

Ciudad de México a 10 de febrero de 2022

**DIP. HECTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
II LEGISLATURA**

P R E S E N T E

Por medio de la presente, y en atención al procedimiento referido en el artículo 94 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, y manifestando mi interés por sostener mi exposición en tribuna, solicito de manera respetuosa pueda listarse en el orden del día de la próxima sesión, a desarrollarse el martes 15 de febrero de 2022, la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y DE LA LEY DE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ORGANIZACIÓN CONDOMINAL

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122 apartado A fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en los artículos 29 Apartados A numeral 1 y D inciso a) y 30 numeral 1 inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; los artículos 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México y; los artículos 5 fracción I, 95 fracción II, 96, y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; se presenta para consideración la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

DATOS CONDOMINALES

De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (Inegi), de los 9 millones 209 mil 944 habitantes de la Ciudad de México¹, más de 3 millones y medio lo hacen en 770 mil indivisos (departamentos

¹ Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2010, en <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/temas/default.aspx?s=est&c=17484>

o similares) al interior de los 8,485 condominios, conjuntos condominales o subdivisiones² que hay en nuestra gran capital, según la Procuraduría Social de la Ciudad de México (ProSoc), un promedio de 106 departamentos por unidad habitacional y 4.5 habitantes en cada uno de ellos.

Por otra parte, 6 de cada 10 ya rebasaron su vida útil³, al menos el 75 % de esos 8 mil 500 condominios fueron edificados antes del año 2000 y sólo el 30% se encuentra registrado con administración condominal ante la ProSoc, instancia encargada de la regulación de la vida en los condominios; es decir, casi 7,300 unidades habitacionales no tienen administración, 9 de cada 10 en la Ciudad, cifra que aumentó durante la última década desde la relación 7 de cada 10, según datos de 2012⁴. La ProSoc calcula que el 80 % de las construcciones rebasa los veinte años de vida.⁵

A la fecha, de acuerdo con la respuesta emitida a la solicitud de transparencia 090172921000024, la ProSoc sólo tiene registrados a 1,213 administradores condominales y profesionales.⁶

Cabe destacar que, desde 1998-1999, ha habido 3 reformas a la ley condominal (llamada ahora Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), particularmente, enfocadas a facilitar el registro de administraciones; al paso de casi 20 años, se puede afirmar que dichas reformas han fracasado en su intentona.

Contrario a esto, los intentos de crear una administración del tipo “convencional” o fuera de la ley (esto es, la iniciativa de vecinos –dueños o no de departamentos– para administrar bienes comunes) se castiga con multas que van desde los 10 hasta los 300 días de unidad de medida y cuenta, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 87, fracción V, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (LPCIDF). O sea, la ley no ha sido funcional para el

² REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA “RESCATE INNOVADOR Y PARTICIPATIVO EN UNIDADES HABITACIONALES” 2020 PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EL DÍA 31 DE ENERO DE 2020, disponible en: <https://prosoc.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-files/RIPUH%202020.pdf>

³ “Ya caducaron 60% de las unidades habitacionales”, Milenio, 31 de diciembre de 2014, disponible en: <https://www.milenio.com/estados/ya-caducaron-60-de-las-unidades-habitacionales>

⁴ Unidades habitacionales, en la opacidad, en <http://www.elfinanciero.com.mx/archivo/unidades-habitacionales-del-df-en-la-opacidad.html>

⁵ *Ídem*. REGLAS DE... 31 DE ENERO DE 2020

⁶ Oficio de ProSoc JOR/135/2021, con fecha 13 de octubre de 2021, en respuesta a la solicitud 090172921000024

registro de nuevas administraciones legales, pero se cohibe la participación vecinal para auto administrarse. Vaya contrariedad.

“Los Administradores o Comités de Vigilancia que a juicio de la Asamblea General, Consejo, o de la Procuraduría no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, o se ostenten como tal sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación, estarán sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV de este artículo, aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes;”⁷

[Énfasis añadido]

EL CONDOMINIO EN MÉXICO

La Unidad Habitacional es un concepto creado en nuestro país bajo el contexto constitucionalista post revolucionario y en el concierto mundial de la industrialización después de la segunda guerra mundial, en aras de cumplir con el derecho de vivienda para los trabajadores, por lo que se puede afirmar que la dación de departamentos para los obreros y sus familias fue parte de las prestaciones sociales que por entonces se les garantizaban: *“... el mantenimiento que pagaba el Estado, el elevadorcito que pagaba el Estado, los arreglos que hacía el Estado en las unidades, podían sumarse al salario miserable que tenía la gente que las habitaba; entonces no estaba haciendo ninguna dádiva ni estaba haciendo nada, lo único que estaba haciendo era completar un salario”⁸.*

