá en cuenta la póliza de fianza prevista en el artículo 9, fracción I Bis, inciso f), de esta Ley; cuando las acciones se ejerzan después del plazo indicado, la indemnización se calculará conforme a la inflación, con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor;

Artículo 26.-...

I. a II. ...

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

III Bis. Tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, **en términos de lo previsto por el Código Civil para el Distrito Federal.**

Si el enajenante fuere una persona moral, cada socio que la integre, o cada persona física que la hubiere integrado disuelta que fuere, asumirá individualmente la responsabilidad que por su naturaleza a cada uno le resulte aplicable.

III Ter. El derecho al saneamiento para el caso de evicción o vicios ocultos que deberá considerar el precio original, los gastos realizados, así como el índice Nacional de Precios al Consumidor;

DIPUTADO LOCAL

Luis Chávez
¡SIGAMOS CON LA TRANSFORMACIÓN!



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

IV. a VIII. ...	IV. a VIII. ...
<p>ARTÍCULOS TRANSITORIOS</p> <p>PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.</p>	<p>ARTÍCULOS TRANSITORIOS</p> <p>PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.</p> <p>La obligación del Notario ante quien se constituya el régimen de propiedad en condominio correspondiente, contenida en el inciso e) de la fracción I Ter del artículo noveno de la presente Ley, únicamente será exigible cuando la Manifestación de Construcción sea registrada ante la Alcaldía con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.</p>

Por lo anteriormente expuesto, se somete a la consideración de este Congreso de la Ciudad de México, la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto, por la que se reforman los artículos 9, 12 y 26 fracciones III Bis y III Ter de la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal, al tenor de lo siguiente:

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

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

I Bis. La relación del último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103, fracción IV, de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, o disposición legal equivalente; que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:





III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



III LEGISLATURA

- a) Las licencias de construcción especial procedentes;
- b) **El registro de la** Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C”, y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente;
- c) El Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- d) La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y
- e) La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Alcaldía **o, en su caso, el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental o la autorización de uso y ocupación.**
- f) **Copia de la Póliza de fianza o garantía convenida entre las partes respecto del** derecho al saneamiento para el caso de evicción o vicios ocultos, si se hubiese acordado entre las partes.

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

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

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





III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

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.

Artículo 26.-...

I. a II. ...

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

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

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

III Ter. **El derecho al saneamiento para el caso de evicción, una vez agotados los supuestos previstos en el artículo 9, fracción I Bis, inciso f), de esta Ley; deberá considerar el precio original, los gastos realizados, así como el índice Nacional de Precios al Consumidor;**



III LEGISLATURA

IV. a VIII. ...

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA



III LEGISLATURA

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

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

ATENTAMENTE

LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

Congreso de la Ciudad de México a 08 de mayo de 2025

DIPUTADO LOCAL
Luis Chávez
¡SIGAMOS CON LA TRANSFORMACIÓN!

Título	Iniciativa Ley en Propiedad en Condominio
Nombre de archivo	Iniciativa_de_Ref...ayo_2025__1_.docx
Identificación del documento	a5ded2c6b3e789d23f6d1f15b2c9ae41de5aab1
Formato de fecha del registro de auditoría	MM / DD / YYYY
Estado	● Firmado

Historial del documento

 ENVIADO	04 / 30 / 2025 19:52:32 UTC	Enviado para su firma a Luis Alberto Chávez García (alberto.chavez@congresocdmx.gob.mx) por alberto.chavez@congresocdmx.gob.mx IP: 189.146.141.44
 VISUALIZADO	04 / 30 / 2025 19:52:41 UTC	Visualizado por Luis Alberto Chávez García (alberto.chavez@congresocdmx.gob.mx) IP: 189.146.141.44
 FIRMADO	04 / 30 / 2025 19:53:34 UTC	Firmado por Luis Alberto Chávez García (alberto.chavez@congresocdmx.gob.mx) IP: 189.146.141.44
 COMPLETADO	04 / 30 / 2025 19:53:34 UTC	El documento se ha completado.