

**PRIMER PERIODO ORDINARIO
DEL TERCER AÑO DE EJERCICIO**



“2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”
Palacio Legislativo de Donceles, a 10 de noviembre de 2020.
MDPPOTA/CSP/2040/2020.

**DIP. EDUARDO SANTILLÁN PÉREZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN
Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA
P R E S E N T E.**

Por este conducto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 32, fracción XI, XXX y XXXI, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, 84, 85 y 86, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, me permito turnar a las Comisiones Unidas de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda y la de Administración y Procuración de Justicia para su análisis y dictamen la **iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforman diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Código Civil para el Distrito Federal**, que suscribió la Diputada Paula Adriana Soto Maldonado, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA.

Sírvase encontrar adjunta, copia de la iniciativa en comento para los efectos legislativos correspondientes.

Sin otro particular, reitero a usted mi consideración distinguida.

Cordialmente,



**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA**



I LEGISLATURA

“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



DocuSigned by:

Presidencia Mesa Directiva, Congreso CDMX – I Legislatura

5318C6AE94DA4FD...

Ciudad de México, a 04 de noviembre de 2020
Oficio número CCM/IL/PASM/421/2020

**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
P R E S E N T E**

Quien suscribe, Diputada Paula Adriana Soto Maldonado, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA, en el Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4º fracción XXI y 12 fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5, fracción I, 79 fracción VI, 82, 95, fracción II, y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; me permito remitirle para su inclusión en el Orden del Día de la Sesión a celebrarse el 10 de noviembre de 2020, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Sin otro particular, agradezco la atención brindada.

DocuSigned by:

Paula Soto

7BA2488CD222423...

**PAULA ADRIANA SOTO MALDONADO
DIPUTADA**



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
P R E S E N T E**

Quien suscribe, Diputada Paula Adriana Soto Maldonado, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA en el Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4° fracción XXI y 12 fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5, fracción I, 79 fracción VI, 82, 95, fracción II y 96, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; me permito someter a la consideración de este Pleno, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**, al tenor de lo siguiente:

I. ENCABEZADO O TÍTULO DE LA PROPUESTA

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El derecho a la vivienda

El disfrute y el pleno ejercicio de la democracia en nuestro país está determinado por diversos factores que posibilitan el desarrollo libre e integral de todas las personas habitantes del territorio mexicano. A fin de alcanzar este desarrollo, la conjunción de factores económicos, políticos y sociales en favor de la población en general, resulta indispensable. En este sentido, el desarrollo social de la ciudadanía está estrechamente relacionado con las condiciones brindadas por su entorno, las cuales le brindan la posibilidad de tener una calidad de vida digna y decorosa.

Según el Consejo Nacional de Evaluación de la Política del Desarrollo Social (CONEVAL), algunas de las condiciones sociales más indispensables que posibilitan un desarrollo social pleno son el



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



derecho a la alimentación, educación, no discriminación, salud, seguridad social, trabajo, medio ambiente sano y a la vivienda. De este modo, si la ciudadanía no goza de uno o más de alguno de estos derechos indispensables, no es posible hablar del desarrollo libre, pleno e integral de una sociedad.

En México, el caso específico de la vivienda, es un derecho inalienable que se encuentra establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el cual tiene el objetivo de garantizar que todas las personas ciudadanas de nuestro país cuenten con la posibilidad de disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Incluso en el plano internacional, el disfrute de una vivienda adecuada fue reconocida como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Los Derechos Humanos de 1948, así como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966.¹

Condiciones de la vivienda en México

La vivienda es un aspecto fundamental en la vida de la ciudadanía. Sin embargo, a pesar de que en México el gobierno federal cuenta con diversas políticas y programas destinadas a la atención de esta necesidad, gran parte de la población carece de acceso a financiamientos que les permitan adquirir una vivienda; aquellas personas que cuentan con dicha posibilidad, representan un sector minoritario. Según la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares (ENIGH), publicada por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), la compra de una vivienda nueva sólo resulta accesible para las personas que perciben más de cinco salarios mínimos; aproximadamente 73.6 millones de personas que habitan nuestro país, se encuentran excluidas del mercado formal de la vivienda.²

Con base en la información publicada por la Encuesta Nacional de Vivienda 2017, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el 92% del total de viviendas registradas, pertenecen al rubro de vivienda unifamiliar, mientras que el 6.5% está constituido por departamentos y 1.2% pertenecen al otro tipo de vivienda (vecindades, cuartos de azotea, o locales no autorizados para la habitación)³.

