



**DIP. JESÚS SESMA SUÁREZ, PRESIDENTE DE LA
MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD
DE MÉXICO, III LEGISLATURA.
P R E S E N T E**

MARIO ENRIQUE SÁNCHEZ FLORES, DIPUTADO INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL, DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, III LEGISLATURA, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 122, APARTADO A, FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 29, APARTADO D, INCISO A), Y 30, NUMERAL 1, INCISO B), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO; 12, FRACCIÓN II, DE LA LEY ORGÁNICA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO; ASÍ COMO 5, FRACCIÓN I, 95, FRACCIÓN II, 96 Y 118 DEL REGLAMENTO DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, SOMETO A CONSIDERACIÓN DE ESTE ÓRGANO LEGISLATIVO LA PRESENTE INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO DENOMINADA “PATRIMONIO SEGURO CDMX” POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y DE LA LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL DESPOJO Y SEGURIDAD PATRIMONIAL, AL TENOR DEL SIGUIENTE:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. OBJETO DE LA INICIATIVA

El patrimonio inmobiliario de una familia concentra años de trabajo, ahorro y estabilidad. Cuando una persona es privada de su vivienda mediante ocupación, engaño, suplantación, poderes falsos o simulación de actos jurídicos, el daño no termina con la pérdida material: se extiende a la seguridad personal, la salud, la autonomía y el proyecto de vida. La Ciudad requiere cerrar los espacios normativos que permiten dar apariencia de legalidad a una posesión de origen ilícito.



La presente iniciativa crea cuatro barreras preventivas y coordinadas. La primera impide que una posesión inmobiliaria nacida del despojo, la violencia, el fraude o la falsedad documental se transforme en propiedad por el paso del tiempo. La segunda refuerza la advertencia de que el predial y los datos catastrales sólo producen efectos fiscales. La tercera exige diligencia notarial reforzada cuando concurren señales objetivas de riesgo. La cuarta convierte la verificación inmobiliaria en una obligación documentada, trazable y sujeta a sanciones proporcionales.

II. DIMENSIÓN ACTUAL DEL PROBLEMA Y DIAGNÓSTICO

A. Justificación del periodo 2018-2026

El periodo 2018-2026 se selecciona porque permite construir una línea de base que comprende más de una administración pública, los años en los que se han documentado de manera más sistemática los casos de despojo en la Ciudad y en la alcaldía Benito Juárez, la evolución de los servicios registrales electrónicos, la puesta en marcha y consolidación de mecanismos interinstitucionales de atención, y las reformas penal, civil, registral y notarial publicadas el 21 de noviembre de 2025. El corte concluye en 2026 para evaluar si esas modificaciones se han traducido en más prevención, judicialización y restitución efectiva.

B. Evolución de denuncias y carpetas de investigación

La información disponible muestra una tendencia al alza que antecede y sobrevive a la reforma de noviembre de 2025. En el universo reportado como denuncias vinculadas con protección urbana se pasó de 349 registros en 2024 a 771 en 2025, lo que equivale a un crecimiento aproximado de 121 %. Al comparar enero de 2025 con enero de 2026, la incidencia mensual pasó de 32 a 65 denuncias, es decir, aumentó alrededor de 103 %. ¹

En una cobertura más amplia de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, la información obtenida mediante solicitudes de acceso a la información refiere 25,018 carpetas de investigación por despojo entre enero de 2020 y abril de 2026. De ese total, 5,075 fueron

¹ Diagnóstico técnico del expediente legislativo, elaborado con base en respuestas de transparencia y registros de protección urbana: comparativos 2024-2025 y enero de 2025-enero de 2026.



iniciadas entre enero de 2025 y abril de 2026, lo que equivale a más de 300 casos mensuales. Entre enero y mayo de 2026 se acumularon más de mil casos y mayo cerró con 361 carpetas, equivalentes a 8.3 % de los delitos patrimoniales registrados ese mes. Posteriormente, el 28 de julio de 2026, la titular de la Fiscalía informó públicamente que durante el año se habían iniciado 1,846 investigaciones por este ilícito. 2

INDICADOR	PERIODO	CIFRA
Carpetas de investigación acumuladas	Enero 2020-abril 2026	25,018
Carpetas nuevas	Enero 2025-abril 2026	5,075
Denuncias del universo de protección urbana	2024-2025	349 a 771 (+121 %)
Incidencia mensual	Enero 2025-enero 2026	32 a 65 (+103 %)
Carpetas en un mes	Mayo 2026	361 (8.3 % de los delitos patrimoniales del mes)
Carpetas por despojo y allanamiento de morada	Corte al 25 de julio de 2026	2,238 por despojo; 516 por allanamiento; 2,754 en total

Nota metodológica. Las cifras expuestas corresponden a cortes, fuentes y universos distintos; por ello no deben sumarse ni presentarse como una sola serie. El corte oficial al 25 de julio de 2026 integra en un mismo cuadro dos delitos jurídicamente distintos. En consecuencia, el total de 183 para Benito Juárez no debe presentarse como si correspondiera exclusivamente a despojo: está compuesto por 149 carpetas por despojo y 34 por allanamiento de morada. El ranking territorial se calcula con la suma de ambos rubros. Aunque la fuente permite conocer la distribución por alcaldía, no vincula en una sola base el inmueble, la judicialización, la sentencia, la restitución ni los movimientos registrales impugnados; esa falta de una serie consolidada justifica el diagnóstico conjunto previsto en el artículo décimo primero transitorio.

2 Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, respuestas de acceso a la información integradas al expediente legislativo, cortes de abril y julio de 2026.



C. Distribución territorial de carpetas iniciadas en 2026

De acuerdo con información oficial de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, con corte al 25 de julio de 2026 se habían iniciado 2,238 carpetas de investigación por despojo y 516 por allanamiento de morada, para un total combinado de 2,754. Benito Juárez registró 149 carpetas por despojo y 34 por allanamiento, 183 en conjunto, por lo que ocupa el séptimo lugar entre las dieciséis alcaldías conforme al total combinado. La posición se obtiene al ordenar de mayor a menor la suma de ambos delitos.

RANKING DE CARPETAS DE INVESTIGACIÓN POR ALCALDÍA (CORTE AL 25 DE JULIO DE 2026)

NÚM.	ALCALDÍA	ALLANAMIENTO DE MORADA	DESPOJO	TOTAL COMBINADO
1	Iztapalapa	68	318	386
2	Gustavo A. Madero	40	245	285
3	Cuauhtémoc	30	225	255
4	Tlalpan	56	158	214
5	Álvaro Obregón	49	156	205
6	Coyoacán	39	163	202
7	Benito Juárez	34	149	183
8	Xochimilco	26	135	161
9	Venustiano Carranza	25	131	156
10	Iztacalco	32	114	146
11	Miguel Hidalgo	36	102	138
12	Tláhuac	18	112	130
13	Azcapotzalco	17	105	122
14	Cuajimalpa de Morelos	23	40	63
15	Milpa Alta	8	44	52
16	La Magdalena Contreras	13	34	47



NÚM.	ALCALDÍA	ALLANAMIENTO DE MORADA	DESPOJO	TOTAL COMBINADO
	TOTAL DE LAS 16 ALCALDÍAS	514	2,231	2,745
	SIN ALCALDÍA ESPECIFICADA	2	7	9
	GRAN TOTAL CDMX	516	2,238	2,754

Fuente: elaboración con información de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México. El rubro “sin alcaldía especificada” se presenta fuera del ranking. Despojo y allanamiento de morada son delitos distintos; el ranking utiliza exclusivamente el total combinado informado por la fuente. 3

D. Brecha de judicialización y sentencias

La magnitud del problema no se explica sólo por la tipificación penal, sino por la distancia entre las denuncias y las consecuencias jurídicas efectivas. De las 25,018 carpetas referidas para enero de 2020-abril de 2026, se reportaron 463 personas detenidas —menos del 2 % respecto del número de carpetas— y 1,228 personas puestas a disposición del Ministerio Público. Estas categorías no equivalen, por sí mismas, a vinculación a proceso, sentencia o restitución. 4

El propio Congreso capitalino informó el 13 de noviembre de 2025, durante la aprobación de la reforma contra el despojo, que sólo el 1 % de más de 21,000 carpetas había sido judicializado. Ese antecedente parlamentario y otros diagnósticos legislativos han estimado que una proporción cercana al 2 % de las denuncias culmina con recuperación del inmueble;

3 Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, carpetas por despojo y allanamiento de morada. Documento oficial entregado para la elaboración de esta iniciativa, con corte al 25 de julio de 2026.

4 Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, respuestas de acceso a la información sobre carpetas, personas detenidas y puestas a disposición, integradas al expediente legislativo.



por tratarse de cortes y metodologías diferentes, el dato debe ser validado y actualizado por las autoridades requeridas. 5

Las respuestas de transparencia sobre vinculaciones y sentencias muestran otra brecha. Entre enero y septiembre de 2025 fueron vinculadas a proceso 218 personas, 23 % más que en todo 2021. Sin embargo, las sentencias reportadas fueron 57 en 2021, 31 en 2022, 56 en 2023, 45 en 2024 y 14 entre enero y septiembre de 2025. En conjunto, son 203 sentencias frente a 1,273 personas vinculadas en el periodo 2021-septiembre de 2025, una relación indicativa cercana al 16 %. La comparación debe leerse con cautela, porque el corte de 2025 es parcial y una persona o carpeta puede atravesar etapas procesales en años distintos. 6

E. Inmuebles restituidos y resultados institucionales

En su Primer Informe de Resultados, la Fiscalía General de Justicia comunicó oficialmente que durante 2025 devolvió 430 inmuebles asegurados que ya no contaban con investigaciones activas y obtuvo 41 sentencias de extinción de dominio sobre bienes vinculados con actividades delictivas. Son indicadores relevantes, pero las sentencias de extinción de dominio, la devolución de bienes asegurados y la restitución a una víctima dentro de una carpeta de despojo son categorías jurídicas distintas. 7

En el universo específico de acciones desagregadas del Gabinete contra Despojos y difundido a partir de respuestas de transparencia, durante 2025 se reportaron 136 inmuebles restituidos por la Fiscalía y 94 por la Secretaría de Gobierno, para un total de 230, así como

5 Congreso de la Ciudad de México, dictamen y comunicación de la reforma en materia de despojo aprobada en noviembre de 2025: <https://www.congresocdmx.gob.mx/archivo-672ba0b33cdf24e1e095dcb0483ebf0e330009b.pdf>

6 Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, respuestas de acceso a la información sobre vinculaciones a proceso y sentencias, periodo 2021-septiembre de 2025, integradas al expediente legislativo.

7 Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, Primer Informe de Resultados, datos sobre devolución de inmuebles asegurados y extinción de dominio: <https://www.fgjcdmx.gob.mx/comunicacion/nota/CS2026-010>



diez aseguramientos preventivos o enfajillamientos. Frente a 55 restituciones en 2024, la relación aproximada entre restituciones y denuncias pasó de 15.8 % en 2024 a 29.8 % en 2025. Este dato muestra una mejora, pero no debe confundirse con el total de 430 devoluciones informado por la Fiscalía, pues ambos registros responden a universos operativos diferentes.

F. Tiempo de recuperación y transparencia estadística

Diagnósticos legislativos presentados entre 2025 y 2026 han documentado que la recuperación de un inmueble puede prolongarse hasta cuatro años y que sólo una parte de los asuntos concluye favorablemente para sus propietarios. No existe, sin embargo, un indicador público homogéneo que permita conocer el tiempo promedio por alcaldía, la etapa procesal, la causa de terminación y la restitución efectiva.

Los anuarios e informes públicamente consultables del Poder Judicial de la Ciudad de México no ofrecen una serie completa, continua y específicamente desagregada para sentencias por despojo. Tampoco existe una base interoperable que vincule carpetas, inmuebles, movimientos registrales controvertidos, judicializaciones, sentencias y restituciones. Esta insuficiencia impide evaluar con rigor el impacto real de la reforma penal y diseñar política pública basada en evidencia.

Las carpetas de investigación no equivalen a personas culpables, sentencias ni inmuebles restituidos. Por ello, esta iniciativa no atribuye responsabilidad a personas o empresas concretas. Su enfoque es preventivo: reducir la oportunidad de que documentos fiscales, actos notariales o servicios de intermediación sean utilizados para colocar en el mercado un inmueble cuya procedencia presenta inconsistencias objetivas.

III. REFORMA DE 2025 Y VACÍOS QUE SUBSISTEN

Insuficiencia de judicialización. La baja proporción de detenciones, vinculaciones y sentencias respecto de las carpetas iniciadas revela un cuello de botella en la integración de investigaciones y en la conducción de los procesos; por ello, la respuesta no puede limitarse a aumentar penas.

Insuficiencia de coordinación operativa. El Gabinete contra Despojos ha permitido coordinar restituciones, aseguramientos y asesorías. En la comparecencia de la Secretaría de Gobierno del 28 de octubre de 2025 se informaron más de 2,600 asesorías, 200 inmuebles en proceso de restitución y 50 restituciones; otros balances públicos posteriores refieren más



MarioESanchezF



LEGISLATURA
CONGRESO CDMX



de 250 acciones. No obstante, falta un instrumento público que consolide su fundamento, integración, periodicidad, indicadores, universo atendido y permanencia institucional.

Insuficiencia normativa residual. El decreto de 21 de noviembre de 2025 reformó los artículos 34 y 103 de la Ley del Notariado, pero no modificó el artículo 178, relacionado con asuntos litigiosos y remates. Además, el artículo 806 del Código Civil incorporó presunciones de mala fe y nulidad frente a actos que encubran despojos, pero no creó por sí mismo un procedimiento autónomo de restitución o reparación expedita.

Insuficiencia de transparencia estadística. El cuadro oficial con corte al 25 de julio de 2026 permite conocer la distribución territorial de carpetas por despojo y allanamiento, pero no informa cuántas fueron judicializadas, concluidas, vinculadas con una red común ni cuántos inmuebles fueron restituidos en cada alcaldía.

El Congreso local aprobó en noviembre de 2025 un paquete que fortaleció el delito de despojo y modificó el artículo 806 del Código Civil, el artículo 41 de la Ley Registral y los artículos 34 y 103 de la Ley del Notariado. Ese avance endureció sanciones, incorporó supuestos de mala fe y reforzó responsabilidades en la presentación y revisión de instrumentos. La iniciativa que ahora se presenta parte de ese piso normativo; no repite el aumento de penas ni desconoce las obligaciones ya vigentes. 8

Persisten, sin embargo, tres inconsistencias civiles. Los artículos 1153 y 1155 permiten computar una posesión adquirida mediante delito cuando se extingue la pena o prescribe la acción penal; el artículo 1154 admite que la violencia deje de impedir la prescripción después de que cesa; y la fracción III del artículo 1152 no diferencia expresamente la mala fe de origen lícito de la ocupación nacida de un ilícito. La propuesta corrige esas reglas sin eliminar toda prescripción de mala fe, institución que todavía puede cumplir una función de certeza cuando la causa generadora es lícita.