La primera unidad habitacional que se planeó y construyó fue la “Modelo” en Iztapalapa en 1947, en los límites con Benito Juárez, autoría del arquitecto Mario Pani Darqui, quien se basó en el modelo de unidades de “súpermanzanas” alemanas y el funcionalismo de Le Corbusier⁹, cuyo fin era el de aglutinar, en poco

⁷ Artículo 87, fracción V, LPCIDF

⁸ De Garay, Graciela, coordinadora. Rumores y retratos de un lugar de la modernidad. Historia oral del Multifamiliar Miguel Alemán, 1949-1999, México, Instituto Mora, 2002, pág. 197

⁹ Charles-Édouard Jeanneret-Gris, mejor conocido como “Le Corbusier”, teórico de la arquitectura urbana de postguerra, de origen suizo (naturalizado francés) y que tuvo notable influencia en los desarrollos de vivienda en varias partes del mundo, incluida la obra de Mario Pani.

espacio y dentro de construcciones pequeñas, armónica y funcionalmente ordenadas, un gran número de familias de trabajadores para acercarles la mayor cantidad de comodidades y, así, ahorrarles grandes traslados, con lo que se evitaría tráfico de gente y de vehículos en el centro de la ciudad: “... *Pani con la construcción de estos conjuntos, sintetiza las ideas europeas y americanas teniendo una evolución en su propio concepto de supermanzana tratando de “constituir una ciudad ejemplar” a base de conjuntos multifamiliares y supermanzanas con servicios comunitarios.*”¹⁰

De forma casi simultánea, la entonces Dirección General de Pensiones creó los primeros conjuntos de vivienda en 1947 - 1949, cuando fue construido el Centro Urbano “Presidente Alemán” (CUPA); igualmente, fue el arquitecto Pani quien impuso un modelo de edificación “multifamiliar” aglutinante, de edificios altos, que fue repetido durante varias décadas; esta unidad multifamiliar con varios pisos fue la primera en México y América Latina, por lo que fungió como ejemplo para el continente.

En general, el modelo de Pani buscó resolver en un punto densificado la mejora de condiciones de habitabilidad y calidad de vida para la clase obrera, tales como espacios libres, áreas verdes, cercanía de comercios, rutas de transporte público, incluso, viviendas bien ventiladas y asoleadas. “La propuesta de Pani atiende uno de los grandes requerimientos que se le exige a la vivienda de interés social: su calidad y funcionalidad. El espacio habitacional más que una obra icónica debía ser funcional y agradable ante todo, tenía que transmitir a sus residentes comodidad y confort.”¹¹

A partir de ahí, el modelo multifamiliar sirvió para la construcción de distintas unidades en la Ciudad de México y en otros lugares del país; para su financiamiento, fueron creados distintos organismos nacionales y locales, tales como el FOVISSSTE, el FONHAPO, el FIVIDESU, el INFONAVIT, el INVI, BANOBRAS, entre otros, con el propósito de construir modelos similares de unidades multifamiliares.

¹⁰ Sánchez Rueda, Guillermo. “Origen y desarrollo de la súpermanzana y del multifamiliar en la Ciudad de México”, en Ciudades 12, México, D. F., 2009, pág. 158

¹¹ Mc Lean Rodríguez, Eunice. “Unidad Habitacional Santa Fe: indicio de una ciudad modelo... espacio en recuperación”, México, D. F., tesina matrícula 201312753, carrera de sociología, UAM, 2009, pág. 13

En lo particular, la edificación de las CTM en la zona de Culhuacanes en la demarcación de Coyoacán, con financiamiento del Infonavit, obedeció a la planificación de esa zona, antes, dedicada al plantío y al cultivo ejidal, para otorgar vivienda digna a trabajadores de diversas ramas productivas, agrupados en la Confederación de Trabajadores de México (CTM). A partir de 1974, con la creación de la Unidad Habitacional Piloto Culhuacán (en su nombre, lleva su misión histórica), comenzaron a construirse diversas etapas, que van de la CTM I y II, sobre avenida Santa Anna, hasta la CTM X, entre las avenidas Cafetales y Las Bombas, las cuales obedecieron al concepto de distribución en súpermanzanas, con combinaciones de viviendas unifamiliares y edificios multifamiliares. En total, se proyectaron 19,282 viviendas para casi 105 mil personas, distribuidas en un polígono correspondiente a 300 hectáreas¹², un cuarto territorial del actual distrito 30 local.



