

DIP. FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA
PRESENTE

La que suscribe, **Leticia Estrada Hernández**, Diputada integrante del Grupo Parlamentario de Morena del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, con fundamento en los artículos 122, Apartado A, fracciones I y 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 y 13, primer párrafo de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5, fracción I, 82, 95, fracción II y 96 Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este Pleno la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE MODIFICA LA DENOMINACIÓN DEL TÍTULO QUINTO Y SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**; al tenor de lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente iniciativa plantea una reforma integral al Título Quinto de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal (LPCIDF), que regula las Unidades Habitacionales y Condominios de Interés Social. Se propone actualizar las disposiciones jurídicas relacionadas a la participación de asambleas, procesos organizativos y el ejercicio de cargos de representación popular en esta modalidad de propiedad en condominio. También se busca fortalecer la protección y salvaguardar de los derechos sociales de los habitantes de los mimos. Es de resaltar que el presente instrumento legislativo se construyó derivado de peticiones y necesidades ciudadanas en la materia.

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

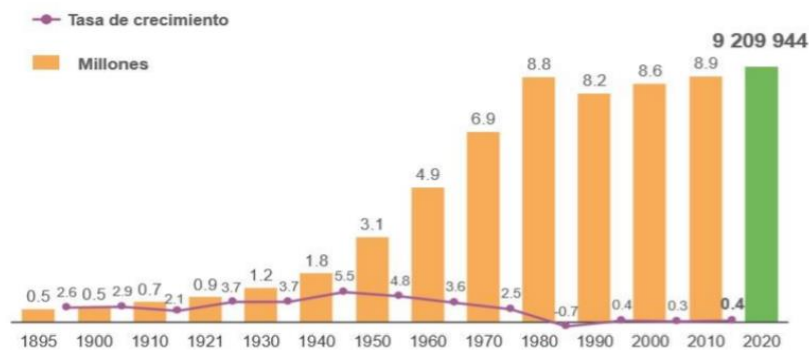
El marco normativo vigente resulta insuficiente frente a las distintas problemáticas que surgen en los conjuntos habitacionales. La LPCIDF ha sido superada ante la experiencia condominal ya que no otorga una protección adecuada a los habitantes de los inmuebles ni a sus bienes, colocándolos en una situación de vulnerabilidad.

Por consiguiente, es obligación del poder legislativo dotar a la ciudadanía de un marco normativo eficiente, actualizado y en sintonía con la realidad que garantice y proteja los bienes y derechos de los vecinos de este tipo de viviendas.

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDA RESOLVER

Derivado de diversos factores sociales, culturales y económicos, la Ciudad de México ha experimentado en la época reciente un crecimiento poblacional relevante. De conformidad con el Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la capital ha registrado tasas de crecimiento positivas desde el siglo pasado, con excepción de los datos recopilados en los años de 1980 a 1990, contabilizando 0.4 por ciento en la última década:

POBLACIÓN TOTAL Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL, 1895-2020

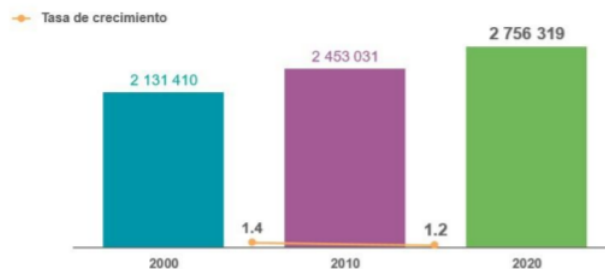


Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2022.

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

El crecimiento poblacional implica mayor demanda de bienes y servicios, siendo la vivienda uno de los principales. En este orden de ideas, en 2020 el INEGI computó un total de 2,756,319 viviendas particulares habitadas en la ciudad, con una tasa anual de crecimiento de 1.2 por ciento en la década más reciente:

**VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL
2000, 2010 Y 2020**



Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda.

El régimen de propiedad en condominio ha sido un medio eficiente para satisfacer las necesidades y demandas de vivienda en la urbe. Con base en cifras proporcionadas por la Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC), actualmente existen 6,166 unidades habitacionales conformadas por 614,149 viviendas en donde habitan 3,176,293 personas.¹ Esta gran cantidad de edificios y unidades, trae aparejados diversos conflictos de organización, seguridad y convivencia que difícilmente pueden resolverse por medio de las disposiciones legales vigentes.