8 Congreso de la Ciudad de México, decreto de reformas en materia de despojo publicado el 21 de noviembre de 2025: <https://www.congresocdmx.gob.mx/archivo-672ba0b33cdf24e1e095dcb0483ebf0e330009b.pdf>



MarioESanchezF



LEGISLATURA
CONGRESO CDMX



Esta delimitación también evita reproducir una iniciativa presentada en 2025 que propuso suprimir de manera general la prescripción adquisitiva de mala fe. Patrimonio Seguro CDMX adopta una solución focalizada: preserva los casos de origen lícito y cierra únicamente la consolidación civil de una posesión derivada del despojo, la violencia, el fraude, la simulación, la suplantación de identidad, la ocupación clandestina o el uso de documentos falsos. 9

IV. COMPLEMENTARIEDAD CON LA ALERTA INMOBILIARIA

El 14 de mayo de 2026 fue presentada en este Congreso una iniciativa para crear la Alerta Inmobiliaria y notificar por correo electrónico o mensaje de texto los movimientos relacionados con un folio real. La medida coincide con experiencias de Jalisco, Guanajuato y Nuevo León, donde las alertas tienen carácter informativo y permiten reaccionar ante trámites desconocidos. 10 11 12 13

9 Congreso de la Ciudad de México, iniciativa publicada el 15 de mayo de 2025 en materia de prescripción adquisitiva de mala fe: <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/aaf1c3e661346a77453d5340d0ae2973d2729f48.pdf>

10 Congreso de la Ciudad de México, propuesta de Alerta Inmobiliaria, 14 de mayo de 2026: <https://www.congresocdmx.gob.mx/comsoc-proponen-implementar-alerta-combatir-delitos-inmobiliarios-7477-1.html>

11 Gobierno de Jalisco, Alerta Registral: <https://jalisco.gob.mx/prensa/noticias/154672>

12 Gobierno del Estado de Guanajuato, aplicación Alerta Registral: <https://boletines.guanajuato.gob.mx/2020/02/04/presentan-app-alerta-registral-y-nuevo-portal-notarial-del-registro-publico-de-la-propiedad/>

13 Gobierno del Estado de Nuevo León, alertas por correo electrónico y mensajes SMS: <https://www.nl.gob.mx/es/boletines/blinda-nuevo-leon-el-patrimonio-estatal>



Para evitar duplicidad parlamentaria, el presente decreto no vuelve a crear ese mecanismo ni propone una segunda arquitectura registral. La Alerta Inmobiliaria y Patrimonio Seguro CDMX deben dictaminarse como piezas complementarias: la primera avisa; la presente iniciativa reduce los efectos civiles, fiscales, notariales y comerciales que podrían seguir produciéndose aun después del aviso. La alerta, por su propia naturaleza, no debe bloquear automáticamente un trámite: cualquier custodia, inmovilización, anotación o suspensión exige fundamento, autoridad competente y respeto al derecho de audiencia.

V. CONTENIDO DE LA REFORMA

A. Prescripción civil y causa generadora lícita

Se reforman los artículos 1151, 1152, 1153 y 1154, y se deroga el artículo 1155 del Código Civil del Distrito Federal.

La posesión de mala fe sólo podrá conducir a la prescripción de un inmueble si su causa generadora es cierta y lícita. La autoridad civil valorará los hechos exclusivamente para determinar consecuencias civiles, sin declarar delitos ni responsabilidad penal. Si existe sentencia penal ejecutoriada que declare delictivo el hecho originador, la imposibilidad de computar ese tiempo operará de pleno derecho; si no existe, la autoridad civil conservará su facultad de valorar los hechos conforme a la legislación procesal aplicable.

B. Predial y datos catastrales

El último párrafo vigente del artículo 126 del Código Fiscal ya establece que los datos catastrales o administrativos sólo producen efectos fiscales o catastrales. La reforma conserva esa regla y la hace inequívoca: pagar el predial, aparecer en una cuenta o recibir una constancia no constituye título ni transmite propiedad. Además, ordena una advertencia visible y un aviso ante cambios en los datos asociados a la cuenta, sin suspender automáticamente la gestión fiscal.



MarioESanchezF



LEGISLATURA
CONGRESO CDMX



C. Diligencia notarial reforzada

El nuevo artículo 103 Bis define factores de riesgo enunciativos que deben valorarse en conjunto y un estándar mínimo de verificación: identidad, vigencia de poderes, autenticidad del instrumento, tracto registral, contacto independiente y trazabilidad del pago. La diligencia es una obligación de medios, no de resultado; prevé aclaración y queja, protege los mandamientos judiciales y limita la abstención al tiempo indispensable para verificar. El artículo 178 se circunscribe a impedir que una controversia inmobiliaria sea conformada artificialmente como asunto no contencioso.

D. Debida diligencia inmobiliaria y folio verificable

La reforma a la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios para la Ciudad de México —denominación vigente desde la reforma publicada el 23 de julio de 2026— establece diligencia básica para arrendamiento y administración, ordinaria para compraventa, permuta y cesión, y reforzada cuando existan poderes, sucesiones, remates, litigios, discrepancias documentales o pagos a terceros. Regula la expedición, vigencia, estados, corrección, inactivación, cancelación y medios de defensa del folio; protege datos personales; fija bases mínimas del seguro; armoniza las sanciones vigentes y evita presentar el folio como certificación gubernamental del inmueble. 14

VI. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Impedir que el transcurso del tiempo sanee civilmente una posesión inmobiliaria de origen ilícito.
- Evitar que recibos de predial o datos catastrales sean presentados como prueba concluyente de propiedad.
- Establecer verificaciones notariales reforzadas, proporcionales al riesgo y documentadas.

14 Gaceta Oficial de la Ciudad de México, reforma a la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios, 23 de julio de 2026:
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/5838f0cd3248fb73a951fb8460df7acb.pdf



- Proteger a las personas adultas mayores, a las personas con discapacidad y a quienes se encuentran fuera de la Ciudad mediante ajustes de comunicación, sin convertir esas condiciones en sospecha por sí mismas.
- Obligar a inmobiliarias y profesionales a verificar identidad, facultades, título, folio, ocupación y destino de los recursos.
- Crear trazabilidad pública limitada, sin publicar escrituras, domicilios particulares ni datos personales de las partes.
- Graduar las sanciones conforme al daño, beneficio, valor de la operación, reincidencia y grado de culpabilidad.

VII. FUNDAMENTO JURÍDICO, CONSTITUCIONALIDAD, COMPETENCIA Y PROPORCIONALIDAD

A. PARÁMETRO DE REGULARIDAD CONSTITUCIONAL FEDERAL

La presente iniciativa se sustenta, en primer término, en los artículos 1 y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El primero reconoce los derechos humanos previstos en la propia Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano es parte, ordena interpretar las normas favoreciendo en todo tiempo la protección más amplia y obliga a todas las autoridades, dentro de sus competencias, a promover, respetar, proteger y garantizar esos derechos. El segundo integra los tratados conformes con la Constitución al orden jurídico nacional. De este parámetro deriva una obligación legislativa positiva: no basta con sancionar penalmente el despojo una vez consumado; también deben removerse las reglas y prácticas civiles, fiscales, notariales y administrativas que permiten conferir apariencia de legalidad a una ocupación o transmisión de origen ilícito.

El artículo 4 constitucional reconoce el derecho de toda persona a disfrutar de vivienda adecuada. El despojo inmobiliario compromete ese derecho porque puede privar materialmente a una familia de su hogar, debilitar la seguridad jurídica de la tenencia y colocarla frente a procedimientos prolongados para recuperar el inmueble. Por ello, las medidas preventivas de verificación, trazabilidad y advertencia previstas en esta iniciativa guardan relación directa con el deber de crear condiciones jurídicas que permitan conservar y disfrutar la vivienda de manera segura.



Los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución federal protegen, respectivamente, la irretroactividad de la ley, el debido proceso respecto de la privación de propiedades o posesiones, la legalidad de los actos de autoridad, la inviolabilidad del domicilio y el acceso a una justicia pronta, completa e imparcial. En consecuencia, la iniciativa distingue entre prevención administrativa y determinación jurisdiccional: una alerta, discrepancia documental o factor de riesgo no acredita por sí mismo un delito, no produce desalojo, no cancela derechos, no bloquea automáticamente un folio real y no releva a la autoridad competente de fundar, motivar y tramitar cualquier afectación con audiencia y medios de defensa.

El artículo 27 constitucional reconoce el régimen de propiedad privada y permite que la ley establezca las modalidades justificadas por el interés público. La reforma civil protege el núcleo de ese derecho al impedir que una posesión inmobiliaria nacida o mantenida mediante despojo, violencia, fraude, suplantación o falsedad se transforme, por el mero paso del tiempo, en un título oponible a la persona legítimamente afectada. A su vez, el artículo 5 permite regular el ejercicio profesional para proteger derechos de terceros: la diligencia reforzada de notarías, inmobiliarias y profesionales no impide el ejercicio lícito de su actividad, sino que fija controles objetivos y documentables en operaciones de alto valor y riesgo patrimonial.

La precisión al artículo 126 del Código Fiscal se vincula también con el principio de legalidad tributaria del artículo 31, fracción IV, de la Constitución federal. Su finalidad no es crear una contribución ni modificar sus elementos esenciales, sino delimitar correctamente los efectos del pago del impuesto predial y de los datos catastrales: éstos acreditan el cumplimiento de obligaciones fiscales o la información administrativa correspondiente, pero no sustituyen el título de propiedad ni una resolución emitida por autoridad competente.

B. BLOQUE INTERNACIONAL DE DERECHOS HUMANOS

La Convención Americana sobre Derechos Humanos refuerza esta obligación. Su artículo 21 reconoce el derecho al uso y goce de los bienes, mientras que los artículos 8 y 25 exigen garantías judiciales y un recurso efectivo frente a actos que vulneren derechos fundamentales. La iniciativa protege el patrimonio sin establecer privaciones administrativas sumarias: las verificaciones previenen operaciones irregulares y conservan evidencia, pero la controversia sobre propiedad, posesión, validez del título o



responsabilidad se resuelve mediante los procedimientos y autoridades legalmente competentes.

El artículo 17 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos proscribe las injerencias arbitrarias o ilegales en la vida privada, la familia y el domicilio; y el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, incluida la vivienda. Leídos conjuntamente, estos instrumentos justifican adoptar salvaguardas contra la ocupación o transmisión fraudulenta de inmuebles y, al mismo tiempo, exigir que toda intervención estatal sea legal, necesaria, proporcional y respetuosa de la privacidad.

La Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, a la que México se adhirió, reconoce en su artículo 23 el derecho de las personas mayores al uso y goce de sus bienes y a no ser privadas de ellos por motivos de edad. Este parámetro sustenta la adopción de canales accesibles, confirmaciones directas y ajustes de comunicación cuando sean necesarios. La edad, la discapacidad, la residencia fuera de la Ciudad o la brecha digital nunca constituyen, por sí solas, un indicio de irregularidad; son circunstancias que obligan a eliminar barreras y a prevenir abusos sin sustituir la voluntad de la persona.

C. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

En el ámbito local, los artículos 3, numeral 2, inciso a), 4 y 5 de la Constitución Política de la Ciudad de México establecen como principios rectores el respeto a los derechos humanos y a la propiedad privada, reconocen los derechos previstos en la Constitución federal y en los tratados, y obligan a las autoridades capitalinas a adoptar las medidas legislativas necesarias para hacerlos efectivos. El artículo 6, apartados C y H, protege la identidad y seguridad jurídicas y el acceso a la justicia y a la tutela judicial efectiva; el artículo 7, apartado A, reconoce el derecho a una buena administración pública. Estos mandatos respaldan procedimientos verificables, comunicaciones preventivas y expedientes que permitan reconstruir quién intervino en una operación inmobiliaria y con qué documentos.

El artículo 9, apartado E, reconoce el derecho a una vivienda adecuada, ordena garantizar la seguridad jurídica de la tenencia y exige medidas contra los desalojos arbitrarios e ilegales. El artículo 12 reconoce el derecho a la ciudad y el artículo 14, apartado B, vincula la seguridad urbana con la prevención del delito. La iniciativa articula



esos mandatos: protege la vivienda y el patrimonio, reduce oportunidades de simulación y favorece que la actividad inmobiliaria se desarrolle con certeza, sin autorizar desalojos privados ni desplazar los cauces judiciales aplicables.

Los artículos 11, apartados A y B, y sus disposiciones relativas a personas mayores, personas con discapacidad y víctimas, obligan a adoptar medidas de nivelación, inclusión, debida diligencia y atención reforzada cuando una persona enfrenta barreras o una situación de vulnerabilidad. En particular, la protección de la capacidad para decidir sobre la persona y el patrimonio exige verificar que el consentimiento sea auténtico, libre e informado, sin presumir incapacidad ni restringir derechos por razón de edad o discapacidad. Por ello, la diligencia reforzada propuesta se activa por factores objetivos de riesgo de la operación y no por características personales aisladas.

Finalmente, el artículo 7, apartado E, de la Constitución local protege la privacidad, los datos personales y la inviolabilidad del domicilio. De ahí que el Folio de Verificación Inmobiliaria tenga consulta pública limitada y no publique escrituras, domicilios particulares, identificaciones, cuentas bancarias ni datos personales de las partes. El tratamiento integral de los expedientes deberá sujetarse a licitud, finalidad, proporcionalidad, seguridad, confidencialidad y responsabilidad.

D. COMPETENCIA LEGISLATIVA Y PROCEDENCIA DE LA INICIATIVA

La Ciudad de México puede legislar en materia civil, fiscal, notarial, administrativa y de servicios que se prestan en su territorio, conforme a los artículos 122, apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 29 y 30 de la Constitución Política de la Ciudad de México. La propuesta tutela la propiedad, la seguridad jurídica, la buena administración y el acceso a la justicia, al tiempo que respeta los artículos 1, 14, 16, 17 y 27 de la Constitución federal.

La atribución local se desprende de los artículos 122, apartado A, fracción II, y 124 de la Constitución federal: el ejercicio del Poder Legislativo local corresponde al Congreso de la Ciudad de México en las materias que no estén expresamente conferidas al Congreso de la Unión. Los artículos 29, apartado D, inciso a), y 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución local facultan al Congreso para expedir y reformar las leyes aplicables en la Ciudad y reconocen el derecho de sus diputadas y diputados a presentar iniciativas.

De manera concordante, los artículos 12, fracción II, y 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, así como los artículos 5, fracción I, 95, fracción II, y 96



de su Reglamento, reconocen el derecho de las personas legisladoras a iniciar leyes y establecen los requisitos de presentación y contenido. En este caso, la materia del decreto es estrictamente local: régimen civil de la prescripción adquisitiva de inmuebles, efectos fiscales y catastrales del predial, función notarial y regulación administrativa de quienes prestan servicios inmobiliarios en el territorio capitalino.