13

A continuación, se expondrán las características de algunas de las unidades habitacionales más simbólicas y antiguas de nuestra Ciudad:

¹² Sánchez Delgado, Paola Itzel. “Diagnóstico de las unidades habitacionales de la zona metropolitana de la Ciudad de México: la transformación de la vivienda en CTM Culhuacán: sección piloto”. Tesis para obtener el título de Licenciado en Arquitectura. México: UNAM, 2018, pág. 46

¹³ Vista aérea del CUPA en 1947

UNIDAD HABITACIONAL	DEMARCACIÓN	CONSTRUCTORA	AÑO DE INAUGURACIÓN	CANTIDAD DE INDIVISOS	HABITANTES ¹⁴
Unidad Habitacional "Modelo"	Iztapalapa	Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obra Pública	1948	3,639	6,092
Centro Urbano "Presidente Alemán"	Benito Juárez	Dirección General de Pensiones	1949	1,080	2,190
Unidad Habitacional "Esperanza"	Benito Juárez	Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obra Pública	1949	164	300
Unidad Habitacional "Santa Fe"	Álvaro Obregón	Departamento de Obras del IMSS	1957	2199	5,759
Unidad Habitacional "Tlalpan ISSSTE"	Coyoacán	Dirección General de Pensiones	1957	500	1,154
Unidad "Independencia"	La Magdalena Contreras	Departamento de Obras del IMSS	1960	2,235	3,394
Conjunto Urbano "Presidente Adolfo López Mateos" Nonoalco-Tlatelolco	Cuauhtémoc	Diversos fondos, principalmente, Banobras y FOVISSSTE	1962	11,916 departamentos, 2,323 cuartos de servicio, 688 locales comerciales	27,843
Unidad Habitacional "Santa Cruz Meyehualco"	Iztapalapa	Departamento del Distrito Federal	1963	3,000	18,169
Villa Olímpica "Libertador Miguel Hidalgo"	Tlalpan	Banobras	1968	904	2,023
Conjunto Urbano "San Juan de Aragón"	Gustavo Adolfo Madero	Departamento del Distrito Federal	1964	9,937	69,062
Unidad Habitacional "El Rosario"	Azcapotzalco	Infonavit	1972	10,000	26,354
Unidad Habitacional Infonavit "Iztacalco"	Iztacalco	Infonavit	1973	5,500	17,668

COMPLICACIÓN EN EL REGISTRO DE CONDOMINIOS

Desde la primera en 1998-1999 hasta la más reciente en 2010, todas las reformas han sido con el objetivo de suavizar los requisitos para el registro del condominio ante la Procuraduría Social, en lo particular, la cantidad de condóminos firmantes para hacer la petición formal: del 50 % más uno que entonces se pedía, el mínimo

¹⁴ Información demográfica contenida en el sistema cartográfico del IECM, disponible en: <http://portal.iedf.org.mx/SCMGPC2016/paginas/cartografia.php#>.

bajó al 25 % y, finalmente, al día de hoy, a porcentajes que van desde el 20 hasta el 10 %, según la cantidad de indivisos.

Para poner un ejemplo, en Coyoacán, hay edificios con 30 ó 40 departamentos, cuyos dueños con papeles en regla para solicitar el registro ante la ProSoc no alcanzan ni el 20 %, es decir, de 6 a 8 propietarios, requisito mínimo de acuerdo con la ley condominal vigente. Este dato se ha obtenido a partir de testimonios de habitantes, recabados en diferentes asambleas ciudadanas en la demarcación.

Habrá que señalar en este aspecto que no sólo se requieren simples firmas, sino que, por tratarse de la calidad de condómino, hay que demostrarla con copias simples de documentos. Es aquí que muchos intentos se quedan incompletos: gran parte de los condóminos no cuenta con documentos legales para demostrarlo, al tratarse de edificios con ya varias décadas de antigüedad, debido a que son la tercera o cuarta generación que ha heredado del dueño original. Esto, aparejado con la precaria situación social que vive nuestro país desde hace varios años y los altos costos de trámites notariales para la legal sucesión de propiedades, ha resultado en la baja cantidad de propietarios que pueden firmar y entregar documentos para el registro oficial ante la ProSoc.