Uno de los problemas más frecuentes en los condominios de interés social es la inseguridad. De acuerdo con declaraciones de la Procuradora Social de la Ciudad de México, Patricia Ruiz Anchondo, recuperadas por la compañía de comunicación

¹ PROSOC, *Reglas de Operación del Programa para el Bienestar en Unidades Habitacionales*, 2022, <https://prosoc.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploadedfiles/R.O.%20BIENESTAR%20U.H.%202022.pdf>



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

multimedia *La Silla Rota*, “de cada mil conjuntos habitacionales en la capital, un 5 por ciento aproximadamente son controlados por delincuentes” siendo Venustiano Carranza, Iztapalapa y Cuauhtémoc las demarcaciones más afectadas.²

Este problema se encuentra estrechamente vinculado con la falta de organización condominal. La PROSOC ha señalado que al menos siete de cada 10 unidades habitacionales padecen este problema,³ lo que coloca a sus habitantes en un estado de indefensión ya que para hacer valer sus derechos, requieren de una administración con registro para realizar trámites ante las autoridades, según lo establecido en la ley vigente.

La falta de agua es otro de los inconvenientes que más se suscita en los complejos habitacionales. En atención a números publicados en la plataforma *ComunidadFeliz*, agrupados por el periódico *El Economista*, la falta de agua, a raíz de sequías prolongadas e intensas, ha obligado a las administraciones de los condominios a invertir hasta 27,000 pesos mensuales en la contratación de pipas.⁴ Si tomamos en cuenta que en muchos de éstos existe morosidad en los pagos, cubrir las necesidades hídricas se convierte en una problemática mayúscula para aquellos inmuebles catalogados como de interés social.

Además de lo anterior, gran cantidad de condominios son vulnerables de acciones fraudulentas por parte de las administraciones. Atendiendo estadísticas de la

² Cosme, Manuel, *Delincuencia controla multifamiliares en tres alcaldías: Procuraduría Social*, El Sol de México, <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/delincuencia-controla-multifamiliares-en-tres-alcaldias-procuraduria-social-4098369.html>

³ Asamblea Legislativa del Distrito Federal, *Invasión de áreas comunes y morosidad en pago de mantenimiento, de los principales problemas que enfrentan habitantes de condominios*, <http://aldf.gob.mx/comsoc-invasion-areas-comunes-y-morosidad-pago-mantenimiento-los-principales-problemas-que-enfrentan-habitantes-condominios--26760.html>

⁴ Hernández, Nallely, *Escasez de agua, el gasto a contemplar en la vivienda y en los condominios*, El Economista, <https://www.economista.com.mx/econohabitat/Escasez-de-agua-el-gasto-a-contemplar-en-la-vivienda-y-en-los-condominios-20220527-0042.html>



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

PROSOC, “poco más de 3 millones y medio de personas que viven en condominios en la Ciudad, están expuestas a administraciones fraudulentas, ya que tres cuartas partes de los encargados de alrededor de 8 mil edificios y unidades habitacionales no tienen registro.”⁵

Para concluir, la pandemia provocada por el virus Sars-Cov-2 ha acentuado los problemas de convivencia vecinal que surgen en los complejos habitacionales. Acorde a una nota periodística de *Obras por Expansión*, durante la cuarentena incrementaron los reportes de connatos de violencia, fiestas, falta de servicios y agresiones a vecinos.⁶

Como se mencionó, la ley vigente es insuficiente para subsanar estas problemáticas. La LPCIDF ha dejado de ser un instrumento que garantice el bienestar de los habitantes de las unidades habitacionales y condominios de interés social. Actualmente, es un ordenamiento que obstaculiza el acceso al pleno goce y ejercicio de derechos. De ahí la necesidad de dictaminar una reforma profunda y realista que responda a las necesidades de la población.

III. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

En la presente Iniciativa no se configura formalmente una problemática desde la perspectiva de género. Esto se afirma una vez que fue aplicada la metodología que establece la unidad III, incisos A), B), C) y D) de la Guía para la incorporación de perspectiva de género en el trabajo legislativo del Congreso de la Ciudad de México.

⁵ Mejía, Francisco, *Administración Fraudulenta en 75% de los Condominios*, Milenio, <https://www.milenio.com/estados/administracion-fraudulenta-en-75-de-los-condominios>.