¹ El derecho a una vivienda adecuada. Naciones Unidas, Derechos Humanos. Folleto informativo No. 21, rev 1, pág. 1. Consultado en: https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf (Fecha de consulta: 21 de julio de 2020).

² Consultado en: <https://centrourbano.com/2019/02/07/estatus-la-vivienda-mexico/> (Fecha de consulta: 21 de julio de 2020).

³ *Ídem*.



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



Además, según el CONEVAL⁴, el 45% de los hogares mexicanos presentan rezagos en sus materiales o estructuras, lo que representa un problema importante para el desarrollo social y económico de las personas que los habitan. De lo anterior se deriva que tan sólo 17.5 millones de hogares se encuentran en condiciones favorables para el desarrollo social, humano y económico.

Programas de vivienda en México

A partir de lo anterior, tanto el gobierno federal, como el gobierno de la Ciudad de México, han implementado diversos programas sociales destinados a la construcción, reconstrucción, reparación o mejoramiento de la vivienda, a fin de garantizar el derecho a la vivienda de la población mexicana, principalmente de los sectores más desprotegidos.

Programas federales

- **Programa Nacional de Reconstrucción:** atiende a la población afectada por los sismos de septiembre de 2017 y febrero de 2018; en los estados de Chiapas, Estado de México, Guerrero, Morelos, Oaxaca y Puebla.
- **Responsabilidad Compartida - Infonavit:** otorgamiento de créditos para la compra, remodelación o construcción de vivienda, así como para el pago de hipoteca.
- **Programa Emergente de Vivienda 2020:** contribuye a reactivar las economías locales y la generación de empleo en la industria de la construcción en materia de vivienda mediante el otorgamiento de apoyos económicos a familias de bajos ingresos.
- **Programa de Mejoramiento Urbano:** mejorar las condiciones de habitabilidad en la vivienda mediante intervenciones relativas a su calidad y espacios.
- **Programa de Vivienda Social - PVS S177:** promover, respetar, proteger y garantizar el derecho de la población mexicana a una vivienda adecuada.
- **Programa de Apoyo a Beneficiarios, Acreditados y Ex empleados del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo):** condonación o prórroga de mensualidades por tres meses como apoyo a todos los acreditados, beneficiarios y ex empleados del Fonhapo, al corriente de sus pagos hasta el 31 de marzo de 2020.
- **Programa Final de Apoyo para Acreditados y Beneficiarios que recibieron Créditos del FONHAPO:** descuento por liquidación a las personas que cuenten con escritura o contrato de crédito individual, o que acrediten haber iniciado el proceso de escrituración.

⁴ Consultado en:

<https://www.economista.com.mx/politica/14-millones-de-viviendas-en-Mexico-no-son-dignas-201812-19-0081.html> (Fecha de consulta: 22 de julio de 2020).



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



- **Programa Nacional de Vivienda 2019-2024:** incorpora los siete elementos de la vivienda adecuada establecidos por ONU-Hábitat: seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad; ubicación y adecuación cultural.

Programas de la Ciudad de México

- **Programa de Vivienda en Conjunto:** otorgar financiamientos para proyectos de vivienda, con cero intereses, otorgando ayudas de beneficio social a la población residente en la Ciudad de México, prioritariamente a la de bajos recursos económicos, en condición de vulnerabilidad o que habitan en sitios de alto riesgo, así como a población asentada en campamentos o en inmuebles con valor patrimonial.
- **Programa de Mejoramiento de Vivienda:** apoyo financiero a los procesos de autoadministración y mantenimiento que realizan las familias que no cuentan con otras fuentes de financiamiento y se encuentran en situación de pobreza.
- **Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente:** garantizar el derecho a una vivienda digna a familias de menores ingresos y con necesidades reales, a través de la construcción de 12 corredores urbanos mediante la participación de desarrolladores privados y sociales.