Al respecto, de acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Vivienda (Envi, 2020), “... a nivel nacional hay 23.9 millones de viviendas particulares habitadas propias (pagadas y pagándose), de las cuales 17.4 millones tienen escrituras...”¹⁵, por lo que existe un porcentaje de 27.2 de propiedades que no cuentan con escrituras. En contraste, el Colegio de Notarios ha realizado diversas encuestas en la Ciudad de México, con muestras de hasta 12 mil personas¹⁶, en las que se asegura que el 42 %¹⁷ de las viviendas capitalinas no cuenta con documentos en regla; durante los años del referido ejercicio demoscópico privado, la cifra se mantiene constante.

¹⁵ Inegi. Comunicado de prensa 493 / 21, “ENCUESTA NACIONAL DE VIVIENDA (ENVI), 2020. PRINCIPALES RESULTADOS” 23 de agosto de 2021, disponible en: <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>

¹⁶ “Con irregularidades, 42% de inmuebles en CDMX: Colegio de Notarios”, Real Estate Market & Lifestyle, 19 de abril de 2017, disponible en: <http://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/21227-con-irregularidades-42-de-inmuebles-en-cdmx-colegio-de-notarios>

¹⁷ “Sin escrituras, 42% de casas en Ciudad de México”, El Contribuyente, 16 de febrero de 2016, disponible en: <https://www.elcontribuyente.mx/2016/02/sin-escrituras-42-de-casas-en-ciudad-de-mexico/>

Debe ser prioridad en las políticas públicas de la Ciudad el atender la problemática condominal, pues afecta a un tercio de la población capitalina y es de una naturaleza distinta a la del resto de la población, pues tiene que ver con alta densidad y falta de organización para el bienestar común.

FACILIDADES DE REGISTRO CON ESTA REFORMA

Es sabido que parte de la problemática en unidades habitacionales en la Ciudad de México se debe a la falta de organización interna, lo que genera inestabilidad en la convivencia y un ambiente poco propicio para el desarrollo de la vida familiar; la ley condominal siempre ha buscado coadyuvar en los procesos de organización, aunque, por sí misma, la norma no puede asegurar ni la participación vecinal, ni la continuidad de los esfuerzos institucionales o de condóminos interesados en mejorar sus condiciones en áreas comunes.

A lo largo de las reformas en materia condominal, se ha intentado facilitar los procesos de registro de administraciones, con el objetivo de aumentar la cantidad de administraciones formalmente registradas ante la ProSoc; con ese objetivo en mente, se bajó el porcentaje de condóminos firmantes de convocatorias de 50 % más uno, en los 80, a 25 % en la reforma de 1998, y, de ahí, a variantes de entre 20, 15 y 10 %, en la modificación de ley en 2010, que es la vigente.

¿Cuál es el parámetro para “bajar la vara”? En realidad, ninguno. Se trata de una simple suposición sobre qué porcentaje de condóminos estaría interesado en constituir una administración bajo el régimen condominal; el miedo o la preocupación que manifestaban los servidores públicos de la ProSoc era que hubiera una mayoría silenciosa que pudiera impugnar el proceso para, así, evitar el dominio de la ley en la materia sobre la unidad habitacional de interés; la otra posibilidad es que haya más de un grupo de condóminos que pungen por registrar su propia administración, para lo cual, la ley debe reconocer sólo a aquella registrada primero.

Lo cierto es que la verdadera mayoría siempre ha sido de apatía, de falta de interés en el bien común y de egoísmo en la toma de decisiones sobre los indivisos. Eso también es parte de la fatídica herencia educativa y cultural del neoliberalismo: la exacerbación del egoísmo, el menosprecio por el bienestar común, el trauma de la competitividad, aun, en la familia y en los círculos más íntimos; el fomento de antivalores contrapuestos con la vida en armonía y que generan violencia, conflicto y autoritarismo.

Por lo anterior, no se ve ningún obstáculo para reducir el porcentaje al mínimo que la actual ley ya prevé, a saber, el 10 % generalizado para cualquier condominio o conjunto condominal, de tal suerte que sea posible que una cantidad suficiente que represente el interés de la comunidad condominal al respecto sea la que inicie el procedimiento que establece el artículo 32 de la ley condominal para convocar a la asamblea de elección de la administración o del comité de administración, según sea el caso.