La propuesta no invade competencias federales. No crea tipos penales ni modifica penas; no altera el procedimiento penal nacional; no regula actos de comercio reservados a la Federación; y no atribuye a autoridades administrativas la facultad de resolver definitivamente la propiedad o la responsabilidad penal. La referencia a hechos como despojo, fraude, violencia o falsedad funciona como presupuesto civil que deberá acreditarse ante la autoridad competente conforme a las reglas probatorias aplicables, sin sustituir la investigación ministerial ni la decisión judicial.

E. SUSTENTO EN LA LEGISLACIÓN LOCAL Y COHERENCIA DEL SISTEMA

En el Código Civil para el Distrito Federal, los artículos 1135 y siguientes regulan la prescripción como medio de adquirir bienes por el transcurso del tiempo bajo las condiciones fijadas por la ley. Los artículos 1151 a 1155 contienen los requisitos y plazos aplicables a la posesión. La reforma mantiene la función legítima de esta institución cuando existe una causa generadora lícita, pero cierra la contradicción que permitiría aprovechar el tiempo de una posesión vinculada con un delito o con violencia. Los artículos 1151, 1152, 1153 y 1154 se armonizan y el 1155 se deroga para que una ocupación de origen ilícito no madure civilmente ni pueda transmitirse o acumularse en beneficio de quien conoce, o razonablemente no puede ignorar, ese origen.

Esta solución respeta la autonomía entre materias. El juez civil puede valorar si la causa generadora de la posesión es lícita y si se reúnen los requisitos de la prescripción, sin declarar responsabilidad penal ni exigir necesariamente una sentencia condenatoria como único medio de prueba. A la inversa, que una conducta no haya sido perseguida penalmente, que la acción penal prescriba o que se extinga la pena no convierte por sí mismo en lícita la posesión ni elimina los derechos civiles de la persona afectada. La finalidad es impedir que la impunidad o el transcurso procesal produzcan un premio patrimonial.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que la presunción legal de mala fe vinculada con despojo puede actualizarse en sede civil sin necesidad de una sentencia penal



MarioESanchezF



LEGISLATURA
CONGRESO CDMX



ejecutoriada, siempre que la consecuencia permanezca en el ámbito civil. También ha reiterado que quien pretende prescribir debe revelar y acreditar fehacientemente la causa generadora de la posesión; la sola afirmación de poseer como dueño no basta. 15 16

La reforma distingue dos efectos. Cuando exista sentencia penal ejecutoriada que declare delictivo el hecho que dio origen a la posesión, el tiempo correspondiente no se computará de pleno derecho, siguiendo como referencia la fórmula del artículo 1248 del Código Civil para el Estado de Guanajuato. Cuando no exista sentencia penal, el órgano civil sólo podrá valorar hechos para consecuencias civiles, conforme al estándar probatorio y a la legislación procesal aplicables, sin pronunciarse sobre responsabilidad penal ni sustituir al Ministerio Público. 17

El artículo 126 del Código Fiscal de la Ciudad de México ya delimita los efectos fiscales o catastrales de la información administrada por la autoridad. La reforma fortalece esa regla al mencionar expresamente el pago del predial, los recibos, las constancias, la cuenta catastral y las modificaciones de padrón; ordena incorporar una leyenda visible y prevé avisos a los medios de contacto disponibles cuando se soliciten cambios relevantes. El aviso no suspende el trámite ni resuelve la titularidad: permite detectar tempranamente una gestión desconocida y conservar la oportunidad de acudir ante la autoridad competente.

15 Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis con registro digital 2026588, sobre presunción de mala fe en la posesión derivada de despojo y sus efectos civiles: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2026588>

16 Suprema Corte de Justicia de la Nación, Amparo Directo en Revisión 2173/2020, relativo a la necesidad de revelar y acreditar la causa generadora de la posesión: https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento_dos/2021-05/ADR-2173-2020-26052021.pdf

17 Código Civil para el Estado de Guanajuato, artículo 1248, consultado como referencia de derecho comparado local: <https://innovacion.guanajuato.gob.mx/docs/3385/C%C3%B3digo-Civil-para-el-Estado-de-Guanajuato.pdf>



MarioESanchezF



LEGISLATURA
CONGRESO CDMX



La Ley del Notariado para la Ciudad de México reconoce la función notarial como garantía de seguridad jurídica y regula, entre otros aspectos, la revisión de títulos, antecedentes, identidad y voluntad en los instrumentos. La adición del artículo 103 Bis sistematiza una diligencia reforzada basada en factores objetivos de riesgo, como poderes, discrepancias, imposibilidad de contacto independiente, ocupación controvertida o pagos incongruentes, y exige documentar verificaciones proporcionales. La reforma al artículo 178 permite abstenerse temporalmente cuando subsistan inconsistencias relevantes, pero prohíbe una negativa indefinida o discriminatoria y conserva los medios de revisión procedentes.

La doctrina jurídica caracteriza la fe pública notarial como una función preventiva que preconstituye prueba y reduce litigios. Por ello, el artículo 103 Bis no transforma a la persona Notaria en investigadora ni le exige detectar infaliblemente todo fraude: le impone controles razonables, documentables y proporcionales, cuyo cumplimiento de buena fe será valorado como obligación de medios. 18

La viabilidad práctica de estos controles se acredita con la campaña “Escudo Protector”, impulsada por el Colegio de Notarios de la Ciudad de México desde el 7 de mayo de 2025. El Colegio ya difunde seis medidas de autenticidad documental —kinegramas, márgenes con microtexto, marca de agua, matriz de datos, fibras ópticas visibles con luz ultravioleta y matriz codificada perceptible con luz ultravioleta— y promueve la escrituración y la inscripción registral como barreras frente al despojo. Además, su entonces presidente estimó que aproximadamente 1.3 millones de viviendas capitalinas carecían de escritura y, por ello, de certeza jurídica. 19 20

18 Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, estudio sobre la función preventiva y la seguridad jurídica notarial: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4048/5.pdf>

19 Colegio de Notarios de la Ciudad de México, A.C., campaña «Escudo Protector» y medidas de seguridad documental: <https://colegiodenotarios.org.mx/instrumentos-notariales-escudo-protector>

20 Roberto Garzón Jiménez, entonces presidente del Colegio de Notarios de la Ciudad de México, estimación sobre viviendas sin escritura en la capital:



MarioESanchezF



LEGISLATURA
CONGRESO CDMX



La Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios para la Ciudad de México es de orden público e interés social, atribuye a la Secretaría de Desarrollo Económico funciones de registro y supervisión y establece deberes para profesionales y empresas. Las reformas a sus artículos 2, 5, 16 y 16 Bis, y las adiciones de los artículos 16 Ter y 16 Quáter, convierten la diligencia en un expediente trazable y crean un folio de consulta limitada antes de anunciar, intermediar o recibir recursos. El artículo 38 Bis gradúa las consecuencias conforme a la conducta, el daño, el beneficio, el valor de la operación, la reincidencia y la culpabilidad, con derecho de audiencia y defensa.

El decreto es complementario del orden jurídico vigente. Los artículos 237 y 238 del Código Penal local conservan la respuesta punitiva frente al despojo; la Ley Registral regula la calificación e inscripción de actos en el Registro Público; y la Ley de Víctimas establece derechos de ayuda, protección, acceso a la justicia y reparación integral. Esta iniciativa no reemplaza esas vías: incorpora barreras previas para impedir que documentos fiscales, intervenciones notariales o servicios inmobiliarios sean utilizados para encubrir una ocupación o transmisión irregular y, cuando exista controversia, facilita la preservación de evidencia útil para las autoridades competentes.

F. TEST DE PROPORCIONALIDAD Y SALVAGUARDAS DE APLICACIÓN

Las medidas persiguen una finalidad constitucionalmente válida: proteger la propiedad, la posesión legítima, la vivienda, el domicilio, la seguridad jurídica y los derechos de las víctimas. Son idóneas porque actúan en los puntos donde una operación irregular puede adquirir apariencia de normalidad: el cómputo civil del tiempo, la cuenta predial, la autorización notarial y la intermediación inmobiliaria. Son necesarias porque una recomendación genérica de cuidado no deja constancia verificable ni asegura que se autentiquen poderes, identidad, título, folio, voluntad y destino de los recursos.

También son proporcionales en sentido estricto. Las obligaciones previstas en la iniciativa se aplicarán de manera gradual y proporcional. La diligencia será básica en arrendamientos y administración de inmuebles; ordinaria en compraventas, permutas y cesiones; y reforzada cuando existan poderes, sucesiones, remates, litigios,

<https://www.eluniversal.com.mx/opinion/roberto-garzon-jimenez/escrituracion-un-escudo-contra-el-despojo-de-viviendas-en-la-cdmx/>



MarioESanchezF



LEGISLATURA
CONGRESO CDMX



inconsistencias documentales o factores objetivos de riesgo. De esta manera, la intensidad de la obligación corresponderá a la naturaleza, valor y riesgo de cada operación.

La aplicación deberá observar las siguientes salvaguardas: la reforma civil no afectará prescripciones consumadas ni sentencias firmes; ningún factor de riesgo equivaldrá automáticamente a delito, mala fe o invalidez; no habrá bloqueo registral, desalojo, cancelación de derechos o sanción sin competencia, fundamento, motivación, audiencia y medios de defensa; se protegerán los datos personales y los derechos de terceros adquirentes de buena fe; y las obligaciones notariales e inmobiliarias serán obligaciones de diligencia y documentación, no garantías absolutas sobre hechos ocultos que razonablemente no pudieron conocerse.

Por tanto, el decreto se encuentra dentro de la competencia del Congreso de la Ciudad de México, desarrolla obligaciones constitucionales y convencionales de protección y diseña una respuesta preventiva congruente con la legislación civil, fiscal, notarial, registral, penal, administrativa y de víctimas. Su efecto jurídico positivo consiste en cerrar las rutas por las que un despojo puede normalizarse documentalmente, sin sacrificar el debido proceso, la presunción de inocencia, la privacidad, la libertad profesional ni la certeza de quienes actúan de buena fe.

VIII. PROTECCIÓN DE DATOS Y ACCESIBILIDAD

Los expedientes y sistemas previstos deberán observar los principios de licitud, finalidad, proporcionalidad, minimización, calidad, seguridad, confidencialidad y responsabilidad. El tratamiento realizado por Profesionales Inmobiliarios se sujetará a la legislación federal aplicable a particulares; el efectuado por autoridades, a la legislación local. Deberán definirse niveles de acceso, transferencias, bitácoras, atención de incidentes, plazos de conservación y eliminación segura. La consulta pública del Folio de Verificación se limitará al registro profesional, la fecha y el estado administrativo del expediente y nunca publicará sospechas de delito, controversias de propiedad, datos de víctimas, escrituras, domicilios particulares, identificaciones, cuentas bancarias ni datos de las partes.

Cuando una persona requiera ajustes por edad, discapacidad, idioma, brecha digital o residencia fuera de la Ciudad, las verificaciones deberán ofrecer canales accesibles. Estas circunstancias nunca constituirán, por sí solas, un indicio de ilicitud ni justificarán trato discriminatorio.



IX. IMPACTO PRESUPUESTARIO Y REGULATORIO

La Secretaría de Desarrollo Económico elaborará un diagnóstico técnico y presupuestario que identifique los costos de desarrollo, operación, almacenamiento, ciberseguridad, mantenimiento, accesibilidad y personal necesarios para el funcionamiento del sistema. La implementación será gradual y estará sujeta a la disponibilidad presupuestaria, sin que ello permita exigir obligaciones cuyo cumplimiento dependa de herramientas que todavía no se encuentren operativas.

La carga regulatoria se distribuye de manera proporcional al servicio y al riesgo. La diligencia será básica en arrendamientos y administración; ordinaria en compraventas, permutas y cesiones; y reforzada ante poderes, sucesiones, remates, litigios, discrepancias documentales, pagos a terceros u otros factores objetivos. La reglamentación podrá establecer formatos y medios técnicos, pero no crear nuevas obligaciones sustantivas ni infracciones. La publicidad y documentación se aplicarán de manera complementaria a la Ley Federal de Protección al Consumidor y a la NOM-247-SE-2021. 21

21 Secretaría de Economía, NOM-247-SE-2021, Prácticas comerciales—Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle_popup.php?codigo=5646251



MarioESanchezF



LEGISLATURA
CONGRESO CDMX



X. CUADRO COMPARATIVO ARTÍCULO POR ARTÍCULO

A continuación se confronta el texto legal vigente con la redacción propuesta para cada numeral. La tercera columna explica la finalidad preventiva de cada modificación y su efecto concreto para cerrar espacios normativos aprovechados en los despojos inmobiliarios.

TEXTO LEGAL VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	
ARTICULO 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.	Artículo 1151. La posesión necesaria para prescribir debe ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública; V. Tratándose de bienes inmuebles, estar sustentada en una causa generadora cierta y lícita. Para efectos de este capítulo, se entiende por causa generadora el hecho o acto concreto del que deriva la posesión y que permite conocer la forma y circunstancias en que ésta comenzó. Quien pretenda prescribir deberá revelarla y acreditarla fehacientemente. Su acreditación no exige necesariamente la existencia de justo título; sin embargo, no podrá fundarse en despojo, violencia, ausencia de consentimiento, simulación, suplantación de identidad, falsificación documental u otro hecho ilícito.
ARTICULO 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el	Artículo 1152. Los bienes inmuebles se prescriben: I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, siempre que la causa generadora de la posesión sea cierta y lícita y se satisfagan los demás requisitos de este Código; IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y



poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

En ningún caso será apto para prescribir el tiempo durante el cual la posesión de un bien inmueble derive de ausencia de consentimiento de la persona titular, violencia, simulación, suplantación de identidad, utilización consciente de documentos falsos o alterados, ocultamiento deliberado de la ocupación o incumplimiento de una resolución firme que ordene la entrega o restitución. Se considerará que la posesión se mantiene ilícitamente cuando, con conocimiento de la falta de consentimiento o de la existencia de una resolución de restitución, se utilicen actos de violencia, engaño, simulación o documentación falsa para conservarla.

La autoridad jurisdiccional civil podrá valorar los hechos acreditados exclusivamente para determinar los efectos civiles de la posesión y de la prescripción adquisitiva, de conformidad con el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares y su régimen de entrada en vigor. Esta determinación no implicará declarar la existencia de un delito ni la responsabilidad penal de persona alguna, ni sustituirá las atribuciones del Ministerio Público. Cuando exista sentencia penal ejecutoriada que declare que el hecho que dio origen a la posesión constituye delito, el tiempo derivado de esa posesión no se computará de pleno derecho.