⁶ Nieto, María, *La pandemia evidencia la vulnerabilidad en los condominios*, Obras por Expansión, <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2020/06/19/la-pandemia-evidencia-la-vulnerabilidad-en-los-condominios>

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

IV. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

Como primer punto, la presente reforma propone añadir un primer párrafo al artículo 74 de la LPCIDF con el objetivo de precisar de manera intrínseca las características de un condominio de interés social; actualmente no se especifican.

Asimismo, se reforma el artículo 75 para ampliar la atribución de que ciertos apoyos e intervenciones institucionales puedan solicitarse por los comités de vigilancia o, en caso de no existir dicho organismo, un porcentaje del 10% de personas condóminas o poseedoras. Con esto, los habitantes podrán defender sus bienes comunes y solicitar programas gubernamentales; la ley actual no lo permite.

Por otra parte, se agregan dos fracciones al artículo referido que buscan salvaguardar los derechos sociales de los habitantes de estos condominios. En la primera fracción adicional (IV) se establece que los intereses moratorios contemplados en la ley que se apliquen en los condominios de interés social será atendiendo en todo momento las características socioeconómicas de los mismos. Asimismo, en la segunda fracción adicional propuesta (V), se especifica que estos condominios quedan exentos de la obligación de contratar la póliza de seguro referida en el artículo 9, fracción VIII de la Ley condominal.

La modificación al artículo 76 busca dotar a la PROSOC de mayores facultades que faciliten su obligación de promover la participación condominal y mejorar la relación entre las personas condóminas. Para resolver las carencias de los condominios de interés social, se requiere de una autoridad fuerte que coadyuve con los habitantes y brinde asesoría integral. También se propone que el Registro Público de la Propiedad garantice que el acceso a sus escrituras constitutivas sea de carácter gratuito y que se encuentre digitalizado en medios accesibles al público y oficiales.



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

La reforma al artículo 77 persigue el reconocimiento de grupos u organizaciones condominiales al interior de las unidades habitacionales que manejan por cuenta de la mayoría de sus integrantes un edificio, sección o manzana, a fin de que puedan tomar acuerdos independientes, no obstante que impere una administración en todo el condominio. Con lo anterior la ley reconocerá acciones de autodeterminación que resultarán benéficas para todo el inmueble al mejorar una de sus partes, así como el derecho para obligar a los partícipes a cubrir los gastos corrientes de mantenimiento necesarios para la conservación de sus bienes.

Bajo esta tesitura, se deberá tomar en cuenta lo señalado en el Capítulo IV del Código Civil Para el Distrito Federal en términos de que en los condominios de interés social el monto de las cuotas y el valor de los votos se establecen de forma paritaria.

Por último, se propone modificar el artículo 78 referente a los condominios de interés social con más de 120 viviendas, con la finalidad de dotarlo de claridad al mejorar su redacción, precisando las medidas para convocar, notificar y realizar asambleas generales extraordinarias que traten de asuntos relativos al dominio, la escritura o el reglamento del inmueble. Además, se busca garantizar el principio de transparencia y rendición de cuentas al establecer requisitos para facilitar y abreviar el reporte de gastos que debe rendir la administración de manera periódica.

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

PRIMERO. - Que la Declaración Universal de Derechos Humanos establece en su artículo 25, primer párrafo que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure a nivel individual y familiar, la salud y bienestar, y en



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

especial alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

SEGUNDO. – Que el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales refiere en su artículo 11, primer párrafo que el Estado se obliga a tomar las acciones necesarias para garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todas las personas.

TERCERO. – Que el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala en su artículo 4 que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y la Ley debe establecer **los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.**

CUARTO. - Que el artículo 3, en su numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México establece que la dignidad humana es principio rector supremo y sustento de los derechos humanos.

QUINTO. - Que el artículo 4, en el numeral 3, de su apartado A, de la Carta Magna Local señala que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, están obligadas a promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos.

SEXTO. – Que el numeral 1, del apartado E, del artículo 9 de la Constitución de la Ciudad estipula que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

SÉPTIMO. – Que el artículo 3 de la Ley de Vivienda de la Ciudad de México precisa que el derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, el cual se deberá reconocer con base en los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en particular la Constitución de la Ciudad de México, así como en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte.