Es importante precisar que, en aras de la aclaración sobre el “miedo” a que se impugne el proceso, el 10 % consiste en la representación condominal interesada en iniciar el trámite, mas no la representación total de la unidad habitacional, habida cuenta de que no será sino hasta la asamblea en sí que se verá representado el condominio, cuando menos, la parte interesada en su bienestar común. Dicho de otra forma, una parte es la representación condominal para la convocatoria y otra, la expresada en la asamblea general de condóminos. Sus naturalezas distintas facilitan el plantear la propuesta.

De cualquier forma, otras leyes prevén los mecanismos que tienen las personas que quisieran impugnar la constitución de una administración condominal, independientemente de cuántos convocaron.

Se incorpora, de igual forma, la posibilidad de que los Comités de Participación Comunitaria (Copaco) participen en cualquiera de las etapas para la conformación de una nueva administración condominal (desde la difusión de información para la protocolización, el colaborar para recolectar documentos, ayudar a difundir convocatorias, así como gestionar servicios y auxilio material para celebrar las asambleas, entre otras), habida cuenta de que se trata también de habitantes de los condominios respectivos y, por lo tanto, tienen diversas tareas relacionadas con el cumplimiento de las leyes, así como con el fomento de la participación ciudadana para el beneficio en común.

Otro tema recurrente ha sido la importancia de dar validez permanente a los libros de actas que, en pocas palabras, son la piedra angular sobre la que se construirá la organización condominal, pues, lejos de ser en garantes de la continuidad de los esfuerzos vecinales por organizarse, suelen convertirse en lastres, toda vez que no se permite utilizarlos como mecanismo de continuidad de la organización condominal.

Hay que explicarlo mejor: cuando un grupo de condóminos cumple con los requisitos de ley para validar su convocatoria, se procede a llevar a cabo la asamblea general para la elección de un administrador, así como del respectivo comité de vigilancia; el administrador será quien lleve el libro de actas que, ya lleva escrita la primer acta, en la que se da cuenta de su elección, para ser sellado y foliado por la ProSoc, además del procedimiento para su registro formal como administrador con la duración de un año, al cabo del cual, habrá que realizar, con mayor facilidad, la nueva convocatoria de elección.

No obstante, por indeterminables razones, pasa que no todos los administradores terminan su período o, bien, “se les olvida” convocar a tiempo. La ley prevé que será el comité de vigilancia el que supla la firma de la convocatoria de mérito; lamentablemente, también ocurre que el comité se disuelve en los hechos o se divide en su interior, lo que hace más complicado activar el mecanismo supletorio. Luego de eso, la ley no prevé ningún mecanismo para la continuidad del proceso de administración, pues no se considera que sí puede haber condóminos interesados en participar en el bienestar común, pero que no pueden participar en la reactivación de la administración mediante otro mecanismo que no sea el de regreso al punto cero, a saber, la convocatoria de porcentaje condominal mínimo.

Esto deja en duda la importancia del libro de actas: si ya está registrado, tiene validez y puede servir para darle continuidad a un proceso de administración – detenido por diversas causas- entonces, ¿por qué no se usa para facilitar la elección de la nueva administración? La atribución de convocatoria con la que ya cuenta la ProSoc podría coadyuvar enormemente a que el esfuerzo que invirtieron los primeros convocantes no se vea perdido por la apatía de unos cuantos, máxime, de aquellos a quienes se les confió el cuidado de los bienes comunes.

La propuesta al respecto consiste en facultar a la ProSoc para que mantenga la validez de todos los libros de actas que tenga registrados, así hayan pasado dos, cinco, diez o veinte años, los que sean. No importa cuándo se hizo el trámite, con mayor razón, si quienes hicieron el trámite con anterioridad cumplieron con el requisito porcentual de 50 más uno, 25, 20, 15 ó 10, es decir, que cumplieron con un porcentaje mayor o igual al que se plantea que sea el válido a partir de la entrada en vigor de la reforma contenida en la presente iniciativa.

Es decir, el libro de actas podría funcionar como un garante permanente de la organización condominal ya registrada, incólume ante el posible incumplimiento por parte de alguna administración saliente. En caso de haber más de un libro de actas registrado para un mismo condominio, subdiviso o conjunto condominal, se incluye un párrafo que garantiza la validez del libro registrado ante la ProSoc con fecha más reciente.

Por otro lado, es menester el precisar el proceso de elección de los comités de administración en conjuntos condominales o de subdivisos ha sido, por un lado, nebuloso, al no establecerse con claridad el procedimiento para su constitución; y, por el otro, alejado a la voluntad condominal, toda vez que su elección a partir de la asamblea de administradores y no desde el voto condominal lo deslegitima, en el contexto de una democracia directa, que es el contexto mexicano.