El tiempo durante el cual la posesión haya tenido un origen ilícito no podrá transmitirse, acumularse ni aprovecharse para completar el plazo prescriptivo, aun cuando la persona sucesora sea de buena fe. La persona adquirente de buena fe podrá iniciar un periodo propio a partir de la fecha en que adquiera la posesión mediante un acto que



	razonablemente pueda considerar auténtico y lícito, siempre que satisfaga los demás requisitos previstos en este Código.
ARTICULO 1153.- La posesión adquirida por medio de la comisión de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.	Artículo 1153. Tratándose de bienes inmuebles, no se computará para la prescripción adquisitiva el tiempo durante el cual la posesión se encuentre sustentada en alguno de los hechos previstos en el artículo 1152. Esta consecuencia será independiente de que exista investigación, proceso o sentencia penal y subsistirá aunque se extinga la acción penal o la pena, sin perjuicio del efecto de pleno derecho que produzca una sentencia penal ejecutoriada conforme al artículo anterior.
ARTICULO 1154.- Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.	Artículo 1154. La posesión de bienes inmuebles adquirida mediante violencia no será apta para prescribir. La persona que posteriormente adquiera de buena fe podrá iniciar un periodo propio en los términos del artículo 1152. Tratándose de bienes muebles, el plazo para la prescripción será de cinco años, contados desde que cese la violencia y la posesión continúe de manera pacífica, pública y continua, siempre que se satisfagan los demás requisitos legales.
ARTICULO 1155.- La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.	Artículo 1155. Se deroga.
CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
ARTÍCULO 126.- Están obligadas al pago del impuesto predial establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible. Los propietarios de los bienes a que se refiere el párrafo primero de este artículo y, en su caso, los poseedores, deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aun en el caso de que se encuentren exentos del	ARTÍCULO 126.- Están obligadas al pago del impuesto predial establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible. Los propietarios de los bienes a que se refiere el párrafo primero de este artículo y, en su caso, los poseedores, deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aun en el caso de que se encuentren exentos del pago del



pago del impuesto predial.
La declaración a que se refiere el párrafo anterior, se presentará en los formatos oficiales aprobados ante las oficinas autorizadas, en los términos establecidos en el artículo 131 de este Código, así como en los supuestos y plazos a que se refiere el artículo 132 de este Código. En el caso de los inmuebles que hayan sido declarados exentos del impuesto predial, conforme a lo dispuesto en el artículo 133 de este Código, se debe acompañar a la declaración del impuesto, la resolución emitida por la autoridad competente, en la que se haya declarado expresamente que el bien de que se trate se encuentra exento. Es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo. Cuando en los términos de este Código haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de este impuesto. Asimismo, el valor del avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción III del artículo 116 de este Código, para el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, se considerará base gravable del impuesto predial, conforme a lo indicado en el artículo siguiente. Los datos catastrales o administrativos, cualesquiera que éstos sean, sólo producirán efectos fiscales o catastrales.

impuesto predial.
La declaración a que se refiere el párrafo anterior, se presentará en los formatos oficiales aprobados ante las oficinas autorizadas, en los términos establecidos en el artículo 131 de este Código, así como en los supuestos y plazos a que se refiere el artículo 132 de este Código. En el caso de los inmuebles que hayan sido declarados exentos del impuesto predial, conforme a lo dispuesto en el artículo 133 de este Código, se debe acompañar a la declaración del impuesto, la resolución emitida por la autoridad competente, en la que se haya declarado expresamente que el bien de que se trate se encuentra exento. Es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo. Cuando en los términos de este Código haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de este impuesto. Asimismo, el valor del avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción III del artículo 116 de este Código, para el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, se considerará base gravable del impuesto predial, conforme a lo indicado en el artículo siguiente. **Los datos catastrales o administrativos, cualesquiera que éstos sean, así como el pago del impuesto predial, la expedición de recibos o constancias, la asignación de una cuenta catastral y la incorporación o modificación de datos en los padrones correspondientes, producen efectos exclusivamente fiscales o catastrales. Por sí solos no constituyen título ni prueba plena de propiedad o posesión legítima. Su valor probatorio será determinado, en su caso, por la autoridad jurisdiccional junto con los demás medios de prueba.**

Los recibos, constancias y documentos relacionados con el impuesto predial deberán incluir, de manera visible y accesible, la siguiente leyenda: "Este documento produce efectos exclusivamente fiscales o catastrales. Por sí solo no constituye título ni prueba plena de propiedad o posesión legítima. Su valor probatorio será determinado, en su caso, por la autoridad jurisdiccional junto con los demás medios de prueba".



Cuando la modificación del nombre, domicilio o medio de contacto asociado a una cuenta catastral sea solicitada por una persona particular, la Secretaría de Administración y Finanzas, por conducto de la Tesorería o de la unidad administrativa competente, verificará previamente su identidad y el documento que sustente la petición. Antes de efectuar la modificación, enviará un aviso de seguridad al medio de contacto previamente registrado. El nuevo medio sólo será utilizado después de verificar la identidad de la persona solicitante.

El aviso contendrá un número de seguimiento y un mecanismo accesible para formular aclaraciones u oposición. Cuando la persona previamente registrada manifieste desconocer el trámite y acredite de manera preliminar su identidad, la autoridad abrirá un procedimiento de aclaración y podrá suspender únicamente la modificación de datos, sin detener el cumplimiento de obligaciones fiscales ni pronunciarse sobre la propiedad inmueble.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores no impedirá las actualizaciones realizadas de oficio o con motivo de las declaraciones notariales previstas en el artículo 133 Bis. En estos supuestos, la autoridad enviará el aviso informativo al medio previamente registrado, sin exigir un trámite adicional al contribuyente.

LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

Sin correlativo.

Artículo 103 Bis. En los actos traslativos de dominio, constitución de gravámenes, cesión de derechos, adjudicación, regularización o cualquier acto relativo a bienes inmuebles, la persona Notaria documentará una debida diligencia reforzada cuando advierta uno o más factores objetivos de riesgo.

Son factores objetivos de riesgo:

I. La intervención mediante poder cuya existencia, vigencia, alcance o



revocación no pueda verificarse; que contenga datos discordantes; que presente sustituciones inusuales; que haya sido otorgado en circunstancias objetivamente atípicas; o cuyas facultades resulten insuficientes para el acto;

II. La existencia de instrumentos, mandamientos o documentos cuya autenticidad, vigencia o correspondencia con los registros de la autoridad emisora no pueda verificarse, o que presenten alteraciones o inconsistencias relevantes, cualquiera que sea el lugar de su expedición. Los documentos extranjeros se verificarán conforme a las reglas de apostilla, legalización y traducción aplicables;

III. Discrepancias relevantes entre la identidad, el título, el folio real, la superficie, los antecedentes o las firmas;

IV. La imposibilidad injustificada de establecer contacto con la persona titular o con quien cuente con representación o legitimación acreditada, mediante un medio obtenido de una fuente independiente. En sucesiones, fideicomisos, personas morales, declaraciones de ausencia y demás supuestos especiales, la confirmación se realizará con la persona o autoridad legalmente legitimada;

V. La ocupación controvertida, la existencia de litigio, una sucesión pendiente o pretensiones incompatibles sobre el inmueble;

VI. Un precio o una forma de pago objetivamente incongruentes con la operación, o la instrucción de entregar recursos a personas ajenas al contrato;

VII. La solicitud de autorizar con urgencia injustificada o de omitir verificaciones ordinarias; y

VIII. Los demás elementos objetivos directamente relacionados con los supuestos previstos en este artículo. La Autoridad Competente podrá emitir lineamientos técnicos para su identificación y documentación, pero no podrá crear nuevos supuestos de abstención, infracción o responsabilidad no previstos expresamente en esta Ley.

Los factores enumerados son enunciativos, requieren valoración



conjunta y ninguno constituye por sí mismo prueba de irregularidad.

La debida diligencia reforzada comprenderá, según el factor advertido:

- I. Verificar la identidad y la coincidencia de datos mediante documentos oficiales y fuentes independientes autorizadas;
- II. Consultar la vigencia, alcance y, en su caso, revocación del poder;
- III. Confirmar la autenticidad del instrumento con la notaría, el archivo o la autoridad judicial o administrativa de origen y revisar, cuando correspondan, las medidas de seguridad documentales vigentes, incluidos cinegramas, márgenes con microtexto, marcas de agua, matrices de datos y fibras o matrices codificadas visibles con luz ultravioleta;
- IV. Revisar el folio real, el tracto sucesivo y las anotaciones, custodias o inconsistencias disponibles;
- V. Confirmar el acto y sus elementos esenciales con la persona titular o con quien cuente con representación o legitimación acreditada, mediante datos obtenidos de una fuente distinta al intermediario;
- VI. Identificar la forma de pago, la cuenta receptora y la persona titular o receptora de los recursos; y
- VII. Conservar evidencia de las verificaciones en el apéndice o sistema informático autorizado.

Las medidas previstas en este artículo formarán parte de la verificación documental y registral a que se refiere el artículo 103, fracción IV. Su cumplimiento deberá quedar documentado en el apéndice o sistema informático autorizado y será valorado conforme al régimen general de responsabilidad notarial. Constituyen obligaciones de medios y no de resultado; el cumplimiento diligente y de buena fe será valorado para determinar la responsabilidad, sin que la persona Notaria responda por hechos ocultos que razonablemente no hubiera podido conocer.

Cuando el acto derive de mandamiento judicial, la diligencia se limitará a



verificar la autenticidad, vigencia y alcance de la resolución, así como la identidad de las personas intervinientes. Si se detectan inconsistencias, la persona Notaria lo comunicará al órgano jurisdiccional y se estará a lo que éste determine, sin revisar el fondo de la resolución ni impedir unilateralmente su cumplimiento.

Quando existan inconsistencias relevantes, la persona Notaria notificará por escrito a las personas interesadas las razones de la prevención y les concederá un plazo de hasta diez días hábiles para presentar aclaraciones o documentos. La abstención únicamente subsistirá mientras se realizan las verificaciones indispensables y hasta que las inconsistencias sean razonablemente aclaradas, se agote el protocolo de verificación con la notaría o autoridad emisora, o exista resolución de la autoridad competente. La determinación posterior deberá constar por escrito y podrá ser objeto de queja ante la Autoridad Competente.

Quando se adviertan documentos presumiblemente apócrifos o alterados, se procederá conforme al artículo 37 de esta Ley. En los demás casos, sólo se presentarán los avisos expresamente exigidos por la legislación aplicable. La preservación consistirá en integrar copias, imágenes, registros de consulta y constancias al apéndice, sin retener documentos originales salvo mandato de autoridad competente.

La edad, discapacidad, idioma, residencia fuera de la Ciudad o necesidad de ajustes de una persona no constituirán por sí mismos factores de ilicitud. En estos casos deberán adoptarse apoyos y canales accesibles para confirmar su voluntad sin discriminación.

Artículo 178. En los términos de esta Ley se consideran asuntos susceptibles de conformación por el Notario mediante el ejercicio de su fe pública:

I. Todos aquellos actos en los que haya o no controversia judicial, los interesados le soliciten haga constar bajo su fe y asesoría los acuerdos, hechos o situaciones de que se trate;

Artículo 178. En los términos de esta Ley se consideran asuntos susceptibles de conformación por el Notario mediante el ejercicio de su fe pública:

I. Todos aquellos actos en los que haya o no controversia judicial, los interesados le soliciten haga constar bajo su fe y asesoría los acuerdos, hechos o situaciones de que se trate;



II. Todos aquellos en los que, exista o no controversia judicial, lleguen los interesados voluntariamente a un acuerdo sobre uno o varios puntos del asunto, o sobre su totalidad, y se encuentren conformes en que el Notario haga constar bajo su fe y con su asesoría los acuerdos, hechos o situaciones de que se trate, siempre que se haya solicitado su intervención mediante rogación; y

III. Todos aquellos asuntos que en términos del Código de Procedimientos Civiles conozcan los jueces en vía de jurisdicción voluntaria en los cuales el Notario podrá intervenir en tanto no hubiere menores no emancipados o mayores incapacitados. En forma específica, ejemplificativa y no taxativa, en términos de este capítulo y de esta ley:

- a) En las sucesiones en términos del párrafo anterior y de la sección segunda de este capítulo;
- b) En la celebración y modificación de capitulaciones matrimoniales, disolución y liquidación de sociedad conyugal; y
- c) En las informaciones ad perpetuam, apeos y deslindes y demás diligencias, excepto las informaciones de dominio.

Las autorizaciones y habilitaciones especiales de sujetos a quienes falte capacidad jurídica se registrarán por lo dispuesto en el Código Civil y en las demás normas correspondientes.

II. Todos aquellos en los que, exista o no controversia judicial, lleguen los interesados voluntariamente a un acuerdo sobre uno o varios puntos del asunto, o sobre su totalidad, y se encuentren conformes en que el Notario haga constar bajo su fe y con su asesoría los acuerdos, hechos o situaciones de que se trate, siempre que se haya solicitado su intervención mediante rogación; y

III. Todos aquellos asuntos que en términos del Código de Procedimientos Civiles conozcan los jueces en vía de jurisdicción voluntaria en los cuales el Notario podrá intervenir en tanto no hubiere menores no emancipados o mayores incapacitados. En forma específica, ejemplificativa y no taxativa, en términos de este capítulo y de esta ley:

- a) En las sucesiones en términos del párrafo anterior y de la sección segunda de este capítulo;
- b) En la celebración y modificación de capitulaciones matrimoniales, disolución y liquidación de sociedad conyugal; y
- c) En las informaciones ad perpetuam, apeos y deslindes y demás diligencias, excepto las informaciones de dominio.

Las autorizaciones y habilitaciones especiales de sujetos a quienes falte capacidad jurídica se registrarán por lo dispuesto en el Código Civil y en las demás normas correspondientes.

Tratándose de los asuntos comprendidos en este capítulo, la persona Notaria se abstendrá de conformarlos como no contenciosos cuando existan hechos objetivos de falta de consentimiento, suplantación de identidad, falsedad documental o pretensiones incompatibles que no hayan sido resueltas voluntariamente por todas las personas legitimadas.

La abstención deberá comunicarse por escrito, expresar las razones que la motivan y conceder un plazo razonable para realizar aclaraciones. La persona Notaria emitirá una determinación posterior y dejará a salvo el derecho de las personas interesadas para acudir ante la autoridad jurisdiccional o presentar la queja correspondiente.



LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Acreditación: Documento que emite la Secretaría o, en su caso, las instituciones educativas, colegios y asociaciones que se autoricen en la materia por la Secretaría de Educación Pública y/o la Secretaría de Educación, Ciencia, Tecnología e Innovación de la Ciudad de México.

II. Certificación: Autorización otorgada por la Secretaría a los Profesionales Inmobiliarios para prestar Servicios Inmobiliarios cuando se cumplan todos los requisitos exigidos por esta Ley y su Reglamento.

III. Consejo: El Consejo de Servicios Inmobiliarios de la Ciudad de México.

IV. Invitados del Consejo: Los servidores públicos adscritos al Gobierno Local o Federal, un representante de la Ciudad de México, Asociaciones, Organismos o Consejos relacionados con la prestación de Servicios Inmobiliarios, un representante de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México que sean invitados por el Consejero Presidente a participar en sesiones específicas.

V. Integrantes del Consejo: Los que conforman el Consejo con voz y voto.

VI. Ley: Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios.

VII. Padrón de Profesionales Inmobiliarios: Lista oficial que publicará la Secretaría en que figura el nombre de los Profesionales Inmobiliarios Certificados.