Descripción de la problemática

Ante este panorama, diversas empresas o desarrolladoras inmobiliarias, participan actualmente en la oferta de productos inmobiliarios bajo múltiples esquemas de compraventa para la adquisición de viviendas. Uno de los esquemas más utilizados por éstas, principalmente en la construcción de edificios departamentales es la compraventa en preventa de un bien inmueble, destinado a casa habitación.

Como es bien sabido, la preventa de bienes inmuebles consiste en la oferta de propiedades dentro de un desarrollo habitacional que se encuentra en las primeras fases de construcción y que, regularmente, su precio se encuentra por debajo de la media, en comparación con una vivienda completamente edificada. Este método de venta, utilizado por diversas inmobiliarias o empresas constructoras, permite a la persona compradora apartar y adquirir su propiedad con antelación, amén de poder elegir algunos acabados estéticos, previamente a la conclusión de la obra.

Este método de venta representa un beneficio importante para las desarrolladoras inmobiliarias, pues les permite obtener liquidez para la continuación y conclusión de la obra que se encuentra en construcción.



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



Sin embargo, cada vez es más común observar la comisión de irregularidades por parte de diversas empresas inmobiliarias, que llevan a cabo prácticas de preventa de inmuebles. Una de las irregularidades más frecuentes es la promoción y preventa de viviendas que, inicialmente, no se encuentran contempladas en la licencia de construcción para el inmueble, emitida por la Alcaldía o por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. **La venta anticipada de inmuebles construidos, los cuales no fueron previamente autorizados para su construcción, deriva en una orden de demolición de la vivienda no autorizada, por parte de la autoridad.**

Esta práctica, amén de resultar fraudulenta, representa un grave problema, tanto para la persona que adquirió un departamento no autorizado para su construcción, como para la autoridad correspondiente que no autorizó la construcción de pisos adicionales a dicho complejo. En este sentido, **al percatarse la autoridad de que se llevó a cabo la construcción de pisos no autorizados, procederá legalmente mediante la demolición de los mismos; sin embargo, esta medida incurre en una problemática aún mayor, pues comúnmente estos pisos y departamentos adicionales que se encuentran construidos de manera ilegal, ya no son propiedad de la empresa inmobiliaria, sino que pertenecen ya a una persona física que adquirió el inmueble con buena fe y con desconocimiento de la licencia de construcción adquirida por la empresa.**

Esta situación deriva en numerosos problemas legales entre la autoridad y la persona que adquirió la propiedad, pues las empresas constructoras e inmobiliarias involucradas, se desvinculan de toda responsabilidad, causando un grave daño económico y moral a las personas compradoras de inmuebles, así como a la autoridad afectada.

III. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

No se detecta problemática desde la perspectiva de género.

IV. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

La preventa de bienes inmuebles, como los condominios verticales, consiste en ofertar propiedades dentro de un desarrollo habitacional o fraccionamiento en planeación que se encuentra en las primeras fases de construcción y que, generalmente tiene un precio menor al estándar de una casa completamente edificada⁵.

⁵ Fuente consultada en:

<https://www.elfinanciero.com.mx/inmobiliario/que-es-y-como-funciona-la-preventa-de-inmuebles>

(Fuente consultada el 27 de julio de 2020)



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



Una de sus características principales es que la empresa comenzará o continuará la edificación de las propiedades utilizando las cuotas mensuales para cubrir los gastos relacionados con los procesos inmobiliarios⁶.

Las preventas de departamentos en condominios verticales en la Ciudad de México dependen de la desarrolladora a la que se encuentre cotizando el cliente; se firma un contrato de compra-venta que obliga al cliente a cumplir con un plan de pago y se liquida por completo en la entrega del inmueble.