Para comprenderlo mejor, los conjuntos condominales o de subdivisos equivalen a una federación, integrada por entidades “autónomas”, que son los condominios; bajo el mecanismo previsto por la ley vigente, el comité de administración sólo emana del voto indirecto, es decir, de los administradores de condominios, en una especie de sistema parlamentario. Esto es contradictorio con el modelo mexicano, que precisa del voto directo a sus gobernantes y representantes para, por una parte, otorgar legitimidad en sus acciones y, por otra, responsabilizar y exigir cuentas de forma directa.

Es por lo anterior que se propone mejorar y precisar el mecanismo de la elección del comité de administración, a través de la asamblea general de condóminos del conjunto condominal o de subdivisos, de tal suerte que sean los propios condóminos quienes elijan a los tres integrantes de dicho comité, a saber, presidente, secretario y tesorero. También se contempla un mecanismo para la elección de un comité de administración interino –este, sí- electo por la asamblea de administradores, que funja como tal, en tanto no se pueda realizar la asamblea condominal respectiva.

La razón de lo anterior se fundamenta también en que las personas que asumen la responsabilidad de ser administradores cargarían con otra adicional, es decir, doble carga, particularmente, cuando se trata de un cargo honorífico para un determinado condómino o poseedor; cosa distinta cuando se trata de la elección de quienes integrarán el comité de vigilancia de un conjunto condominal o de subdivisos, pues dicha responsabilidad se circunscribe a la observación y, en todo

caso, a la recomendación de acciones a la administración correspondiente. Así que, para aliviar la carga de los administradores, es mejor que la asamblea general de condóminos elija de forma directa a los integrantes del comité de administración.

Finalmente, se propone restituir el concepto del régimen de propiedad en condominio como de orden público e interés social que ya estaba contemplado en el artículo 74 de la ley condominal emitida en 1998, pero que fue derogado en la de 2010, toda vez que dicha concepción jurídica facilita a la ProSoc el trabajo de convocatoria en las unidades habitacionales de interés social, entre otros beneficios.

En síntesis, la reforma propuesta busca facilitar la organización condominal para la constitución de la administración o, bien, del comité de administración respectivo, emanados ambos de la voluntad de la asamblea condominal; también se pretende que los esfuerzos pasados por conseguirla no se vean desperdiciados, al permitir la continuidad de los procesos interrumpidos mediante la vigencia del libro de actas. Al facilitarle los requisitos a los condóminos interesados en el bienestar común, sin perjuicio de la normativa aplicable ni de los derechos de los demás condóminos y habitantes, se coadyuva con el trabajo de la ProSoc en materia condominal.

A manera ilustrativa, se presenta el siguiente cuadro comparativo entre el texto normativo vigente y la propuesta de modificaciones:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<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. Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o cuando el condominio se</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. Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o cuando el condominio se</p>

<p>hubiese subdividido en razón de haber adoptado una organización por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominal o condominio. Serán convocadas por el comité de administración del mismo;</p> <p>II...</p> <p>III. Las Asambleas Generales de Condóminos del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las asambleas de administradores. En las sesiones de administradores se deberá elegir el Comité de Administración y el Comité de Vigilancia del conjunto condominal. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal y serán convocadas en los términos del Artículo 32 de esta Ley.</p> <p>III al V...</p> <p>VI. <i>Sin correlativo</i></p>	<p>hubiese subdividido en razón de haber adoptado una organización por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominal o condominio. Serán convocadas cuando menos, por dos integrantes del Comité de Administración o, de no existir éste, la cantidad de Administradores equivalentes al 10 % de la totalidad de condominios integrantes. En estas asambleas, podrán ser elegidos los integrantes del Comité de Administración interino al que hace mención el artículo 46 de esta Ley;</p> <p>II...</p> <p>III. Las Asambleas Generales de Condóminos del conjunto condominal, en las que se deberá elegir a los integrantes del Comité de Administración del conjunto condominal, al menos, una vez al año. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal y serán convocadas en los términos del Artículo 32 de esta Ley.</p> <p>III al V...</p> <p>VI. La asamblea de presidentes de comités de vigilancia de un conjunto condominal o de subdivisos, que deberá sesionar, cuando menos, una</p>
--	--