VIII. Padrón de Capacitadores: Lista oficial que publicará la Secretaría en la que aparecen las Instituciones Educativas, Colegios o Asociaciones incorporadas a la Secretaría de Educación Pública para impartir los cursos de capacitación o actualización de los Profesionales Inmobiliarios.

IX. Programa: Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización en materia de Servicios Inmobiliarios.

X. Profesional Inmobiliario: Es la persona física o moral que se dedica a la prestación de Servicios Inmobiliarios por cuenta propia o por cuenta de terceros, mediante el pago de una remuneración económica; en el caso de las personas físicas deberán contar con Certificación emitida por la Secretaría; la cual se divide en Corredor Inmobiliario y Administrador Inmobiliario.

Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Acreditación: Documento que emite la Secretaría o, en su caso, las instituciones educativas, colegios y asociaciones que se autoricen en la materia por la Secretaría de Educación Pública y/o la Secretaría de Educación, Ciencia, Tecnología e Innovación de la Ciudad de México.

II. Certificación: Autorización otorgada por la Secretaría a los Profesionales Inmobiliarios para prestar Servicios Inmobiliarios cuando se cumplan todos los requisitos exigidos por esta Ley y su Reglamento.

III. Consejo: El Consejo de Servicios Inmobiliarios de la Ciudad de México.

IV. Invitados del Consejo: Los servidores públicos adscritos al Gobierno Local o Federal, un representante de la Ciudad de México, Asociaciones, Organismos o Consejos relacionados con la prestación de Servicios Inmobiliarios, un representante de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México que sean invitados por el Consejero Presidente a participar en sesiones específicas.

V. Integrantes del Consejo: Los que conforman el Consejo con voz y voto.

VI. Ley: Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios.

VII. Padrón de Profesionales Inmobiliarios: Lista oficial que publicará la Secretaría en que figura el nombre de los Profesionales Inmobiliarios Certificados.

VIII. Padrón de Capacitadores: Lista oficial que publicará la Secretaría en la que aparecen las Instituciones Educativas, Colegios o Asociaciones incorporadas a la Secretaría de Educación Pública para impartir los cursos de capacitación o actualización de los Profesionales Inmobiliarios.

IX. Programa: Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización en materia de Servicios Inmobiliarios.

X. Profesional Inmobiliario: Es la persona física o moral que se dedica a la prestación de Servicios Inmobiliarios por cuenta propia o por cuenta de terceros, mediante el pago de una remuneración económica; en el caso de las personas físicas deberán contar con Certificación emitida por la Secretaría; la cual se divide en Corredor Inmobiliario y Administrador Inmobiliario.

a) El Corredor Inmobiliario es la persona que se dedica a la promoción,



a) El Corredor Inmobiliario es la persona que se dedica a la promoción, comercialización, intermediación o consultoría en la permuta, compraventa o arrendamiento de bienes inmuebles.
b) El Administrador Inmobiliario es la persona que se dedica a la administración de inmuebles o consultoría.
XI. Registro: El Registro Único de Profesionales Inmobiliarios de la Ciudad de México.
XII. Reglamento: El Reglamento de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Distrito Federal;
XIII. Revalidación: Renovación anual de la Certificación.
XIV. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México;
XV. Usuarios: Las personas que reciben Servicios Inmobiliarios.

comercialización, intermediación o consultoría en la permuta, compraventa o arrendamiento de bienes inmuebles.
b) El Administrador Inmobiliario es la persona que se dedica a la administración de inmuebles o consultoría.
XI. Registro: El Registro Único de Profesionales Inmobiliarios de la Ciudad de México.
XII. Reglamento: El Reglamento de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Distrito Federal;
XIII. Revalidación: Renovación anual de la Certificación.
XIV. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México;
XV. Usuarios: Las personas que reciben Servicios Inmobiliarios.
XVI. Expediente de Debida Diligencia Inmobiliaria: conjunto ordenado de documentos, consultas y constancias que acreditan las verificaciones realizadas por el Profesional Inmobiliario de manera proporcional a la naturaleza y riesgo del servicio;
XVII. Folio de Verificación Inmobiliaria: identificador electrónico asignado por la Secretaría a un expediente que permite consultar la vigencia del registro profesional y el estado administrativo de la verificación, sin certificar propiedad, posesión, autenticidad documental ni validez de la operación.

Artículo 4. Será de aplicación supletoria de la presente Ley, en el siguiente orden:
I. Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.
II. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
III. La legislación de procedimientos penales aplicable al Distrito Federal, en tratándose del Título Quinto de esta Ley, con excepción del procedimiento arbitral.

Artículo 4. En los procedimientos administrativos derivados de esta Ley será aplicable de manera supletoria la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. La sustanciación de controversias civiles o familiares se regirá por el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, conforme a su régimen de entrada en vigor. Ninguna norma procesal penal será aplicable a los procedimientos administrativos sancionadores, salvo remisión expresa de una ley nacional.

Artículo 5. Son atribuciones de la Secretaría, en materia de Servicios Inmobiliarios, las siguientes:

Artículo 5. Son atribuciones de la Secretaría, en materia de Servicios Inmobiliarios, las siguientes:

I. Recibir solicitudes, aplicar evaluaciones, certificar e inscribir en el Registro Único a los Profesionales Inmobiliarios.

I. Recibir solicitudes, aplicar evaluaciones, certificar e inscribir en el Registro Único a los Profesionales Inmobiliarios.



II. Revalidar anualmente el Registro de los Profesionales Inmobiliarios.
III. Celebrar convenios e instrumentos necesarios para la formulación y ejecución de los Programas con instituciones educativas, colegios y asociaciones de Profesionales Inmobiliarios que se autoricen, debidamente acreditados en la materia ante la Secretaría de Educación Pública.
IV. Proporcionar, por sí o a través de terceros, capacitación o actualización a los Profesionales Inmobiliarios.
V. Aplicar las sanciones previstas en este ordenamiento.
VI. Mantener actualizado el Registro Único de Profesionales Inmobiliarios.
VII. Difundir el Código de Ética de los Servicios Profesionales Inmobiliarios aplicable a la Ciudad de México.
VIII. Implementar y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Profesionales Inmobiliarios con Registro o para quienes se ostenten como tales sin serlo.
IX. Brindar asesoría legal a los Usuarios.
X. Celebrar convenios con la Administración Pública y con los Particulares para obtener ingresos generados en el ejercicio de sus atribuciones.
XI. Conocer y substanciar los procedimientos descritos en el presente ordenamiento.
XII. Emitir los programas de capacitación y actualización de los Profesionales Inmobiliarios.
XIII. Actuar como árbitro en aquellas controversias que deriven de la presente Ley o su Reglamento cuando las partes involucradas así lo convinieren.
XIV. Mantener actualizado el Padrón de Capacitadores Inmobiliarios.
XV. Las que señale la presente Ley y los demás ordenamientos aplicables a la materia.

II. Revalidar anualmente el Registro de los Profesionales Inmobiliarios.
III. Celebrar convenios e instrumentos necesarios para la formulación y ejecución de los Programas con instituciones educativas, colegios y asociaciones de Profesionales Inmobiliarios que se autoricen, debidamente acreditados en la materia ante la Secretaría de Educación Pública.
IV. Proporcionar, por sí o a través de terceros, capacitación o actualización a los Profesionales Inmobiliarios.
V. Aplicar las sanciones previstas en este ordenamiento.
VI. Mantener actualizado el Registro Único de Profesionales Inmobiliarios.
VII. Difundir el Código de Ética de los Servicios Profesionales Inmobiliarios aplicable a la Ciudad de México.
VIII. Implementar y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Profesionales Inmobiliarios con Registro o para quienes se ostenten como tales sin serlo.
IX. Brindar asesoría legal a los Usuarios.
X. Celebrar convenios con la Administración Pública y con los Particulares para obtener ingresos generados en el ejercicio de sus atribuciones.
XI. Conocer y substanciar los procedimientos descritos en el presente ordenamiento.
XII. Emitir los programas de capacitación y actualización de los Profesionales Inmobiliarios.
XIII. Actuar como árbitro en aquellas controversias que deriven de la presente Ley o su Reglamento cuando las partes involucradas así lo convinieren.
XIV. Mantener actualizado el Padrón de Capacitadores Inmobiliarios.
XV. Las que señale la presente Ley y los demás ordenamientos aplicables a la materia.
XVI. Administrar el sistema del Folio de Verificación Inmobiliaria y celebrar convenios de colaboración para consultar o validar información con otras autoridades. Los convenios deberán definir la finalidad, los datos consultados, los perfiles de acceso, las medidas de seguridad, las bitácoras y las responsabilidades. La Secretaría no podrá acceder



	masivamente a información fiscal, registral, judicial o notarial sin fundamento legal.
Artículo 16. Las personas físicas que se ostentan como Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones: I. Tramitar ante la Secretaría su Certificación; II. Revalidar anualmente su Certificación. III. Sujetarse a los exámenes en materia de Servicios Inmobiliarios ante la Secretaría, previo pago de derechos. IV. Dar aviso por escrito o a través de la página web a la Secretaría de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la Certificación otorgada. V. Cumplir con el Código de Ética para la prestación de Servicios Inmobiliarios aplicable a la Ciudad de México. VI. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quienes tengan trato de negocios, respecto de los Servicios Inmobiliarios en que intervengan. VII. Abstenerse de exponer a sus clientes a situaciones de inseguridad legal o financiera en los Servicios Inmobiliarios en las que los apoyen. VIII. Expedir factura, recibo fiscal u otro documento legal que ampare los pagos anticipados o depósitos derivados de la prestación de sus servicios o de trámites propios de los Servicios Inmobiliarios. IX. Informar a la Secretaría sobre aquellas transacciones inmobiliarias en las que se tenga conocimiento o indicios de actividades que pudieran constituir un delito, para que esta, a su vez, informe a la autoridad competente, conforme a lo dispuesto en el Reglamento. X. Informar a los usuarios el estatus de la propiedad o posesión en que se encuentran los inmuebles materia de las transacciones inmobiliarias. XI. Incluir en la documentación que ampare las transacciones inmobiliarias a su cargo: nombre completo, número de Certificación, domicilio y firma autógrafa. XII. Guardar confidencialidad respecto de la información que conozca y maneje con motivo de la realización de cualquier transacción inmobiliaria.	Artículo 16. Son obligaciones de las personas físicas inscritas y certificadas como Profesionales Inmobiliarios: I. Tramitar ante la Secretaría su Certificación; II. Revalidar anualmente su Certificación. III. Sujetarse a los exámenes en materia de Servicios Inmobiliarios ante la Secretaría, previo pago de derechos. IV. Dar aviso por escrito o a través de la página web a la Secretaría de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la Certificación otorgada. V. Cumplir con el Código de Ética para la prestación de Servicios Inmobiliarios aplicable a la Ciudad de México. VI. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quienes tengan trato de negocios, respecto de los Servicios Inmobiliarios en que intervengan. VII. Abstenerse de exponer a sus clientes a situaciones de inseguridad legal o financiera en los Servicios Inmobiliarios en las que los apoyen. VIII. Expedir factura, recibo fiscal u otro documento legal que ampare los pagos anticipados o depósitos derivados de la prestación de sus servicios o de trámites propios de los Servicios Inmobiliarios. IX. Informar a la Secretaría sobre aquellas transacciones inmobiliarias en las que se tenga conocimiento o indicios de actividades que pudieran constituir un delito, para que esta, a su vez, informe a la autoridad competente, conforme a lo dispuesto en el Reglamento. X. Informar a los usuarios el estatus de la propiedad o posesión en que se encuentran los inmuebles materia de las transacciones inmobiliarias. XI. Incluir en la documentación que ampare las transacciones inmobiliarias a su cargo: nombre completo, número de Certificación, domicilio y firma autógrafa. XII. Guardar confidencialidad respecto de la información que conozca y maneje con motivo de la realización de cualquier transacción inmobiliaria. XIII. En ningún caso deberá cobrar un sobreprecio, por ser considerada



XIII. En ningún caso deberá cobrar un sobreprecio, por ser considerada costumbre en detrimento de los intereses en particular del cliente vendedor
XIV. Las demás que establezcan esta Ley y otros ordenamientos.

costumbre en detrimento de los intereses en particular del cliente vendedor
XIV. Las demás que establezcan esta Ley y otros ordenamientos.
XV. Integrar y mantener actualizado el Expediente de Debida Diligencia Inmobiliaria previsto en el artículo 16 Ter;
XVI. Recabar y contrastar, mediante las fuentes oficiales razonablemente disponibles, la identidad de las partes, el documento o título exhibido, la información registral y las facultades de representación; dejar constancia de la fecha y resultado de la consulta; e informar las discrepancias detectadas. Esta obligación será de medios y no constituirá certificación de propiedad o validez jurídica;
XVII. Obtener e incorporar el Folio de Verificación Inmobiliaria en la publicidad, ofertas y documentos precontractuales;
XVIII. Informar por escrito a las partes las inconsistencias, litigios, ocupantes, limitaciones o riesgos relevantes que conozca;
XIX. Recibir recursos únicamente en la cuenta identificada en el contrato, cuya titularidad corresponda al Profesional Inmobiliario, a alguna de las partes o a un tercero expresamente autorizado mediante un mecanismo legal de depósito o custodia. Queda prohibido utilizar cuentas no informadas o ajenas a la operación;
XX. Conservar el expediente y los comprobantes por al menos cinco años y ponerlos a disposición de la autoridad competente en los casos previstos por la ley; y
XXI. Contar con un seguro vigente de responsabilidad civil profesional en los términos del artículo 16 Sexies.