Actualmente, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en su artículo 5, establece distintos tipos de condominios, atendiendo las características de su estructura y su uso:

Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Artículo 5°

I. Atendiendo a su Estructura	II. Atendiendo a su Uso
a) Condominio Vertical: Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y de derechos de copropiedad;	a) Habitacional: Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;
b) Condominio horizontal: Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso en común.	b) Comercial y de Servicios: Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
c) Condominio mixto: Es aquel formado por condominios verticales y horizontales.	c) Industrial: Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;

⁶ Fuente consultada en:

<https://www.elfinanciero.com.mx/inmobiliario/ventajas-y-desventajas-de-comprar-una-casa-en-preventa>

(Fuente consultada el 30 de julio de 2020)



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



	<p>d) Mixtos: Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.</p>
--	--

Según el reporte del mercado inmobiliario 2020 de Lamudi México, el área metropolitana de la Ciudad de México, junto con el Estado de México, destacan como las zonas donde se ha consolidado el mayor desarrollo vertical de todo el país⁷; se destaca la participación por tipo de vivienda. La Ciudad de México tiene una participación del 74% en vivienda vertical, contra un 26% de participación en vivienda horizontal. Las tres alcaldías con una mayor demanda para la venta de inmuebles son: Benito Juárez (18.36%), Cuauhtémoc (12.23%) y Miguel Hidalgo (9.35%)⁸.

Se debe destacar también que, en los últimos años, se han comenzado a popularizar los condominios de vivienda vertical de uso mixto, pues facilita la vida de los condóminos y evita traslados innecesarios⁹, pero al igual que la vivienda vertical con uso habitacional, las preventas son de alta demanda para cierto tipo de población en la ciudad.

Por esta razón es importante analizar el tema de las preventas de vivienda en la Ciudad de México, pues la demanda se acrecienta año con año e impacta en la construcción de condominios verticales, con sus distintas características de oferta, incluyendo la sustentabilidad y la importancia del uso de las Ecotecnologías.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal menciona en su artículo 6° que “[...] las edificaciones se clasifican de acuerdo a su uso y destino como se indica en los Programas General, delegacionales y/o parciales” por lo tanto, para que una inmobiliaria o una constructora pueda construir viviendas verticales de uso habitacional o de uso mixto, se mencionan los siguientes requisitos:

⁷ Fuente consultada en: <https://www.lamudi.com.mx/reporte-del-mercado-inmobiliario-2020/>
(Fuente consultada el 30 de julio de 2020)

⁸ Fuente consultada en: <https://www.lamudi.com.mx/reporte-del-mercado-inmobiliario-2020-cdmx/>
(Fuente consultada el 30 de julio de 2020)

⁹ Fuente consultada en:
<https://www.publimetro.com.mx/mx/plus/2018/03/08/vivienda-vertical-crecimiento-mexico.html>
(Fuente consultada el 30 de julio de 2020)



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



- En su **artículo 48°** :“*Para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, se requiere:*

a) Que el propietario o poseedor, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, presenten el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción.

b) El pago de los derechos que cause el registro de manifestación de construcción y en su caso, de los aprovechamientos que procedan, los cuales deberán ser cubiertos por el propietario, poseedor o representante legal conforme a la autodeterminación que se realice de acuerdo con las tarifas establecidas por el Código Fiscal del Distrito Federal para cada modalidad de manifestación de construcción.

La autoridad competente registrará la manifestación de construcción cuando se cumpla con la entrega de la documentación requerida, anotando los datos indicados en el Carnet del Director Responsable de Obra y los Corresponsables, sin examinar el contenido de los mismos, entregando al interesado la manifestación de construcción registrada y una copia del croquis o los planos y demás documentos técnicos con sello y firma original, pudiendo éste iniciar de forma inmediata la construcción.

En caso de que faltaran algunos de los requisitos, no se registrará dicha manifestación.

- En el caso de viviendas verticales de uso habitacional o uso mixto, se mencionan las manifestaciones de construcción en el **artículo 51 fracción II y fracción III:**

“II. Manifestación de construcción tipo B.

Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional, salvo lo señalado en la fracción anterior, y

III. Manifestación de construcción tipo C.

Para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2 o más de 10,000 m2 con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental”

- Con sus requisitos para cubrir la manifestación de construcción de tipos B y C en su **artículo 53:**



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



“Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:

I. Presentar manifestación de construcción ante la Administración a través del formato establecido para ello, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:

a) Comprobantes de pago de los derechos correspondientes y en su caso, de los aprovechamientos;

b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación del suelo digital o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, en su caso;

c) Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se debe incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera y EN SU CASO, espacios para estacionamiento DE AUTOMÓVILES Y/O BICICLETAS Y/O MOTOCICLETAS; cortes y fachadas; cortes por fachada, cuando colinden en vía pública y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior.

Estos planos deben acompañarse de la memoria descriptiva de proyecto, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y las áreas libres, superficie y número de ocupantes o usuarios de cada uno; el análisis del cumplimiento de los Programas Delegacional o Parcial, incluyendo coeficientes de ocupación y utilización del suelo; cumpliendo con los requerimientos de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones referentes a: accesibilidad para personas con discapacidad, cantidad de estacionamientos, estacionamiento y su funcionalidad, patios de iluminación y ventilación, niveles de iluminación y ventilación en cada local, circulaciones horizontales y verticales, salidas y muebles hidrosanitarios, visibilidad en salas de



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



espectáculos, resistencia de los materiales al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, equipos de extinción de fuego y otras que se requieran; y en su caso, de las restricciones o afectaciones del predio.

[...entre otros requisitos que marca el mismo artículo]

En la Ciudad de México, las preventas son un tema controvertido, pese a las múltiples ventajas que las desarrolladoras y constructoras le proponen al cliente, como los precios especiales. Según Forbes México¹⁰, es importante que el cliente, al considerar una preventa, revise las siguientes situaciones:

1. Quién es el desarrollador y qué curriculum tiene en el mercado.
2. Que no presente alguna queja ante la PROFECO.
3. Antes de realizar la compra, comparar entre al menos 5 desarrolladores.
4. Que el estado de entrega se encuentre por escrito y que especifique si se encuentra en obra negra, obra gris, obra blanca o con terminados.
5. Si se encuentran terminados, revisar con qué acabados se entrega la obra.

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal marca en su **artículo 66** que:

“Si del resultado de la visita al inmueble y del cotejo de la documentación correspondiente se desprende que la obra no se ajustó a la manifestación de construcción registrada o a la licencia de construcción especial o a las modificaciones al proyecto registrado o autorizado, la Administración ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, conforme a este Reglamento y en tanto éstas no se ejecuten, la Administración no autorizará el uso y ocupación de la obra.”

Y si la obra o las obras no se encuentran en regla, la autoridad competente tendrá la facultad de clausurar las instalaciones en ejecución, de acuerdo **con el artículo 249** del mismo Reglamento:

I. Previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Administración, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;

II. La ejecución de una obra o de una demolición, que se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas, pueda causar

¹⁰ Fuente consultada en: <https://www.forbes.com.mx/lo-que-debes-saber-antes-de-comprar-en-preventa/>
(Fuente consultada el 27 de julio de 2020)



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



daños a bienes públicos y/o pongan en riesgo la prestación de los servicios públicos urbanos, la movilidad y funcionalidad de la vía pública;

En cualquiera de estas hipótesis, previo a imponer los sellos de clausura, se notificará al propietario y/o encargado de la obra que cuenta con tres días naturales a partir del día siguiente en que sea notificada de la resolución que determine dicha clausura, para subsanar la irregularidad detectada, apercibiéndola que en caso de no hacerlo se procederá a la imposición de los sellos respectivos.