	<p>vez al mes y en la que, una vez al año, se deberán elegir a los integrantes del comité de vigilancia, según lo estipulado en el artículo 50 del presente ordenamiento.</p>
<p>Artículo 32.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:</p> <p>I al II.- ...</p> <p>III.- Podrán convocar a Asamblea General de acuerdo a lo que establece esta Ley:</p> <p>a) El Administrador,</p> <p>b) El Comité de Vigilancia,</p> <p>c) Cuando menos el 20% del total de los condóminos acreditando la convocatoria ante la Procuraduría, si el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad privativa; convoca el 15% cuando se integre de 121 a 500 unidades de propiedad privativa; y convoca el 10% cuando el condominio o conjunto condominal sea mayor a las 501 unidades de propiedad privativa; y</p> <p>d) La Procuraduría, en los siguientes casos:</p> <p>1. En los casos donde no exista alguna administración;</p>	<p>Artículo 32.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:</p> <p>I al II.- ...</p> <p>III.- Podrán convocar a Asamblea General de acuerdo a lo que establece esta Ley:</p> <p>a) El Administrador,</p> <p>b) El Comité de Vigilancia,</p> <p>c) Cuando menos, el 10% del total de los condóminos, sólo en caso de no existir administración.</p> <p>d) La Procuraduría, en los siguientes casos:</p> <p>1. En los casos donde no exista alguna administración;</p>

<p>2. Por resolución judicial;</p> <p>3. Por solicitud de al menos el diez por ciento de los condóminos, cuando exista negativa del administrador o del comité de vigilancia para convocar.</p> <p>4. Sin correlativo</p> <p>Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.</p> <p>Sin correlativo</p> <p>e) Sin correlativo</p>	<p>2. Por resolución judicial;</p> <p>3. Por solicitud de al menos el diez por ciento de los condóminos, cuando exista negativa del administrador o del comité de vigilancia para convocar.</p> <p>4. Cuando exista libro de actas registrado, a petición de uno o más condóminos, para efecto de la elección de una nueva administración.</p> <p>Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.</p> <p>Para este inciso, la Procuraduría podrá utilizar el libro de actas registrado previamente y que le hagan llegar los condóminos interesados en la nueva convocatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 38 de esta Ley.</p> <p>e) Para el caso de los conjuntos condominales o de subdivisos, podrán convocar a Asamblea General de Condóminos:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Cuando menos, dos integrantes del Comité de Administración.2. El coordinador del Comité de Vigilancia del conjunto condominal establecido en el artículo 50 de este
--	--



<p>IV al VII.- ...</p> <p>VIII. <i>Sin correlativo</i></p> <p>IX <i>Sin correlativo.</i></p>	<p>ordenamiento.</p> <p>3. De no existir éstos, la cantidad de Administradores equivalentes al 10 % del total de condominios integrantes.</p> <p>IV al VII.- ...</p> <p>VIII.- A petición por escrito de quien convoca o de <i>motu proprio</i>, la Procuraduría podrá solicitar el apoyo de otras instituciones para que, en el ámbito de sus atribuciones y competencias, colaboren con el objetivo de darle certeza, armonía y paz a la asamblea; y</p> <p>IX.- Las Comisiones de Participación Comunitaria reconocidas por la Ley de Participación Ciudadana de la Ciudad de México que correspondan con el condominio o conjunto condominal podrán colaborar en cualquiera de las etapas de convocatoria referidas en este artículo.</p>
<p>Artículo 38...</p> <p>I y II...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p>	<p>Artículo 38...</p> <p>I y II...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p>



	<p>equivalentes al 10 % de la totalidad de condominios integrantes, podrán convocar a Asamblea de Administradores para elegir un Comité de Administración interino, que no podrá durar más de un año y hasta en tanto no haya condiciones para celebrar la asamblea condominal ordinaria para tal objetivo.</p>
<p>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.</p> <p><i>Sin correlativo</i></p>	<p>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.</p> <p>Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado a la vivienda de interés social o popular.</p>

<p>LEY DE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL</p>	
<p>TEXTO VIGENTE</p>	<p>TEXTO PROPUESTO</p>
<p>Artículo 23.- La Procuraduría tendrá competencia en lo siguiente:</p> <p>A. ...</p> <p>B. En materia Condominal:</p> <p>I. Observar el debido cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el</p>	<p>Artículo 23.- La Procuraduría tendrá competencia en lo siguiente:</p> <p>A. ...</p> <p>B. En materia Condominal:</p> <p>I. Observar el debido cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el</p>