Artículo 16 Bis. Las personas morales que actúen como profesionales inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:
I. Cumplir con el Código de Ética para la prestación de Servicios Inmobiliarios aplicable a la Ciudad de México.
II. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quienes tengan trato de negocios, respecto de los Servicios Inmobiliarios en que intervengan.
III. Abstenerse de exponer a sus clientes a situaciones de inseguridad legal o

Artículo 16 Bis. Son obligaciones de las personas morales inscritas en el Registro como Profesionales Inmobiliarios:
I. Cumplir con el Código de Ética para la prestación de Servicios Inmobiliarios aplicable a la Ciudad de México.
II. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quienes tengan trato de negocios, respecto de los Servicios Inmobiliarios en que intervengan.
III. Abstenerse de exponer a sus clientes a situaciones de inseguridad legal o



financiera en los Servicios Inmobiliarios en las que los apoyen.
IV. Expedir factura, recibo fiscal u otro documento legal que ampare los pagos anticipados o depósitos derivados de la prestación de sus servicios o de trámites propios de los Servicios Inmobiliarios.
V. Informar a la Secretaría sobre aquellas transacciones inmobiliarias en las que se tenga conocimiento o indicios de actividades que pudieran constituir un delito, para que esta, a su vez, informe a la autoridad competente, conforme a lo dispuesto en el Reglamento.
VI. Informar a los usuarios el estatus de la propiedad o posesión en que se encuentran los inmuebles materia de las transacciones inmobiliarias.
VII. Incluir en la documentación que ampare las transacciones inmobiliarias a su cargo: nombre completo, número de Certificación, domicilio y firma autógrafa.
VIII. Guardar confidencialidad respecto de la información que conozca y maneje con motivo de la realización de cualquier transacción inmobiliaria.
IX. Las demás que establezcan esta Ley y otros ordenamientos.

financiera en los Servicios Inmobiliarios en las que los apoyen.
IV. Expedir factura, recibo fiscal u otro documento legal que ampare los pagos anticipados o depósitos derivados de la prestación de sus servicios o de trámites propios de los Servicios Inmobiliarios.
V. Informar a la Secretaría sobre aquellas transacciones inmobiliarias en las que se tenga conocimiento o indicios de actividades que pudieran constituir un delito, para que esta, a su vez, informe a la autoridad competente, conforme a lo dispuesto en el Reglamento.
VI. Informar a los usuarios el estatus de la propiedad o posesión en que se encuentran los inmuebles materia de las transacciones inmobiliarias.
VII. Incluir en la documentación que ampare las transacciones inmobiliarias a su cargo: nombre completo, número de Certificación, domicilio y firma autógrafa.
VIII. Guardar confidencialidad respecto de la información que conozca y maneje con motivo de la realización de cualquier transacción inmobiliaria.
IX. Las demás que establezcan esta Ley y otros ordenamientos.
X. Integrar y mantener actualizado el Expediente de Debita Diligencia Inmobiliaria previsto en el artículo 16 Ter;
XI. Recabar y contrastar, mediante las fuentes oficiales razonablemente disponibles, la identidad de las partes, el documento o título exhibido, la información registral y las facultades de representación; dejar constancia de la fecha y resultado de la consulta; e informar las discrepancias detectadas. Esta obligación será de medios y no constituirá certificación de propiedad o validez jurídica;
XII. Obtener e incorporar el Folio de Verificación Inmobiliaria en la publicidad, ofertas y documentos precontractuales;
XIII. Informar por escrito a las partes las inconsistencias, litigios, ocupantes, limitaciones o riesgos relevantes que conozca;
XIV. Recibir recursos únicamente en la cuenta identificada en el contrato, cuya titularidad corresponda al Profesional Inmobiliario, a alguna de las partes o a un tercero expresamente autorizado mediante un mecanismo legal de depósito o custodia. Queda prohibido utilizar cuentas no informadas o ajenas a la operación;



	XV. Conservar el expediente y los comprobantes por al menos cinco años y ponerlos a disposición de la autoridad competente en los casos previstos por la ley; y XVI. Contar con un seguro vigente de responsabilidad civil profesional en los términos del artículo 16 Sexies.
Sin correlativo.	Artículo 16 Ter. Antes de publicar, intermediar o recibir recursos relacionados con un inmueble, el Profesional Inmobiliario integrará un Expediente de Debida Diligencia Inmobiliaria proporcional a la naturaleza y riesgo del servicio. La diligencia será: I. Básica, en arrendamiento y administración; II. Ordinaria, en compraventa, permuta y cesión; y III. Reforzada, cuando existan poderes, sucesiones, remates, litigios, discrepancias documentales, pagos a terceros u otros factores objetivos previstos en esta Ley. La diligencia básica comprenderá la identidad de las partes, el documento que acredite la disponibilidad jurídica del inmueble, la situación de ocupación, el contrato y la cuenta autorizada para pagos. La diligencia ordinaria añadirá el título, el folio real, el documento registral disponible, las facultades de representación, la confirmación con la persona titular o legitimada y la forma de pago. La diligencia reforzada añadirá la autenticación con la fuente de origen, la revisión de antecedentes, las constancias judiciales disponibles y un informe escrito de riesgos. El expediente identificará a la persona propietaria, a su representante y a la persona titular o receptora de la cuenta en la que se depositarán los recursos, sin perjuicio de la identificación del beneficiario controlador exigida por la legislación federal aplicable. En sucesiones, fideicomisos, personas morales, declaraciones de ausencia y demás supuestos especiales, la confirmación se realizará con la persona o autoridad legalmente legitimada.



En remates, adjudicaciones o cesiones de derechos litigiosos, se integrará copia certificada, versión pública, constancia electrónica o información expedida por el órgano jurisdiccional que permita verificar la existencia y estado general del procedimiento. Cuando el acceso se encuentre legalmente restringido, se documentará esa circunstancia y se utilizará la información proporcionada por la persona legitimada o por la autoridad.

El Profesional Inmobiliario podrá recibir honorarios, gastos de gestión y depósitos de reserva expresamente previstos en el contrato. El precio de la compraventa no podrá recibirse en cuentas del Profesional Inmobiliario, salvo que exista mandato expreso y se utilice un mecanismo legal de depósito, fideicomiso, custodia o administración de recursos. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las obligaciones federales en materia de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita.

Tratándose de inmuebles ubicados fuera de la Ciudad de México, la verificación se realizará mediante las fuentes oficiales disponibles en la entidad correspondiente. El folio indicará el alcance territorial de la consulta y no implicará calificación de los actos o registros emitidos por otra entidad federativa.

Las obligaciones de información, publicidad y documentación previstas en esta Ley serán complementarias y se cumplirán sin perjuicio de la Ley Federal de Protección al Consumidor y de las normas oficiales mexicanas aplicables, particularmente respecto de inmuebles destinados a casa habitación.

La integración del expediente constituye una obligación de diligencia profesional y no garantiza la autenticidad absoluta de los documentos, la propiedad, la posesión ni el resultado de la operación. El Reglamento podrá establecer formatos, mecanismos técnicos y medios para



	documentar las verificaciones previstas en este artículo, pero no podrá crear nuevas obligaciones sustantivas ni supuestos de infracción o sanción no contemplados expresamente en la Ley.
Sin correlativo.	Artículo 16 Quáter. Integrados los elementos mínimos del expediente, el Profesional Inmobiliario solicitará a la Secretaría el Folio de Verificación Inmobiliaria. La Secretaría resolverá dentro de los cinco días hábiles siguientes. La prevención, negativa, suspensión, corrección, inactivación o cancelación deberá notificarse de manera fundada y motivada. La persona interesada podrá subsanar la información y ejercer los medios de defensa previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. El folio permanecerá vigente mientras el expediente y el registro profesional se encuentren actualizados. Será marcado como inactivo cuando falte una actualización material o pierda vigencia el registro, y como cerrado cuando concluya o se desista de la operación. La cancelación procederá por duplicidad, error o resolución administrativa firme. La consulta pública mostrará únicamente el nombre o razón social del Profesional Inmobiliario, el número y vigencia de su registro, la fecha de apertura y los estados: abierto, información incompleta, en actualización, inactivo o cerrado. No se publicarán sospechas de delito, controversias de propiedad, datos de víctimas ni información que permita identificar a las partes. Antes de publicar una anotación desfavorable, se notificará al Profesional Inmobiliario y se permitirá su aclaración. En toda publicidad deberá aparecer la leyenda: “Este folio acredita únicamente la apertura de un expediente por un Profesional Inmobiliario registrado. No certifica la propiedad, la posesión, la autenticidad de los documentos ni la validez de la operación”.



	El folio y el expediente tendrán carácter preventivo y administrativo. No constituirán título, certificación registral, dictamen notarial, declaración de licitud, orden de aseguramiento, desocupación, inmovilización registral o reconocimiento de derechos reales, ni sustituirán las atribuciones de las autoridades ministeriales, registrales, notariales o jurisdiccionales. Tratándose de inmuebles ubicados fuera de la Ciudad, el sistema indicará el alcance territorial de las fuentes consultadas.
Sin correlativo.	Artículo 16 Quinquies. El tratamiento de datos realizado por los Profesionales Inmobiliarios se sujetará a la legislación federal aplicable a particulares. El tratamiento efectuado por la Secretaría y demás autoridades se sujetará a la legislación de la Ciudad de México. En ambos casos deberán observarse los principios de finalidad, proporcionalidad, minimización, seguridad, confidencialidad y responsabilidad, así como plazos de conservación y eliminación segura. Los accesos, transferencias e incidentes deberán documentarse y atenderse conforme a la legislación aplicable.
Sin correlativo.	Artículo 16 Sexies. El seguro de responsabilidad civil profesional deberá cubrir daños patrimoniales derivados de errores, omisiones o actuaciones negligentes relacionadas con los servicios inmobiliarios. La suma asegurada no podrá ser inferior a dos mil veces la Unidad de Medida y Actualización por evento. El Reglamento podrá establecer montos superiores atendiendo al valor y tipo de operaciones, así como los requisitos para acreditar su vigencia.
Artículo 27. Las violaciones y faltas a lo establecido en la Ley y su Reglamento serán sancionadas por la Secretaría o el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, según lo determine esta Ley, con amonestación, apercibimiento, multa, suspensión, revocación o arresto administrativo, en los términos de las fracciones vigentes.	Artículo 27. Las infracciones serán sancionadas por la Secretaría o por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, según corresponda, con amonestación, apercibimiento, multa, suspensión o revocación de la certificación o registro. Las infracciones relacionadas con los artículos 16, 16 Bis, 16 Ter, 16 Quáter, 16 Quinquies y 16 Sexies se registrarán por el artículo 38 Bis. Una misma conducta no podrá ser sancionada más de una vez cuando derive de los mismos hechos, afecte el mismo bien jurídico y sea atribuible



	a la misma persona. La aplicación del artículo 38 Bis excluirá las sanciones generales que correspondan exactamente a la misma conducta, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que legalmente procedan.
Artículo 28. La Secretaría o el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México fundará y motivará su resolución considerando los daños y perjuicios, la gravedad de la infracción, el carácter intencional de la conducta, la capacidad económica, la reincidencia y el lucro obtenido.	Artículo 28. La Secretaría o el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México fundará y motivará la individualización de la sanción considerando: I. Los daños y perjuicios ocasionados o que pudieren ocasionarse; II. La gravedad de la infracción; III. El carácter intencional o no de la acción u omisión; IV. La capacidad económica de la persona infractora; V. La reincidencia; VI. El lucro o beneficio obtenido; VII. El valor y naturaleza de la operación; y VIII. La cooperación, la subsanación y las medidas correctivas adoptadas. La sanción deberá ser proporcional y no podrá duplicarse por los mismos hechos en los términos del artículo 27.
Artículo 35. Al Profesional Inmobiliario que sea sentenciado en materia penal por hechos derivados del ejercicio de su actividad inmobiliaria se le sancionará con la revocación definitiva de la certificación, revalidación y registro.	Artículo 35. Al Profesional Inmobiliario que sea condenado mediante sentencia penal firme por hechos dolosos directamente derivados del ejercicio de su actividad inmobiliaria se le sancionará con la revocación definitiva de la certificación, revalidación y registro. Cuando la revocación prevista en el artículo 38 Bis se funde en la participación dolosa en un delito, será necesaria sentencia penal firme. Lo anterior no impedirá sancionar administrativamente, mediante resolución firme, la alteración o falsificación deliberada del expediente como infracción autónoma, sin declarar la existencia de un delito.
Sin correlativo.	Artículo 38 Bis. El incumplimiento de los artículos 16, 16 Bis, 16 Ter, 16 Quáter, 16 Quinquies y 16 Sexies será sancionado conforme a lo siguiente: I. Amonestación y requerimiento de subsanación por errores de captura, actualización o integración que no afecten la verificación; II. Multa de cien a quinientas veces la Unidad de Medida y Actualización



	por no subsanar dentro del plazo concedido; III. Multa de quinientas a dos mil veces la Unidad de Medida y Actualización por omitir la verificación de identidad, representación, título, folio, cuenta receptora, información de riesgos, conservación del expediente o seguro; y IV. Multa de dos mil a cinco mil veces la Unidad de Medida y Actualización y suspensión de seis meses a dos años por falsificar datos, ocultar deliberadamente riesgos, recibir recursos en cuentas no autorizadas, reincidir u obstruir una verificación. Procederá la revocación de la certificación o registro cuando, mediante resolución administrativa firme, se acredite la alteración o falsificación deliberada del expediente. Cuando la revocación se funde en la participación dolosa en un delito, será necesaria sentencia penal firme. Las sanciones se impondrán conforme al procedimiento previsto en los artículos 45 a 49 de esta Ley, con respeto al derecho de audiencia, ofrecimiento de pruebas y resolución fundada y motivada. Contra la resolución procederán los medios de defensa establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. Para individualizar la sanción se aplicarán los criterios del artículo 28. Sólo podrán publicarse sanciones firmes y deberán protegerse los datos personales de las partes y víctimas.
--	--

Nota: las denominaciones de los artículos se destacan en ambas columnas únicamente para facilitar su identificación. En la columna de texto propuesto, la negrita identifica las reformas, adiciones y derogaciones sustantivas.



PROYECTO DE DECRETO

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se somete a consideración del Congreso de la Ciudad de México el siguiente:

ARTÍCULO PRIMERO. Se adiciona una fracción V y un último párrafo al artículo 1151; se reforma la fracción III y se adicionan tres últimos párrafos al artículo 1152; se reforman los artículos 1153 y 1154; y se deroga el artículo 1155 del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 1151. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

I. a IV. ...

V. Tratándose de bienes inmuebles, estar sustentada en una causa generadora cierta y lícita.

Para efectos de este capítulo, se entiende por causa generadora el hecho o acto concreto del que deriva la posesión y que permite conocer la forma y circunstancias en que ésta comenzó. Quien pretenda prescribir deberá revelarla y acreditarla fehacientemente. Su acreditación no exige necesariamente la existencia de justo título; sin embargo, no podrá fundarse en despojo, violencia, ausencia de consentimiento, simulación, suplantación de identidad, falsificación documental u otro hecho ilícito.

Artículo 1152. Los bienes inmuebles se prescriben:

I. y II. ...

III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, siempre que la causa generadora de la posesión sea cierta y lícita y se satisfagan los demás requisitos de este Código;

IV. ...

En ningún caso será apto para prescribir el tiempo durante el cual la posesión de un bien inmueble derive de ausencia de consentimiento de la persona titular, violencia, simulación, suplantación de identidad, utilización consciente de documentos falsos o alterados, ocultamiento deliberado de la ocupación o incumplimiento de una resolución firme que ordene la entrega o restitución. Se considerará que la posesión se mantiene ilícitamente cuando, con conocimiento de la falta de consentimiento o de la existencia de una resolución de restitución, se utilicen actos de violencia, engaño, simulación o documentación falsa para conservarla.



La autoridad jurisdiccional civil podrá valorar los hechos acreditados exclusivamente para determinar los efectos civiles de la posesión y de la prescripción adquisitiva, de conformidad con el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares y su régimen de entrada en vigor. Esta determinación no implicará declarar la existencia de un delito ni la responsabilidad penal de persona alguna, ni sustituirá las atribuciones del Ministerio Público. Cuando exista sentencia penal ejecutoriada que declare que el hecho que dio origen a la posesión constituye delito, el tiempo derivado de esa posesión no se computará de pleno derecho.

