



MA GUADALUPE AGUILAR SOLACHE

morena

DIPUTADA

I LEGISLATURA

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA

Presidenta de la de la Mesa Directiva de la Comisión Permanente del Congreso de la Ciudad de México, I legislatura.

P R E S E N T E.

La que suscribe, **Ma Guadalupe Aguilar Solache**, Diputada integrante del Grupo Parlamentario de MORENA en el Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II de la Ley Orgánica; y 5, fracción I, 95, fracción II y 96 del Reglamento del Congreso, somete a la consideración de este órgano legislativo la presente **iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, al tenor de la siguiente:**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Derivado del impacto a la salud pública a causa de la enfermedad denominada COVID 19, el Consejo de Salubridad General, en su sesión extraordinaria de fecha 19 de marzo de 2020, acordó el reconocimiento de la epidemia del COVID-19 en México como una enfermedad grave de atención prioritaria.

En tal sentido, el 31 de marzo, la Secretaría de Salud publicó en el Diario Oficial de la Federación el “ACUERDO por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2”, en el cual se determinó la suspensión de las denominadas “actividades no esenciales”, al tiempo que se determinaron que actividades se consideraban esenciales, en los siguientes términos:

**I LEGISLATURA**

“II. Solamente podrán continuar en funcionamiento las siguientes actividades, consideradas esenciales:

a) Las que son directamente necesarias para atender la emergencia sanitaria, como son las actividades laborales de la rama médica, paramédica, administrativa y de apoyo en todo el Sistema Nacional de Salud. También los que participan en su abasto, servicios y proveeduría, entre las que destacan el sector farmacéutico, tanto en su producción como en su distribución (farmacias); la manufactura de insumos, equipamiento médico y tecnologías para la atención de la salud; los involucrados en la disposición adecuada de los residuos peligrosos biológicos-infecciosos (RPBI), así como la limpieza y sanitización de las unidades médicas en los diferentes niveles de atención;

*b) Las involucradas en la seguridad pública y la protección ciudadana; en la defensa de la integridad y la soberanía nacionales; la procuración e impartición de justicia; **así como la actividad legislativa en los niveles federal y estatal**;*

c) Las de los sectores fundamentales de la economía: financieros, el de recaudación tributaria, distribución y venta de energéticos, gasolineras y gas, generación y distribución de agua potable, industria de alimentos y bebidas no alcohólicas, mercados de alimentos, supermercados, tiendas de autoservicio, abarrotes y venta de alimentos preparados; servicios de transporte de pasajeros y de carga; producción agrícola, pesquera y pecuaria, agroindustria, industria química, productos de limpieza; ferreterías, servicios de mensajería, guardias en labores de seguridad privada; guarderías y estancias infantiles, asilos y estancias para personas adultas mayores, refugios y centros de atención a mujeres víctimas de violencia, sus hijas e hijos; telecomunicaciones y medios de información; servicios privados de emergencia, servicios funerarios y de inhumación, servicios de almacenamiento y cadena de frío de insumos esenciales; logística (aeropuertos, puertos y ferrocarriles), así como actividades cuya suspensión pueda tener efectos irreversibles para su continuación;

d) Las relacionadas directamente con la operación de los programas sociales del gobierno, y

e) Las necesarias para la conservación, mantenimiento y reparación de la infraestructura crítica que asegura la producción y distribución de servicios

¹ Énfasis añadido.



MA GUADALUPE AGUILAR SOLACHE

DIPUTADA

morena

I LEGISLATURA

indispensables; a saber: agua potable, energía eléctrica, gas, petróleo, gasolina, turbosina, saneamiento básico, transporte público, infraestructura hospitalaria y médica, entre otros más que pudieran listarse en esta categoría;

...”