III. No se dé cumplimiento a una orden de las previstas por el artículo 224 de este Reglamento, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto;

V. La construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación del suelo digital o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos y en la constancia de alineamiento y número oficial;

V. Derogada;

VI. La obra se ejecute sin registro de manifestación de construcción, en su caso;

VII. La obra se ejecute sin la licencia de construcción especial;

VIII. El registro de manifestación de construcción sea declarado nulo;

En el caso de que haya expirado la vigencia de la manifestación de construcción, sólo ameritará el pago de una multa que irá del 1% y hasta el 10% del valor total de la construcción de acuerdo al avalúo correspondiente que emita un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas;

IX. La licencia de construcción especial sea revocada;

En el caso de que haya expirado la vigencia de la manifestación de construcción, sólo ameritará el pago de una multa que irá del 1% y hasta el 10% del valor total de la construcción de acuerdo al avalúo correspondiente que emita un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas;

X. La obra se ejecute sin la intervención y vigilancia, en su caso del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, en los términos de este Reglamento, y



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



XI. Se usen explosivos sin el permiso correspondiente.

No obstante, el estado de clausura, en el caso de las fracciones I, II, III, y IV de este artículo, la autoridad competente podrá ordenar que se lleven a cabo las obras que procedan para hacer cesar el peligro, corregir los daños o violaciones, garantizar la prestación de los servicios públicos urbanos, la movilidad urbana y la funcionalidad de la vía pública, quedando el propietario o poseedor obligado a realizarlas.

El estado de clausura impuesto con base en este artículo no será levantado en tanto el propietario o poseedor no dé cabal cumplimiento a lo ordenado por la autoridad competente y se realicen las correcciones correspondientes y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

- De igual manera, con base en el artículo **250**, la autoridad procederá a la clausura de las obras o instalaciones terminadas cuando:

...

I. La obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción, en su caso;

II. La obra se haya ejecutado sin licencia de construcción especial, en su caso;

III. La obra se haya ejecutado sin observar el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia y sin sujetarse a lo previsto por los Títulos Cuarto, Quinto, Sexto y Séptimo de este Reglamento y las Normas;

IV. Derogada;

V. No se haya registrado ante la Administración el Visto Bueno de Seguridad y Operación a que se refiere el artículo 68 de este Reglamento, y

VI. Derogada;

El estado de clausura podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados, en los términos del artículo 66 de este Reglamento.

Es importante señalar los artículos anteriores debido a que, en ocasiones, las inmobiliarias no se ajustan a sus proyectos de construcción; en sus avisos de la obra ofrecen una construcción determinada y aún sin tener todos los permisos correspondientes por parte de la autoridad competente, ofrecen viviendas inexistentes en preventa, ampliando ilegalmente su oferta.



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



Ejemplo de ello es el proyecto de uso mixto “Origina Santa Fe¹¹”, el cual ha resultado muy controvertido. Pese a que cuenta con licencia de construcción, se ha levantado una consulta ciudadana respecto a su construcción, pues diversas vecinas y vecinos del proyecto, han manifestado su inconformidad. Sin embargo, aun cuando la consulta ciudadana no ha terminado, la construcción del proyecto no se ha detenido, incluso durante la emergencia sanitaria, provocada por el Covid-19.

Otro ejemplo de esta situación es la construcción del proyecto de la Torre Mitikah, la cual fue pensada para ser una de las más grandes construcciones verticales de la Ciudad de México. No obstante, esta obra se encuentra inconclusa y cuenta con una multa de 40 millones de pesos, debido al daño ambiental generado, a partir de la tala de 80 especies de árboles en la colonia Xoco.¹²

V. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

PRIMERO. Que el artículo 9, Ciudad solidaria, de la Constitución Política de la Ciudad de México, en su apartado E, Derecho a la vivienda, señala que:

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

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

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

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

¹¹ Fuente consultada en:

<https://heraldodemexico.com.mx/cdmx/proyecto-desarrollo-inmobiliario-departamentos-santa-fe-construccion-par-que-la-mexicana-viviendas-consulta-vecinal-cdmx-claudia-sheinbaum/>

(Fuente consultada el 30 de julio de 2020)

¹² Fuente consultada en:

<https://www.jornada.com.mx/ultimas/capital/2020/07/26/proyecto-mitikah-inconcluso-y-ha-dejado-un-desastre-en-xoco-3304.html>

(Fuente consultada el 30 de julio de 2020)



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



Que el artículo 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución local, señala la facultad de las diputadas y diputados del Congreso de la Ciudad de México para iniciar leyes o decretos.