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

OCTAVO. – Que el artículo 3 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal refiere que es obligación de la dependencia procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de las funciones, servicios y procedimientos emanados de la referida Ley.

VII. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

Para una mayor comprensión de la iniciativa planteada, se comparte el siguiente cuadro comparativo entre el texto vigente y la propuesta contenida en el presente instrumento parlamentario:

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL DISTRITO FEDERAL	LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL DISTRITO FEDERAL
TITULO QUINTO DE LOS CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR	TITULO QUINTO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES Y CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL
CAPITULO ÚNICO	CAPITULO ÚNICO
<i>Artículo 74.- Las disposiciones establecidas en los títulos primero a cuarto de la presente Ley, serán aplicables al presente título, en tanto no se opongan a lo señalado en el mismo.</i>	<i>Artículo 74.- Se declaran de interés social las unidades habitacionales construidas o financiadas total o parcialmente con recursos públicos, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado mayoritariamente a la</i>



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

	<p>vivienda de interés social o popular, por lo que tendrán preferencia para la aplicación de recursos y programas de la Administración Pública y de las alcaldías destinados a la construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura urbana y de servicios.</p> <p>Las disposiciones establecidas en los títulos primero a cuarto de la presente Ley, serán aplicables al presente título, en tanto no se opongan a lo señalado en el mismo.</p>
<p>Artículo 75.- Estos condominios podrán por medio de su Administrador y sin menoscabo de su propiedad:</p> <p><i>I.- Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica; La autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser</i></p>	<p>Artículo 75.- Sin menoscabo de su propiedad y por medio de su persona administradora, Comité de Vigilancia, o por el 10% de personas condóminas o poseedoras en caso de no contar con administración, estos condominios y unidades habitacionales podrán:</p> <p><i>I.- Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda su inclusión dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica; la Secretaría responderá sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será</i></p>



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo.

~~II.- Solicitar a los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública, podrán aplicar recursos públicos para el mejoramiento de las unidades habitacionales, mantenimiento, servicios, obras y reparaciones en áreas y bienes de uso común; así como para implementar acciones en materia de seguridad pública, procuración de justicia, salud sanitaria y protección civil en casos urgentes que pongan en peligro la vida o integridad física de los condóminos o poseedores. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de los condóminos y sin contravenir los ordenamientos jurídicos aplicables.~~

~~Solicitar su incorporación y aprovechamiento de los presupuestos y subsidios previstos en los programas que la Administración Pública tenga para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias y Unidades Habitacionales, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gasto corriente;~~

considerada con resultado en sentido afirmativo.

II.- Solicitar a los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública la aplicación de recursos públicos para la operación y el pago de los servicios en las áreas y bienes de uso común de las unidades habitacionales y condominios de interés social.

Solicitar su incorporación a los programas y proyectos de la Administración Pública para el mejoramiento de las áreas y bienes comunes de conformidad con esta Ley, y a fin de costear las obras y reparaciones mayores que se requieran para el adecuado funcionamiento de las redes, infraestructura y equipo de agua potable, drenaje, alcantarillado e instalaciones de seguridad e iluminación.



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

~~Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores, se deberá acreditar estar constituido en ante la Procuraduría en Régimen de Propiedad en Condominio y contar con la organización interna establecida en esta Ley y su Reglamento, presentando para ello copia de la Escritura Constitutiva, Reglamento Interno y el acta de asamblea que aprueba el programa a aplicar.~~

~~III.- De conformidad con el artículo 88 de esta Ley, solicitar a la Delegación cuando se estén realizando obras y hayan transcurridos los 10 días y esta no ha contestado, de respuesta a la demanda ciudadana y ordene de manera inmediata la verificación administrativa y emita medidas para evitar que continúe la obra o cuando se haya emitido la resolución administrativa hacerla cumplir conforme a sus facultades.~~

(Sin correlativo)

Sin correlativo

III.- Solicitar la aplicación de sanciones y medidas a que se refieren los artículos 86, 87 y 88 de esta Ley. De conformidad con la fracción VII del artículo 16 cualquier persona condómina o poseedora podrá iniciar acciones civiles, peticiones y denuncias ante juzgados, alcaldías, fiscalías u otra autoridad competente cuando la persona a cargo de la administración omita su obligación de hacerlo o en casos urgentes o que pongan en riesgo el patrimonio condominal o la seguridad de sus habitantes.