El tiempo durante el cual la posesión haya tenido un origen ilícito no podrá transmitirse, acumularse ni aprovecharse para completar el plazo prescriptivo, aun cuando la persona sucesora sea de buena fe. La persona adquirente de buena fe podrá iniciar un periodo propio a partir de la fecha en que adquiera la posesión mediante un acto que razonablemente pueda considerar auténtico y lícito, siempre que satisfaga los demás requisitos previstos en este Código.

Artículo 1153. Tratándose de bienes inmuebles, no se computará para la prescripción adquisitiva el tiempo durante el cual la posesión se encuentre sustentada en alguno de los hechos previstos en el artículo 1152. Esta consecuencia será independiente de que exista investigación, proceso o sentencia penal y subsistirá aunque se extinga la acción penal o la pena, sin perjuicio del efecto de pleno derecho que produzca una sentencia penal ejecutoriada conforme al artículo anterior.

Artículo 1154. La posesión de bienes inmuebles adquirida mediante violencia no será apta para prescribir. La persona que posteriormente adquiera de buena fe podrá iniciar un periodo propio en los términos del artículo 1152. Tratándose de bienes muebles, el plazo para la prescripción será de cinco años, contados desde que cese la violencia y la posesión continúe de manera pacífica, pública y continua, siempre que se satisfagan los demás requisitos legales.

Artículo 1155. Se deroga.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se reforma el último párrafo y se adicionan cuatro párrafos al artículo 126 del Código Fiscal de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 126. ...

Los datos catastrales o administrativos, cualesquiera que éstos sean, así como el pago del impuesto predial, la expedición de recibos o constancias, la asignación de una cuenta catastral y la incorporación o modificación de datos en los padrones correspondientes,



producen efectos exclusivamente fiscales o catastrales. Por sí solos no constituyen título ni prueba plena de propiedad o posesión legítima. Su valor probatorio será determinado, en su caso, por la autoridad jurisdiccional junto con los demás medios de prueba.

Los recibos, constancias y documentos relacionados con el impuesto predial deberán incluir, de manera visible y accesible, la siguiente leyenda: “Este documento produce efectos exclusivamente fiscales o catastrales. Por sí solo no constituye título ni prueba plena de propiedad o posesión legítima. Su valor probatorio será determinado, en su caso, por la autoridad jurisdiccional junto con los demás medios de prueba”.

Cuando la modificación del nombre, domicilio o medio de contacto asociado a una cuenta catastral sea solicitada por una persona particular, la Secretaría de Administración y Finanzas, por conducto de la Tesorería o de la unidad administrativa competente, verificará previamente su identidad y el documento que sustente la petición. Antes de efectuar la modificación, enviará un aviso de seguridad al medio de contacto previamente registrado. El nuevo medio sólo será utilizado después de verificar la identidad de la persona solicitante.

El aviso contendrá un número de seguimiento y un mecanismo accesible para formular aclaraciones u oposición. Cuando la persona previamente registrada manifieste desconocer el trámite y acredite de manera preliminar su identidad, la autoridad abrirá un procedimiento de aclaración y podrá suspender únicamente la modificación de datos, sin detener el cumplimiento de obligaciones fiscales ni pronunciarse sobre la propiedad del inmueble.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores no impedirá las actualizaciones realizadas de oficio o con motivo de las declaraciones notariales previstas en el artículo 133 Bis. En estos supuestos, la autoridad enviará el aviso informativo al medio previamente registrado, sin exigir un trámite adicional al contribuyente.

ARTÍCULO TERCERO. Se adiciona un artículo 103 Bis y dos últimos párrafos al artículo 178 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Artículo 103 Bis. En los actos traslativos de dominio, constitución de gravámenes, cesión de derechos, adjudicación, regularización o cualquier acto relativo a bienes inmuebles, la persona Notaria documentará una debida diligencia reforzada cuando advierta uno o más factores objetivos de riesgo.

Son factores objetivos de riesgo:



I. La intervención mediante poder cuya existencia, vigencia, alcance o revocación no pueda verificarse; que contenga datos discordantes; que presente sustituciones inusuales; que haya sido otorgado en circunstancias objetivamente atípicas; o cuyas facultades resulten insuficientes para el acto;

II. La existencia de instrumentos, mandamientos o documentos cuya autenticidad, vigencia o correspondencia con los registros de la autoridad emisora no pueda verificarse, o que presenten alteraciones o inconsistencias relevantes, cualquiera que sea el lugar de su expedición. Los documentos extranjeros se verificarán conforme a las reglas de apostilla, legalización y traducción aplicables;

III. Discrepancias relevantes entre la identidad, el título, el folio real, la superficie, los antecedentes o las firmas;

IV. La imposibilidad injustificada de establecer contacto con la persona titular o con quien cuente con representación o legitimación acreditada, mediante un medio obtenido de una fuente independiente. En sucesiones, fideicomisos, personas morales, declaraciones de ausencia y demás supuestos especiales, la confirmación se realizará con la persona o autoridad legalmente legitimada;

V. La ocupación controvertida, la existencia de litigio, una sucesión pendiente o pretensiones incompatibles sobre el inmueble;

VI. Un precio o una forma de pago objetivamente incongruentes con la operación, o la instrucción de entregar recursos a personas ajenas al contrato;

VII. La solicitud de autorizar con urgencia injustificada o de omitir verificaciones ordinarias; y

VIII. Los demás elementos objetivos directamente relacionados con los supuestos previstos en este artículo. La Autoridad Competente podrá emitir lineamientos técnicos para su identificación y documentación, pero no podrá crear nuevos supuestos de abstención, infracción o responsabilidad no previstos expresamente en esta Ley.

Los factores enumerados son enunciativos, requieren valoración conjunta y ninguno constituye por sí mismo prueba de irregularidad.

La debida diligencia reforzada comprenderá, según el factor advertido:

I. Verificar la identidad y la coincidencia de datos mediante documentos oficiales y fuentes independientes autorizadas;



- II. Consultar la vigencia, alcance y, en su caso, revocación del poder;
- III. Confirmar la autenticidad del instrumento con la notaría, el archivo o la autoridad judicial o administrativa de origen y revisar, cuando correspondan, las medidas de seguridad documentales vigentes, incluidos kinegramas, márgenes con microtexto, marcas de agua, matrices de datos y fibras o matrices codificadas visibles con luz ultravioleta;
- IV. Revisar el folio real, el tracto sucesivo y las anotaciones, custodias o inconsistencias disponibles;
- V. Confirmar el acto y sus elementos esenciales con la persona titular o con quien cuente con representación o legitimación acreditada, mediante datos obtenidos de una fuente distinta al intermediario;
- VI. Identificar la forma de pago, la cuenta receptora y la persona titular o receptora de los recursos; y
- VII. Conservar evidencia de las verificaciones en el apéndice o sistema informático autorizado.

Las medidas previstas en este artículo formarán parte de la verificación documental y registral a que se refiere el artículo 103, fracción IV. Su cumplimiento deberá quedar documentado en el apéndice o sistema informático autorizado y será valorado conforme al régimen general de responsabilidad notarial. Constituyen obligaciones de medios y no de resultado; el cumplimiento diligente y de buena fe será valorado para determinar la responsabilidad, sin que la persona Notaria responda por hechos ocultos que razonablemente no hubiera podido conocer.

Cuando el acto derive de mandamiento judicial, la diligencia se limitará a verificar la autenticidad, vigencia y alcance de la resolución, así como la identidad de las personas intervinientes. Si se detectan inconsistencias, la persona Notaria lo comunicará al órgano jurisdiccional y se estará a lo que éste determine, sin revisar el fondo de la resolución ni impedir unilateralmente su cumplimiento.

Cuando existan inconsistencias relevantes, la persona Notaria notificará por escrito a las personas interesadas las razones de la prevención y les concederá un plazo de hasta diez días hábiles para presentar aclaraciones o documentos. La abstención únicamente subsistirá mientras se realizan las verificaciones indispensables y hasta que las inconsistencias sean razonablemente aclaradas, se agote el protocolo de verificación con la notaría o autoridad



emisora, o exista resolución de la autoridad competente. La determinación posterior deberá constar por escrito y podrá ser objeto de queja ante la Autoridad Competente.

Cuando se adviertan documentos presumiblemente apócrifos o alterados, se procederá conforme al artículo 37 de esta Ley. En los demás casos, sólo se presentarán los avisos expresamente exigidos por la legislación aplicable. La preservación consistirá en integrar copias, imágenes, registros de consulta y constancias al apéndice, sin retener documentos originales salvo mandato de autoridad competente.

La edad, discapacidad, idioma, residencia fuera de la Ciudad o necesidad de ajustes de una persona no constituirán por sí mismos factores de ilicitud. En estos casos deberán adoptarse apoyos y canales accesibles para confirmar su voluntad sin discriminación.

Artículo 178. ...

Tratándose de los asuntos comprendidos en este capítulo, la persona Notaria se abstendrá de conformarlos como no contenciosos cuando existan hechos objetivos de falta de consentimiento, suplantación de identidad, falsedad documental o pretensiones incompatibles que no hayan sido resueltas voluntariamente por todas las personas legitimadas.

La abstención deberá comunicarse por escrito, expresar las razones que la motivan y conceder un plazo razonable para realizar aclaraciones. La persona Notaria emitirá una determinación posterior y dejará a salvo el derecho de las personas interesadas para acudir ante la autoridad jurisdiccional o presentar la queja correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO. Se reforman los artículos 4, 16, primer párrafo, 16 Bis, primer párrafo, 27, 28 y 35; se adicionan las fracciones XVI y XVII al artículo 2, la fracción XVI al artículo 5, las fracciones XV a XXI al artículo 16, las fracciones X a XVI al artículo 16 Bis, así como los artículos 16 Ter, 16 Quáter, 16 Quinquies, 16 Sexies y 38 Bis de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios para la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Artículo 2. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. a XV. ...

XVI. Expediente de Debida Diligencia Inmobiliaria: conjunto ordenado de documentos, consultas y constancias que acreditan las verificaciones realizadas por el Profesional Inmobiliario de manera proporcional a la naturaleza y riesgo del servicio;



XVII. Folio de Verificación Inmobiliaria: identificador electrónico asignado por la Secretaría a un expediente que permite consultar la vigencia del registro profesional y el estado administrativo de la verificación, sin certificar propiedad, posesión, autenticidad documental ni validez de la operación.

Artículo 4. En los procedimientos administrativos derivados de esta Ley será aplicable de manera supletoria la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. La sustanciación de controversias civiles o familiares se regirá por el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, conforme a su régimen de entrada en vigor. Ninguna norma procesal penal será aplicable a los procedimientos administrativos sancionadores, salvo remisión expresa de una ley nacional.

Artículo 5. Son atribuciones de la Secretaría, en materia de Servicios Inmobiliarios, las siguientes:

I. a XV. ...

XVI. Administrar el sistema del Folio de Verificación Inmobiliaria y celebrar convenios de colaboración para consultar o validar información con otras autoridades. Los convenios deberán definir la finalidad, los datos consultados, los perfiles de acceso, las medidas de seguridad, las bitácoras y las responsabilidades. La Secretaría no podrá acceder masivamente a información fiscal, registral, judicial o notarial sin fundamento legal.

Artículo 16. Son obligaciones de las personas físicas inscritas y certificadas como Profesionales Inmobiliarios:

I. a XIV. ...

XV. Integrar y mantener actualizado el Expediente de Debida Diligencia Inmobiliaria previsto en el artículo 16 Ter;

XVI. Recabar y contrastar, mediante las fuentes oficiales razonablemente disponibles, la identidad de las partes, el documento o título exhibido, la información registral y las facultades de representación; dejar constancia de la fecha y resultado de la consulta; e informar las discrepancias detectadas. Esta obligación será de medios y no constituirá certificación de propiedad o validez jurídica;

XVII. Obtener e incorporar el Folio de Verificación Inmobiliaria en la publicidad, ofertas y documentos precontractuales;



XVIII. Informar por escrito a las partes las inconsistencias, litigios, ocupantes, limitaciones o riesgos relevantes que conozca;

XIX. Recibir recursos únicamente en la cuenta identificada en el contrato, cuya titularidad corresponda al Profesional Inmobiliario, a alguna de las partes o a un tercero expresamente autorizado mediante un mecanismo legal de depósito o custodia. Queda prohibido utilizar cuentas no informadas o ajenas a la operación;

XX. Conservar el expediente y los comprobantes por al menos cinco años y ponerlos a disposición de la autoridad competente en los casos previstos por la ley; y

XXI. Contar con un seguro vigente de responsabilidad civil profesional en los términos del artículo 16 Sexies.

Artículo 16 Bis. Son obligaciones de las personas morales inscritas en el Registro como Profesionales Inmobiliarios:

I. a IX. ...

X. Integrar y mantener actualizado el Expediente de Debida Diligencia Inmobiliaria previsto en el artículo 16 Ter;

XI. Recabar y contrastar, mediante las fuentes oficiales razonablemente disponibles, la identidad de las partes, el documento o título exhibido, la información registral y las facultades de representación; dejar constancia de la fecha y resultado de la consulta; e informar las discrepancias detectadas. Esta obligación será de medios y no constituirá certificación de propiedad o validez jurídica;

XII. Obtener e incorporar el Folio de Verificación Inmobiliaria en la publicidad, ofertas y documentos precontractuales;

XIII. Informar por escrito a las partes las inconsistencias, litigios, ocupantes, limitaciones o riesgos relevantes que conozca;

XIV. Recibir recursos únicamente en la cuenta identificada en el contrato, cuya titularidad corresponda al Profesional Inmobiliario, a alguna de las partes o a un tercero expresamente autorizado mediante un mecanismo legal de depósito o custodia. Queda prohibido utilizar cuentas no informadas o ajenas a la operación;

XV. Conservar el expediente y los comprobantes por al menos cinco años y ponerlos a disposición de la autoridad competente en los casos previstos por la ley; y



XVI. Contar con un seguro vigente de responsabilidad civil profesional en los términos del artículo 16 Sexies.

Artículo 16 Ter. Antes de publicar, intermediar o recibir recursos relacionados con un inmueble, el Profesional Inmobiliario integrará un Expediente de Debida Diligencia Inmobiliaria proporcional a la naturaleza y riesgo del servicio. La diligencia será:

- I. Básica, en arrendamiento y administración;
- II. Ordinaria, en compraventa, permuta y cesión; y
- III. Reforzada, cuando existan poderes, sucesiones, remates, litigios, discrepancias documentales, pagos a terceros u otros factores objetivos previstos en esta Ley.

La diligencia básica comprenderá la identidad de las partes, el documento que acredite la disponibilidad jurídica del inmueble, la situación de ocupación, el contrato y la cuenta autorizada para pagos. La diligencia ordinaria añadirá el título, el folio real, el documento registral disponible, las facultades de representación, la confirmación con la persona titular o legitimada y la forma de pago. La diligencia reforzada añadirá la autenticación con la fuente de origen, la revisión de antecedentes, las constancias judiciales disponibles y un informe escrito de riesgos.