A raíz de lo anterior, en esta ciudad capital se implementaron medidas por parte del poder ejecutivo local, quien publicó en la Gaceta Oficial en fechas 19, 20, 23 y 24 de marzo de 2020, diversos instrumentos encaminados a prevenir y evitar el contagio, así como afrontar las consecuencias negativas económicas y de salud de sus habitantes y personas que se encuentran en tránsito. Aunado a lo anterior, se estableció la suspensión de términos y plazos en procedimientos administrativos y trámites que se realizan en las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Entidades de la Administración Pública y de las Alcaldías de la Ciudad de México; asimismo, **se determinó la suspensión temporal de actividades de establecimientos mercantiles y centros educativos, así como de eventos públicos y privados con aforo mayor a 50 personas.**

Aunado a lo anterior, el 30 de marzo de 2020 se publicaron dos Decretos en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, denominados:

- Primer Decreto por el que se declaran acciones extraordinarias en la Ciudad de México para evitar el contagio y propagación del COVID-19
- Segundo Acuerdo por el que se determina la suspensión de actividades en las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Entidades de la Administración Pública y Alcaldías de la Ciudad de México, para evitar el contagio y propagación del COVID-19.

En fechas recientes, el Gobierno de la Ciudad de México ha instrumentado lo que se ha denominado “*Plan gradual hacia una Nueva Normalidad en la Ciudad de México*”, el cual consiste en una serie de documentos que incluyen diversas



MA GUADALUPE AGUILAR SOLACHE

DIPUTADA

morena

I LEGISLATURA

medidas y sus respectivas actualizaciones con la finalidad de tener un tránsito exitoso en la reactivación de las actividades ordinarias de la población en general.

En dichos documentos, el Gobierno de la Ciudad de México, reconoce como “PRINCIPIOS BÁSICOS PARA LA REAPERTURA”, los siguientes:

1. La ciudad no puede relajar medidas de confinamiento hasta que se confirme en datos una tendencia estable de caída en número de ingresos diarios hospitalarios; con base en el modelo epidemiológico de la ciudad esto iniciará en junio y se confirmará a mediados del mismo mes.

2. *No es un fin del confinamiento, es su relajación en actividades, espacios y poblaciones que impliquen una reactivación económica con minimización de contagios, mediante una categorización en un semáforo de acuerdo al gobierno de México en 4 grupos (1. rojo, 2. naranja, 3. amarillo y 4. verde) así como el escalonamiento en horarios para minimizar riesgos de contagio en transporte público.*

3. *Esto implica:*

a. *Mantener un sistema de salud unificado para la atención de un número “constante” (R_0 tendiente a 1) de hospitalizaciones y terapias intensivas asociadas a covid19 (7 mil y 2 mil respectivamente para la ZMVM)*

b. *Mantener reglas de distanciamiento físico y uso de equipo de protección (cubrebocas), tanto en espacios públicos, transporte, zonas de atención pública y áreas de trabajo.*

c. *Mantener el confinamiento de poblaciones vulnerables con efectos más graves ante el virus con apoyos presupuestales a quienes lo requieren dentro de estos grupos.*

d. *Priorización de actividades en espacios no cerrados, tanto recreativas como comerciales.*



MA GUADALUPE AGUILAR SOLACHE

DIPUTADA

morena

I LEGISLATURA

e. *Reactivación de funciones de gobierno asociadas a los sectores reactivados².*

f. *Fortalecimiento de medidas de rastreo epidemiológico para contención de contagios sin endurecimiento de medidas de aislamiento y mantenimiento de las herramientas existentes (SMS, Locatel, 911, Regulación, APPs, y Web).*

g. *Activación de un semáforo epidemiológico alimentado con datos en tiempo real con reglas claras para endurecimiento o relajación en medidas de aislamiento.*

Por otra parte, cabe destacar que el Gobierno de la Ciudad hace un balance entre el derecho a la salud y al bienestar, en el marco de este mismo plan que, señalando que:

“Mientras no haya una vacuna contra COVID-19, o medicamento que mitigue los casos graves, debe mantenerse un equilibrio entre la economía de las familias y la salud:

- 1. Entre la salud de las personas y la economía de los hogares*
- 2. Entre la actividad económica y el derecho a la salud por medio de la capacidad hospitalaria”³*

Respecto a esto último, es importante enfatizar que **las medidas tendientes a la reactivación de las actividades deben contar con el acompañamiento del Congreso en cuanto a la armonización del orden jurídico de la Ciudad con los retos que impone la denominada “nueva normalidad”.**

El tránsito hacia la denominada “*nueva normalidad*” requiere de una armonización legislativa que permita contar con la certeza jurídica en cuanto a determinadas formas de convivencia social. En este sentido, la presente iniciativa se aboca a lo

² Documento para la implementación del Plan gradual hacia una Nueva Normalidad en la Ciudad de México, de fecha 20 de mayo de 2020. Disponible en: <https://covid19.cdmx.gob.mx/nuevanormalidad>

³ Ídem.