IV. Los intereses moratorios referidos en los artículos 59 y 33, fracción V de



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

<p>(Sin correlativo)</p>	<p>esta ley, se aplicarán en los condominios de interés social atendiendo en todo momento las características socioeconómicas de los mismos.</p> <p>V. Los condominios de interés social quedan exentos de la obligación de contratar la póliza de seguro referida en el artículo 9, fracción VIII de esta Ley.</p>
<p>Artículo 76.- La Administración Pública del Distrito Federal deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de las unidades habitacionales de interés social y popular.</p> <p>La Procuraduría coadyuvará, a petición de la Asamblea General cualquier acto jurídico, y en los casos en que el número de condóminos exceda lo establecido en el artículo 8 fracción II de esta Ley, en la organización condominial, por lo cual deberá apoyar a la administración para fortalecer la cultura condominial y brindar asesoría jurídica.</p>	<p>Artículo 76.- La Administración Pública de la Ciudad de México deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en las unidades habitacionales y condominios de interés social.</p> <p>En estos condominios, la Procuraduría deberá brindar asesoría jurídica y para la transparencia, acceso a la información y rendición de cuentas; orientará a su administración y a las personas condóminas y poseedoras que requieran trámites y acciones legales ante las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública, así como para coadyuvar al funcionamiento de su organización interna, incluidas la administración convencional y las asambleas por sección o grupo a que se refiere los</p>



LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

<p>(Sin correlativo)</p>	<p>artículos 37 y 30 fracción II de esta Ley.</p> <p><i>De igual manera, en los condominios y unidades habitacionales de Interés Social y a petición de su administración, comité de vigilancia o el 10 % de las personas condóminas o poseedoras, la Procuraduría realizará auditorías a la administración condominal y/o actualizará el padrón de unidades de propiedad privativa y personas condóminas mediante los folios reales del Registro Público de la Propiedad o los números de cuenta de la subdirección de catastro de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad.</i></p>
<p>(Sin correlativo)</p>	<p><i>Asimismo, el Registro Público de la Propiedad garantizará a los condominios y unidades habitacionales de Interés Social que el acceso a sus escrituras constitutivas sea de carácter gratuito y que se encuentre digitalizado en medios accesibles al público y oficiales.</i></p>
<p>Artículo 77.- <i>En las asambleas de condóminos, además de la votación</i></p>	<p>Artículo 77.- <i>En las asambleas generales de los condominios de</i></p>



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

~~económica, también se podrá efectuar mediante el empleo de urnas y el voto secreto; cuyo ejercicio será organizado, ejecutado y calificado por el Comité de Vigilancia, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad privativa de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán con base en el número de unidades de propiedad privativa de que se componga el condominio, independientemente de la proporción del indiviso, a excepción de las propiedades no habitacionales, cuyas cuotas podrán ajustarse a lo siguiente:~~

~~Cuando en un condominio de interés social también existan unidades de propiedad privativa de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de las cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias para dichas propiedades en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada una respecto a la superficie de indiviso de la vivienda de menor tamaño, que para tal efecto fungirá como unidad de medida, o bien de acuerdo a criterios comerciales.~~

~~(Sin correlativo)~~

interés social, podrá haber votación económica a mano alzada, votación nominal o votación secreta. A cada unidad de propiedad privativa corresponderá un voto y una cuota igual, independientemente del tamaño de la vivienda.

Cuando en un condominio de interés social también existan unidades de propiedad privativa de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de sus cuotas con base al porcentaje de indiviso que representen o de acuerdo a criterios comerciales.

En los condominios y unidades habitacionales de Interés Social que tengan o no una administración registrada, cuando existan asambleas por usos y costumbres o administraciones convencionales o



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

(sin correlativo)

comunitarias por grupo o sección u otra forma tradicional de organización, y de conformidad con los artículos 37 y 30 fracción II de esta Ley, las personas condóminas de un edificio, manzana, entrada, módulo o cualquier área, podrán disponer el pago de cuotas en términos de la fracción VII del artículo 26 de esta Ley por acuerdo de la mayoría respectiva de propietarios e intereses.