SEGUNDO. Que la Ley de Vivienda para la Ciudad de México en su artículo 19 señala que al Órgano Legislativo de la Ciudad de México le compete en materia de vivienda:

I. *Velar por los intereses de la ciudadanía en materia de vivienda;*

...

VI. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO

Decreto por el que se adiciona un párrafo tercero y se recorre el subsecuente en su orden, del artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y se adiciona un artículo 2279 Bis al Código Civil para el Distrito Federal.

VII. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	
Texto vigente	Propuesta
<p>...</p> <p>Artículo 93. El reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en el Distrito Federal. La</p>	<p>...</p> <p>Artículo 93. El reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en el Distrito Federal. La</p>



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



<p>Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes.</p> <p>Las medidas de integración urbana contenidas en el dictamen de impacto urbano deberán ser ejecutadas previamente al aviso de terminación de obra. El visto bueno de uso y ocupación lo otorgará la Delegación en el momento en que la Secretaría verifique por sí o por las dependencias correspondientes que dichas medidas han sido cumplidas.</p> <p>(Sin correlativo)</p> <p>En los casos de aquellas obras y actividades donde, además del dictamen de impacto urbano se requiera el de impacto ambiental, se estará a lo dispuesto en la presente Ley, a la Ley del Medio Ambiente del Distrito Federal y a los reglamentos correspondientes.</p> <p>...</p>	<p>Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes.</p> <p>Las medidas de integración urbana contenidas en el dictamen de impacto urbano deberán ser ejecutadas previamente al aviso de terminación de obra. El visto bueno de uso y ocupación lo otorgará la Delegación en el momento en que la Secretaría verifique por sí o por las dependencias correspondientes que dichas medidas han sido cumplidas.</p> <p>Hasta no contar con el permiso de ocupación otorgado por la autoridad competente, no se podrán celebrar contratos de compra-venta para los proyectos de iniciación de obra de inmuebles. El incumplimiento a esta disposición se sancionará con la suspensión definitiva de la obra.</p> <p>En los casos de aquellas obras y actividades donde, además del dictamen de impacto urbano se requiera el de impacto ambiental, se estará a lo dispuesto en la presente Ley, a la Ley del Medio Ambiente del Distrito Federal y a los reglamentos correspondientes.</p> <p>...</p>
CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	
Texto vigente	Propuesta
<p>...</p> <p>(Sin correlativo)</p>	<p>ARTÍCULO 2279 Bis. No se podrán celebrar contratos de compra-venta de</p>



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



...	proyectos de iniciación de obra de inmuebles si no cuentan con el permiso de ocupación otorgado por la autoridad competente.
-----	---

VIII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

...

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

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

Hasta no contar con el permiso de ocupación otorgado por la autoridad competente, no se podrán celebrar contratos de compra-venta para los proyectos de iniciación de obra de inmuebles. El incumplimiento a esta disposición se sancionará con la suspensión definitiva de la obra.

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

...



“2020, Año de Leona Vicario,
Benemérita Madre de la Patria”



CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

...

ARTÍCULO 2279 Bis. No se podrán celebrar contratos de compra-venta de proyectos de iniciación de obra de inmuebles si no cuentan con el permiso de ocupación otorgado por la autoridad competente.

...

IX. ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y, para su mayor difusión, en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente a su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. Las autoridades en materia de construcciones de la Ciudad de México tendrán 180 días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente decreto para hacer las adecuaciones reglamentarias correspondientes.

Dado en el Salón de Sesiones del Congreso de la Ciudad de México a los 10 días del mes de noviembre del año dos mil veinte.

DocuSigned by:
Paula Soto
7BA2488CD222423...

PAULA ADRIANA SOTO MALDONADO
DIPUTADA