MA GUADALUPE AGUILAR SOLACHE

DIPUTADA

morena

I LEGISLATURA

relacionado con las formas de expresión, discusión y resolución de asuntos de interés propio y común, en el marco de las propiedades en condominio de inmuebles.

Según la Ley objeto de las reformas y adiciones que plantea esta iniciativa, el condominio es el inmueble cuya propiedad pertenece bajo la figura de “proindiviso” a varias personas, que reúne condiciones y características previstas en el Código Civil para el Distrito Federal.

A su vez, dicho ordenamiento establece que la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común en un condominio es la “ASAMBLEA GENERAL”, que es la reunión celebrada por los condóminos, es decir, las personas físicas o morales, propietarias de una o más unidades de propiedad privativa o quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

En dicha inteligencia, a la luz de las circunstancias actuales y ante la incertidumbre respecto a la dinámica social que imperará en la nueva normalidad, bajo los parámetros de salud pública, resulta oportuno adecuar el marco jurídico en materia de propiedad en condominio, a efecto de que se puedan llevar a cabo cierto tipo de reuniones por parte de las y los vecinos que habitan en los múltiples condominios que existen en esta ciudad.

Para tal efecto, se propone establecer la posibilidad de que las reuniones que lleve a cabo la Asamblea General, puedan llevarse a cabo bajo la modalidad presencial o a distancia a través de medios remotos. Esto con la finalidad de no obstaculizar el diálogo y resolución de asuntos de interés propio o común, al tiempo que se procura la salud de las personas.



MA GUADALUPE AGUILAR SOLACHE

DIPUTADA

morena

I LEGISLATURA

Expuesto lo anterior y precisado el objeto de la presente iniciativa, a continuación se inserta un cuadro comparativo a efecto de ilustrar con mayor precisión la reforma planteada por el presente instrumento legislativo.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	
Texto Vigente	Propuesta iniciativa
<p>Artículo 29. Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio.</p> <p>El Órgano Máximo del condominio es la Asamblea General.</p> <p>Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:</p> <p>I. Las Asambleas Generales Ordinarias: Se celebrarán trimestralmente teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo;</p> <p>II. Las Asambleas Generales Extraordinarias: Se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos:</p> <p>a) Cualquier modificación a la escritura constitutiva del condominio o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;</p>	<p>Artículo 29. ...</p> <p>...</p> <p>Las asambleas generales, podrán celebrarse de forma presencial o, cuando sea necesario, en reuniones virtuales, a través de medios remotos. Por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias, según lo siguiente:</p> <p>I. y II. ...</p>



MA GUADALUPE AGUILAR SOLACHE

DIPUTADA

morena

I LEGISLATURA

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	
Texto Vigente	Propuesta iniciativa
<p>b) Para la extinción voluntaria del Régimen; c) Para realizar obras nuevas; d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.</p> <p>Sin correlativo</p>	<p>La realización de asambleas generales, a través de reuniones virtuales, estará sujeta a la accesibilidad a internet de las y los participantes. No se podrá convocar a Asambleas Generales para modificar la Escritura Constitutiva, extinguir el Régimen de Propiedad en Condominio o afectar el dominio del inmueble.</p>
<p>Artículo 30- Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General, y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno, como son:</p> <p>I. a V. ...</p> <p>...</p>	<p>Artículo 30- Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, de forma presencial o, cuando sea necesario, en reuniones virtuales, a través de medios remotos; siempre sujetas a la Asamblea General, y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno, como son:</p> <p>I. a V. ...</p> <p>...</p>
<p>Artículo 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:</p> <p>I. a IX. ...</p> <p>Sin correlativo</p>	<p>Artículo 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:</p> <p>I. a IX. ...</p> <p>X. Podrán celebrarse de forma presencial o, cuando sea necesario, en reuniones virtuales, a través de medios remotos, tomando en cuenta la accesibilidad a internet de las y los</p>



