

INICIATIVA DE REFORMAS A LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y AL CÓDIGO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN Y PREVENTA DE VIVIENDA

El pasado 10 de noviembre de 2020 se presentó al Congreso de la Ciudad de México una iniciativa para reformar y adicionar un párrafo al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano y adicionar un artículo 2279 Bis al Código Civil, ambos de la Ciudad de México (la "Iniciativa de Ley").

En la exposición de motivos de la Iniciativa de Ley se plantea la problemática relacionada con las irregularidades que llevan a cabo algunas desarrolladoras inmobiliarias con respecto a ciertas prácticas de comercialización de unidades habitacionales, como son la promoción y preventa de viviendas que no se encuentran contempladas en la licencia de construcción otorgada al inmueble correspondiente, y que podría resultar en la emisión de una orden de demolición de las viviendas no autorizadas por parte de la autoridad. Convirtiéndose en un problema complejo cuando la autoridad decide proceder con la demolición de los inmuebles no autorizados y estos ya son propiedad de terceros que los adquirieron de buena fe y los cuales desconocían los términos de la licencia de construcción.

Lo anterior representa un problema importante en una ciudad en donde la preventa de condominios verticales tienen una alta demanda, contando con el mayor desarrollo vertical en todo el país junto con el Estado de México.

Alejandro Trujillo
atrujillo@trujilloabogados.mx

Marian García
mgarcia@trujilloabogados.mx



Así bien, la Iniciativa de Ley propone prohibir la celebración de contratos de compraventa respecto de los proyectos de iniciación de obra de inmuebles, hasta no contar con el permiso de ocupación otorgado por la autoridad competente, sancionándose el incumplimiento a esta disposición con la suspensión definitiva de la obra.

Siendo el permiso de ocupación la autorización de uso y ocupación que se obtiene cuando se presenta el aviso de terminación de obra y la última autorización que se debe obtener para dar por concluido el trámite de manifestación de construcción tipo B o C (habitación hasta 10,000 m² y superior a 10,000 m², respectivamente).

Cabe destacar que a pesar de que la exposición de motivos de la Iniciativa de Ley hace mención a las preventas, en el texto que propone reformar únicamente no permite la celebración de contratos de compraventa, siendo omisa y, por lo tanto, no prohibiendo la firma de contratos de promesa u ofertas de venta.

La Iniciativa de Ley fue turnada a la Comisión respectiva por conducto de la Mesa Directiva para su análisis y posterior dictaminación, la cual se encargará de la elaboración del anteproyecto. En caso de que se apruebe la Iniciativa de Ley en la Comisión, se programaría su inclusión en el orden del día para su presentación ante el Pleno del Congreso para su discusión, votación y, en su caso, aprobación o rechazo.