De conformidad con la fracción anterior y con lo establecido en el artículo 55 y demás del Capítulo de las Cuotas y Obligaciones Comunes de esta Ley, y de acuerdo al artículo 944 del Código Civil, las personas condóminas de un grupo o sección tienen el derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos comunes y podrán convenir la ejecución de sanciones en términos de los artículos 87, 88 y demás de esta Ley, y la Procuraduría y las autoridades correspondientes reconocerán la representatividad que acredite la mayoría respectiva.

~~Artículo 78.- La administración de los condominios de interés social o popular en los que el número de unidades de propiedad privativa exceda lo establecido en el artículo 8 fracción II de esta Ley, colocará mensualmente en uno o dos lugares visibles del condominio o en los lugares~~

Artículo 78.- En los condominios y unidades habitacionales de interés social con más de 120 viviendas se actuará de acuerdo a las siguientes disposiciones:



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

~~establecidos en el Reglamento Interno, los estados de cuenta del condominio, que mostrarán:~~

~~a) El total de ingresos y egresos por rubro;~~

~~b) El monto de las cuotas pendientes de pago;~~

~~c) El saldo contable, y~~

~~d) La relación de morosos con el monto de sus cuotas pendientes de pago.~~

De la misma manera informará la aplicación de recursos en las áreas y bienes de uso común, así como de la ejecución de programas, presupuestos, subsidios y otras acciones donde intervino la Administración Pública.

I.- El estado de cuenta que rinde mensualmente la persona administradora, detallado en la fracción XII del Artículo 43 de esta Ley, se entregará en el domicilio de las personas condóminas o será colocado en lugares visibles en todas las secciones, edificios y entradas del condominio y en los sitios que señale el Reglamento Interno.

De la misma manera informará la aplicación de recursos en las áreas y bienes de uso común, así como de la ejecución de programas, presupuestos, subsidios y otras acciones donde intervino la Administración Pública.

II. La convocatoria para Asamblea General Extraordinaria que trate asuntos relativos al dominio, la escritura o el reglamento del inmueble, en términos de la fracción II del artículo 29 de esta Ley, se convocará mediante notificación

*personal a todas las personas
condóminas.*

VIII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se somete a la consideración de este Honorable Congreso de la Ciudad de México la siguiente iniciativa:

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE MODIFICA LA DENOMINACIÓN DEL TÍTULO QUINTO Y SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO. – Se modifica la denominación del Título Quinto y se reforman diversas disposiciones de la ley de propiedad en condominio de inmuebles para el distrito federal para quedar como sigue:

TITULO QUINTO

DE LAS UNIDADES HABITACIONALES Y CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL

CAPITULO ÚNICO

Artículo 74.- Se declaran de interés social las unidades habitacionales construidas o financiadas total o parcialmente con recursos públicos, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado mayoritariamente a la vivienda de interés social o popular, por lo que tendrán preferencia para la aplicación de recursos y programas de la Administración Pública y de las alcaldías destinados a la construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura urbana y de servicios.

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

Las disposiciones establecidas en los títulos primero a cuarto de la presente Ley, serán aplicables al presente título, en tanto no se opongan a lo señalado en el mismo.

Artículo 75.- Sin menoscabo de su propiedad y por medio de su persona administradora, Comité de Vigilancia, o por el 10% de personas condóminas o poseedoras en caso de no contar con administración, estos condominios y unidades habitacionales podrán:

I.- Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda su inclusión dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica; la Secretaría responderá sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo.

II.- Solicitar a los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública la aplicación de recursos públicos para la operación y el pago de los servicios en las áreas y bienes de uso común de las unidades habitacionales y condominios de interés social.

Solicitar su incorporación a los programas y proyectos de la Administración Pública para el mejoramiento de las áreas y bienes comunes de conformidad con esta Ley, y a fin de costear las obras y reparaciones mayores que se requieran para el adecuado funcionamiento de las redes, infraestructura y equipo de agua potable, drenaje, alcantarillado e instalaciones de seguridad e iluminación.

III.- Solicitar la aplicación de sanciones y medidas a que se refieren los artículos 86, 87 y 88 de esta Ley. De conformidad con la fracción VII del artículo 16 cualquier



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

persona condómina o poseedora podrá iniciar acciones civiles, peticiones y denuncias ante juzgados, alcaldías, fiscalías u otra autoridad competente cuando la persona a cargo de la administración omite su obligación de hacerlo o en casos urgentes o que pongan en riesgo el patrimonio condominal o la seguridad de sus habitantes.