MA GUADALUPE AGUILAR SOLACHE

morena

DIPUTADA

I LEGISLATURA

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	
Texto Vigente	Propuesta iniciativa
	condóminos. No se podrá convocar a Asambleas Generales para modificar la Escritura Constitutiva, extinguir el Régimen de Propiedad en Condominio o afectar el dominio del inmueble.
<p>Artículo 32.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:</p> <p>I. La convocatoria deberá indicar quien convoca y el tipo de Asamblea de que se trate, fecha y lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento Interno, incluyendo el orden del día;</p> <p>II. a VII. ...</p>	<p>Artículo 32.- ...</p> <p>I. La convocatoria deberá indicar quién convoca, el tipo de Asamblea de que se trate, fecha y lugar en donde se realizará dentro del condominio y, cuando se trate de una reunión virtual, el medio o plataforma digital por la cual se celebrará; también, en su caso, el lugar establecido por el Reglamento Interno, incluyendo el orden del día;</p> <p>II. a VII. ...</p>

Debe enfatizarse que las reformas y adiciones previstas plantean expresamente que no se podrá convocar a Asambleas Generales para modificar la Escritura Constitutiva, extinguir el Régimen de Propiedad en Condominio o afectar el dominio del inmueble, ya que constituyen actos que por su naturaleza requieren de un tratamiento distinto. Asimismo, se supedita la realización de reuniones virtuales a la accesibilidad a internet de las partes, pues resulta indispensable contar con este servicio para poder llevarlas a cabo.



MA GUADALUPE AGUILAR SOLACHE

morena

DIPUTADA

I LEGISLATURA

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se somete a la consideración de este Honorable Congreso, el siguiente Proyecto de Decreto por el cual se reforman y adicionan diversas disposiciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en los siguientes términos:

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA DISTRITO FEDERAL.

ÚNICO. Se **reforma** el párrafo tercero del Artículo 29, el párrafo primero del Artículo 30 y la fracción I del Artículo 32; y se **adiciona** un párrafo último al Artículo 29 y una fracción X al Artículo 31, todos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 29. ...

...

Las asambleas generales, **podrán celebrarse de forma presencial o, cuando sea necesario, en reuniones virtuales, a través de medios remotos.** Por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias, **según lo siguiente:**

I. y II. ...

La realización de asambleas generales, a través de reuniones virtuales, estará sujeta a la accesibilidad a internet de las y los participantes. No se podrá convocar a Asambleas Generales para modificar la Escritura Constitutiva, extinguir el Régimen de Propiedad en Condominio o afectar el dominio del inmueble.



I LEGISLATURA

MA GUADALUPE AGUILAR SOLACHE

DIPUTADA

morena

Artículo 30.- Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, **de forma presencial o, cuando sea necesario, en reuniones virtuales, a través de medios remotos;** siempre sujetas a la Asamblea General, y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno, como son:

I. a V. ...

...

Artículo 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I. a IX. ...

X. Podrán celebrarse de forma presencial o, cuando sea necesario, en reuniones virtuales, a través de medios remotos, tomando en cuenta la accesibilidad a internet de las y los condóminos. No se podrá convocar a Asambleas Generales para modificar la Escritura Constitutiva, extinguir el Régimen de Propiedad en Condominio o afectar el dominio del inmueble.

Artículo 32.- ...

I. La convocatoria deberá indicar **quién** convoca, el tipo de Asamblea de que se trate, fecha y lugar en donde se realizará dentro del condominio **y, cuando se trate de una reunión virtual, el medio o plataforma digital por la cual se celebrará; también,** en su caso, el **lugar** establecido por el Reglamento Interno, incluyendo el orden del día;

II. a VII. ...



I LEGISLATURA

MA GUADALUPE AGUILAR SOLACHE

DIPUTADA

morena

TRANSITORIOS

ÚNICO. El Presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Dada a la Comisión Permanente, a los 12 días del mes de agosto de 2020.

SUSCRIBE

DocuSigned by:

9DF2A15E4878474...

DIP. MA GUADALUPE AGUILAR SOLACHE