El expediente identificará a la persona propietaria, a su representante y a la persona titular o receptora de la cuenta en la que se depositarán los recursos, sin perjuicio de la identificación del beneficiario controlador exigida por la legislación federal aplicable.

En sucesiones, fideicomisos, personas morales, declaraciones de ausencia y demás supuestos especiales, la confirmación se realizará con la persona o autoridad legalmente legitimada.

En remates, adjudicaciones o cesiones de derechos litigiosos, se integrará copia certificada, versión pública, constancia electrónica o información expedida por el órgano jurisdiccional que permita verificar la existencia y estado general del procedimiento. Cuando el acceso se encuentre legalmente restringido, se documentará esa circunstancia y se utilizará la información proporcionada por la persona legitimada o por la autoridad.

El Profesional Inmobiliario podrá recibir honorarios, gastos de gestión y depósitos de reserva expresamente previstos en el contrato. El precio de la compraventa no podrá recibirse en cuentas del Profesional Inmobiliario, salvo que exista mandato expreso y se utilice un mecanismo legal de depósito, fideicomiso, custodia o administración de recursos. Lo anterior



se entenderá sin perjuicio de las obligaciones federales en materia de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita.

Tratándose de inmuebles ubicados fuera de la Ciudad de México, la verificación se realizará mediante las fuentes oficiales disponibles en la entidad correspondiente. El folio indicará el alcance territorial de la consulta y no implicará calificación de los actos o registros emitidos por otra entidad federativa.

Las obligaciones de información, publicidad y documentación previstas en esta Ley serán complementarias y se cumplirán sin perjuicio de la Ley Federal de Protección al Consumidor y de las normas oficiales mexicanas aplicables, particularmente respecto de inmuebles destinados a casa habitación.

La integración del expediente constituye una obligación de diligencia profesional y no garantiza la autenticidad absoluta de los documentos, la propiedad, la posesión ni el resultado de la operación. El Reglamento podrá establecer formatos, mecanismos técnicos y medios para documentar las verificaciones previstas en este artículo, pero no podrá crear nuevas obligaciones sustantivas ni supuestos de infracción o sanción no contemplados expresamente en la Ley.

Artículo 16 Quáter. Integrados los elementos mínimos del expediente, el Profesional Inmobiliario solicitará a la Secretaría el Folio de Verificación Inmobiliaria. La Secretaría resolverá dentro de los cinco días hábiles siguientes. La prevención, negativa, suspensión, corrección, inactivación o cancelación deberá notificarse de manera fundada y motivada. La persona interesada podrá subsanar la información y ejercer los medios de defensa previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

El folio permanecerá vigente mientras el expediente y el registro profesional se encuentren actualizados. Será marcado como inactivo cuando falte una actualización material o pierda vigencia el registro, y como cerrado cuando concluya o se desista de la operación. La cancelación procederá por duplicidad, error o resolución administrativa firme.

La consulta pública mostrará únicamente el nombre o razón social del Profesional Inmobiliario, el número y vigencia de su registro, la fecha de apertura y los estados: abierto, información incompleta, en actualización, inactivo o cerrado. No se publicarán sospechas de delito, controversias de propiedad, datos de víctimas ni información que permita identificar a las partes. Antes de publicar una anotación desfavorable, se notificará al Profesional Inmobiliario y se permitirá su aclaración.



En toda publicidad deberá aparecer la leyenda: “Este folio acredita únicamente la apertura de un expediente por un Profesional Inmobiliario registrado. No certifica la propiedad, la posesión, la autenticidad de los documentos ni la validez de la operación”.

El folio y el expediente tendrán carácter preventivo y administrativo. No constituirán título, certificación registral, dictamen notarial, declaración de licitud, orden de aseguramiento, desocupación, inmovilización registral o reconocimiento de derechos reales, ni sustituirán las atribuciones de las autoridades ministeriales, registrales, notariales o jurisdiccionales. Tratándose de inmuebles ubicados fuera de la Ciudad, el sistema indicará el alcance territorial de las fuentes consultadas.

Artículo 16 Quinquies. El tratamiento de datos realizado por los Profesionales Inmobiliarios se sujetará a la legislación federal aplicable a particulares. El tratamiento efectuado por la Secretaría y demás autoridades se sujetará a la legislación de la Ciudad de México. En ambos casos deberán observarse los principios de finalidad, proporcionalidad, minimización, seguridad, confidencialidad y responsabilidad, así como plazos de conservación y eliminación segura. Los accesos, transferencias e incidentes deberán documentarse y atenderse conforme a la legislación aplicable.

Artículo 16 Sexies. El seguro de responsabilidad civil profesional deberá cubrir daños patrimoniales derivados de errores, omisiones o actuaciones negligentes relacionadas con los servicios inmobiliarios. La suma asegurada no podrá ser inferior a dos mil veces la Unidad de Medida y Actualización por evento. El Reglamento podrá establecer montos superiores atendiendo al valor y tipo de operaciones, así como los requisitos para acreditar su vigencia.

Artículo 27. Las infracciones serán sancionadas por la Secretaría o por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, según corresponda, con amonestación, apercibimiento, multa, suspensión o revocación de la certificación o registro. Las infracciones relacionadas con los artículos 16, 16 Bis, 16 Ter, 16 Quáter, 16 Quinquies y 16 Sexies se regirán por el artículo 38 Bis.

Una misma conducta no podrá ser sancionada más de una vez cuando derive de los mismos hechos, afecte el mismo bien jurídico y sea atribuible a la misma persona. La aplicación del artículo 38 Bis excluirá las sanciones generales que correspondan exactamente a la misma conducta, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que legalmente procedan.

Artículo 28. La Secretaría o el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México fundará y motivará la individualización de la sanción considerando:



- I. Los daños y perjuicios ocasionados o que pudieren ocasionarse;
- II. La gravedad de la infracción;
- III. El carácter intencional o no de la acción u omisión;
- IV. La capacidad económica de la persona infractora;
- V. La reincidencia;
- VI. El lucro o beneficio obtenido;
- VII. El valor y naturaleza de la operación; y
- VIII. La cooperación, la subsanación y las medidas correctivas adoptadas.

La sanción deberá ser proporcional y no podrá duplicarse por los mismos hechos en los términos del artículo 27.

Artículo 35. Al Profesional Inmobiliario que sea condenado mediante sentencia penal firme por hechos dolosos directamente derivados del ejercicio de su actividad inmobiliaria se le sancionará con la revocación definitiva de la certificación, revalidación y registro. Cuando la revocación prevista en el artículo 38 Bis se funde en la participación dolosa en un delito, será necesaria sentencia penal firme. Lo anterior no impedirá sancionar administrativamente, mediante resolución firme, la alteración o falsificación deliberada del expediente como infracción autónoma, sin declarar la existencia de un delito.

Artículo 38 Bis. El incumplimiento de los artículos 16, 16 Bis, 16 Ter, 16 Quáter, 16 Quinques y 16 Sexies será sancionado conforme a lo siguiente:

- I. Amonestación y requerimiento de subsanación por errores de captura, actualización o integración que no afecten la verificación;
- II. Multa de cien a quinientas veces la Unidad de Medida y Actualización por no subsanar dentro del plazo concedido;
- III. Multa de quinientas a dos mil veces la Unidad de Medida y Actualización por omitir la verificación de identidad, representación, título, folio, cuenta receptora, información de riesgos, conservación del expediente o seguro; y
- IV. Multa de dos mil a cinco mil veces la Unidad de Medida y Actualización y suspensión de seis meses a dos años por falsificar datos, ocultar deliberadamente riesgos, recibir recursos en cuentas no autorizadas, reincidir u obstruir una verificación.



Procederá la revocación de la certificación o registro cuando, mediante resolución administrativa firme, se acredite la alteración o falsificación deliberada del expediente. Cuando la revocación se funde en la participación dolosa en un delito, será necesaria sentencia penal firme.

Las sanciones se impondrán conforme al procedimiento previsto en los artículos 45 a 49 de esta Ley, con respeto al derecho de audiencia, ofrecimiento de pruebas y resolución fundada y motivada. Contra la resolución procederán los medios de defensa establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Para individualizar la sanción se aplicarán los criterios del artículo 28. Sólo podrán publicarse sanciones firmes y deberán protegerse los datos personales de las partes y víctimas.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. Los artículos transitorios tercero, cuarto, quinto, sexto, octavo, noveno y décimo primero entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del Decreto. Las disposiciones sustantivas entrarán en vigor a los ciento ochenta días naturales, con las excepciones previstas en los artículos siguientes.

SEGUNDO. Las prescripciones consumadas antes de la entrada en vigor del presente Decreto y las sentencias firmes conservarán todos sus efectos. Los plazos iniciados y no consumados se regirán, respecto de sus efectos futuros, por las disposiciones del presente Decreto. El tiempo transcurrido antes de su entrada en vigor conservará el efecto que le otorgaba la legislación anterior, siempre que la posesión cumpla, a partir de la entrada en vigor, los requisitos establecidos en esta reforma. Las controversias en trámite se sustanciarán conforme a la legislación procesal aplicable, sin afectar actuaciones válidamente realizadas.

TERCERO. La Jefatura de Gobierno adecuará los reglamentos y emitirá las disposiciones administrativas necesarias dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la publicación del presente Decreto.

CUARTO. La Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México incorporará la leyenda y los mecanismos de aviso previstos en el artículo 126 dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la publicación. Los avisos serán informativos y no suspenderán automáticamente trámites fiscales o catastrales.



QUINTO. La Consejería Jurídica y de Servicios Legales, por sí o a través de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, con participación del Colegio de Notarios de la Ciudad de México, A.C., emitirá los criterios técnicos para la debida diligencia reforzada dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la publicación, sin reducir el estándar mínimo previsto en la Ley. Cuando se haga referencia a la institución registral se utilizará la denominación Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

SEXTO. La Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México habilitará el sistema del Folio de Verificación Inmobiliaria dentro de los doscientos cuarenta días naturales siguientes a la publicación y emitirá una declaratoria de inicio de operaciones en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Las obligaciones relacionadas con el folio entrarán en vigor a partir de esa declaratoria.

SÉPTIMO. Los Profesionales Inmobiliarios contarán con ciento ochenta días naturales, contados a partir de la declaratoria de inicio de operaciones, para adecuar sus procedimientos, integrar expedientes y acreditar el seguro. Durante ese periodo no se impondrán sanciones por obligaciones de nueva creación, salvo falsificación deliberada, recepción de recursos en cuentas no autorizadas o conductas que ya fueran sancionables antes del presente Decreto.

OCTAVO. El tratamiento de datos personales derivado del presente Decreto se sujetará a la legislación aplicable, a evaluaciones de impacto cuando procedan y a medidas de seguridad administrativas, físicas y técnicas. La consulta pública no expondrá escrituras, domicilios particulares, identificaciones, firmas, poderes, cuentas bancarias ni datos de víctimas o denunciantes.

NOVENO. La Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México elaborará un diagnóstico técnico y presupuestario que identifique los costos de desarrollo, operación, almacenamiento, ciberseguridad, mantenimiento, accesibilidad y personal necesarios para el funcionamiento del sistema. La implementación será gradual y estará sujeta a la disponibilidad presupuestaria, sin que ello permita exigir obligaciones cuyo cumplimiento dependa de herramientas que todavía no se encuentren operativas. Las autoridades programarán, en los ejercicios correspondientes, los recursos indispensables conforme a la legislación presupuestaria aplicable.

DÉCIMO. Las obligaciones de verificación previstas en este Decreto no sustituyen las atribuciones de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de las personas Notarias, de



los órganos jurisdiccionales ni de otras autoridades competentes, y no producen por sí mismas desalojo, inmovilización registral o declaración de propiedad.

DÉCIMO PRIMERO. Dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, la Secretaría de Gobierno, la Fiscalía General de Justicia, la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, la Secretaría de Administración y Finanzas y la Secretaría de Desarrollo Económico, todas de la Ciudad de México y en el ámbito de sus atribuciones, elaborarán y publicarán un diagnóstico conjunto, con información estadística anonimizada, sobre carpetas de investigación, judicialización, restitución de inmuebles, movimientos registrales controvertidos, folios de verificación y sanciones impuestas. El diagnóstico no incluirá datos personales ni información que pueda afectar investigaciones o procedimientos en curso.

Ciudad de México, a ____ de agosto de 2026.

Mario Enrique Sánchez Flores
DIPUTADO MARIO ENRIQUE SANCHEZ FLORES,

GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL.

Certificado de firma07/08/2026 12:40	
Documento electrónico	Solicitante del proceso de firma Manifestación unilateral
Identificador: 6A76260D8D4A0017EB577961	Nombre: Mario Enrique Sánchez Flores
Nombre y extensión: INICIATIVA PATRIMONIO SEGURO CDMX MESF.pdf	Compañía: SR LUZ SA DE CV
Descripción:	Correo electrónico: enrique.sanchez@congresocdmx.gob.mx
Cantidad de páginas: 3	Teléfono:
Estado: Firmado	Dirección IP: 2a09:bac2:4a3e:2632::3ce:59
Firmantes: 1	Fecha y hora de emisión
Huella digital del contenido del documento original: c482d640310a13689e4fc92c32cc2e4fef69fd7851888b20e7580459f667238	(America/Mexico_City):
Huella digital del contenido del documento firmado: 867292bafde1a5e6e7ca7a63ed8e358191c1f20a8350a4173f069ccf6cdce0b1	07/08/2026 12:38

Constancia de conservación del documento firmado	
Información de la constancia NOM-151	Información del emisor de la constancia NOM-151
Fecha de emisión: 07/08/2026 18:40:05 UTC (07/08/2026 12:40:05 Hora local de la Ciudad de México)	Prestador de Servicios de Certificación (PSC): PSC WORLD S.A. DE C.V.
Nombre y extensión: 15cc61de-2d3a-4ab9-b597-b83b6140032e.cons	Certificado PSC válido desde: 2017-07-19
Huella digital contenida en la constancia: 867292bafde1a5e6e7ca7a63ed8e358191c1f20a8350a4173f069ccf6cdce0b1	Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19

Firmantes		
Firmante 1. Mario Enrique Sánchez Flores		
Atributos	Firma	Fecha
Tipo de actuación: Por su Propio	ID: 6A76267B892EFA53D5645C7A	Enviado: 07/08/2026
Derecho	IP: 189.241.149.109	12:38:42
Compañía: SR LUZ SA DE CV		Aceptó Aviso de
Método de notificación: Correo		Privacidad: 07/08/2026
Correo: enrique.sanchez@congresocdmx.gob.mx		12:39:55
Teléfono:		Visto: 07/08/2026 12:39:55
Emisor de la firma electrónica:		Confirmado:
Dibujada en dispositivo		07/08/2026 12:39:55.834
Plataforma: https://app.con-certeza.mx		Firmado:
		07/08/2026 12:39:55.835

Firma con texto

Mario Enrique Sánchez Flores

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