IV. Los intereses moratorios referidos en los artículos 59 y 33, fracción V de esta ley, se aplicarán en los condominios de interés social atendiendo en todo momento las características socioeconómicas de los mismos.

V. Los condominios de interés social quedan exentos de la obligación de contratar la póliza de seguro referida en el artículo 9, fracción VIII de esta Ley.

Artículo 76.- La Administración Pública de la Ciudad de México deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en las unidades habitacionales y condominios de interés social.

En estos condominios, la Procuraduría deberá brindar asesoría jurídica y para la transparencia, acceso a la información y rendición de cuentas; orientará a su administración y a las personas condóminas y poseedoras que requieran trámites y acciones legales ante las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública, así como para coadyuvar al funcionamiento de su organización interna, incluidas la administración convencional y las asambleas por sección o grupo a que se refiere los artículos 37 y 30 fracción II de esta Ley.

De igual manera, en los condominios y unidades habitacionales de Interés Social y a petición de su administración, comité de vigilancia o el 10 % de las personas condóminas o poseedoras, la Procuraduría realizará auditorías a la administración



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

condominal y/o actualizará el padrón de unidades de propiedad privativa y personas condóminas mediante los folios reales del Registro Público de la Propiedad o los números de cuenta de la subdirección de catastro de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad.

Asimismo, el Registro Público de la Propiedad garantizará a los condominios y unidades habitacionales de Interés Social que el acceso a sus escrituras constitutivas sea de carácter gratuito y que se encuentre digitalizado en medios accesibles al público y oficiales.

Artículo 77.- En las asambleas generales de los condominios de interés social, podrá haber votación económica a mano alzada, votación nominal o votación secreta. A cada unidad de propiedad privativa corresponderá un voto y una cuota igual, independientemente del tamaño de la vivienda.

Cuando en un condominio de interés social también existan unidades de propiedad privativa de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de sus cuotas con base al porcentaje de indiviso que representen o de acuerdo a criterios comerciales.

En los condominios y unidades habitacionales de Interés Social que tengan o no una administración registrada, cuando existan asambleas por usos y costumbres o administraciones convencionales o comunitarias por grupo o sección u otra forma tradicional de organización, y de conformidad con los artículos 37 y 30 fracción II de esta Ley, las personas condóminas de un edificio, manzana, entrada, módulo o cualquier área, podrán disponer el pago de cuotas en términos de la fracción VII del artículo 26 de esta Ley por acuerdo de la mayoría respectiva de propietarios e intereses.



II LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

De conformidad con la fracción anterior y con lo establecido en el artículo 55 y demás del Capítulo de las Cuotas y Obligaciones Comunes de esta Ley, y de acuerdo al artículo 944 del Código Civil, las personas condóminas de un grupo o sección tienen el derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos comunes y podrán convenir la ejecución de sanciones en términos de los artículos 87, 88 y demás de esta Ley, y la Procuraduría y las autoridades correspondientes reconocerán la representatividad que acredite la mayoría respectiva.

Artículo 78.- En los condominios y unidades habitacionales de interés social con más de 120 viviendas se actuará de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I.- El estado de cuenta que rinde mensualmente la persona administradora, detallado en la fracción XII del Artículo 43 de esta Ley, se entregará en el domicilio de las personas condóminas o será colocado en lugares visibles en todas las secciones, edificios y entradas del condominio y en los sitios que señale el Reglamento Interno.

De la misma manera informará la aplicación de recursos en las áreas y bienes de uso común, así como de la ejecución de programas, presupuestos, subsidios y otras acciones donde intervino la Administración Pública.

II. La convocatoria para Asamblea General Extraordinaria que trate asuntos relativos al dominio, la escritura o el reglamento del inmueble, en términos de la fracción II del artículo 29 de esta Ley, se convocará mediante notificación personal a todas las personas condóminas.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Remítase a la persona titular de la Jefatura de Gobierno para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.



LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ
DIPUTADA LOCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

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

ATENTAMENTE:

Leticia Estrada

DIPUTADA LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles,
Ciudad de México, en el mes de septiembre 2022.