<p>Distrito Federal y su Reglamento, asimismo cuando lo soliciten los interesados orientar, informar y asesorar sobre el reglamento interno de los condominios, escrituras constitutivas o traslativas de dominio y acuerdos o resoluciones consideradas en asamblea general;</p> <p><i>Sin correlativo</i></p> <p><i>Sin correlativo</i></p> <p>II al IV.- ...</p> <p>VI. Autorizar y registrar el libro de la</p>	<p>Distrito Federal y su Reglamento, asimismo cuando lo soliciten los interesados orientar, informar y asesorar sobre el reglamento interno de los condominios, escrituras constitutivas o traslativas de dominio y acuerdos o resoluciones consideradas en asamblea general.</p> <p>En este sentido, la Procuraduría emitirá, publicará y distribuirá la convocatoria para Asamblea General Ordinaria a que hace referencia el artículo 32, fracción III, inciso d), de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en todos los inmuebles con régimen de propiedad en condominio que no hayan iniciado su trámite o que tengan libro registrado, aun cuando no cuenten con administración vigente; deberá también encargarse de llevarla a cabo para constituir la administración condominal correspondiente.</p> <p>A solicitud por escrito de, al menos, un condómino, nombrará a un representante que coadyuve en el desahogo de Asambleas Generales de Condóminos con armonía y apego a la Ley;</p> <p>II al IV.- ...</p> <p>VI. Autorizar y registrar el libro de la</p>
---	--

<p>asamblea general, de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal;</p>	<p>asamblea general, de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal.</p>
<p>Sin correlativo</p>	<p>Los libros registrados no perderán vigencia y podrán seguirse presentando para tramitar nuevas convocatorias para Asambleas Generales, salvo que deban ser renovados por pérdida, desgaste o llenado.</p>
<p>Sin correlativo</p>	<p>En caso de haber más de un libro, se reputará como vigente el registrado con fecha más reciente;</p>
<p>VI al XIV.- ...</p>	<p>VI al XIV.- ...</p>
<p>C y D.- ...</p>	<p>C y D.- ...</p>

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de someterse a la consideración de este Congreso la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y DE LA LEY DE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ORGANIZACIÓN CONDOMINAL.**

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de los artículos 30, primer párrafo y fracción II, 32, 38, 46, 74, 87 y 89 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, así como del artículo 23, apartado B, fracciones I, VI y X, de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, para quedar como sigue:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

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:

I. Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o cuando el condominio se hubiese subdividido en razón de haber adoptado una organización por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominal o condominio. Serán convocadas **cuando menos, por dos integrantes del Comité de Administración o, de no existir éste, la cantidad de Administradores equivalentes al 10 % de la totalidad de condominios integrantes. En estas asambleas, podrán ser elegidos los integrantes del Comité de Administración interino al que hace mención el artículo 46 de esta Ley;**

II...

III. Las Asambleas Generales de Condóminos del conjunto condominal, **en las que se deberá elegir a los integrantes del Comité de Administración del conjunto condominal, al menos, una vez al año.** De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal y serán convocadas en los términos del Artículo 32 de esta Ley.

III al V...

VI. La asamblea de presidentes de comités de vigilancia de un conjunto condominal o de subdivisos, que deberá sesionar, cuando menos, una vez al mes y en la que, una vez al año, se deberán elegir a los integrantes del comité de vigilancia, según lo estipulado en el artículo 50 del presente ordenamiento.

Artículo 32.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I al II.- ...

III.- Podrán convocar a Asamblea General de acuerdo a lo que establece esta Ley:

a) El Administrador,

b) El Comité de Vigilancia,

c) Cuando menos, el 10% del total de los condóminos, sólo en caso de no existir administración.

d) La Procuraduría, en los siguientes casos:

1. En los casos donde no exista alguna administración;
2. Por resolución judicial;
3. Por solicitud de al menos el diez por ciento de los condóminos, cuando exista negativa del administrador o del comité de vigilancia para convocar.
- 4. Cuando exista libro de actas registrado, a petición de uno o más condóminos, para efecto de la elección de una nueva administración.**

Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

Para este inciso, la Procuraduría podrá utilizar el libro de actas registrado previamente y que le hagan llegar los condóminos interesados en la nueva convocatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 38 de esta Ley.

e) Para el caso de los conjuntos condominales o de subdivisos, podrán convocar a Asamblea General de Condóminos:

1. Cuando menos, dos integrantes del Comité de Administración;
2. El coordinador del Comité de Vigilancia del conjunto condominal establecido en el artículo 50 de este ordenamiento;
3. De no existir éstos, la cantidad de Administradores equivalentes al 10 % del total de condominios integrantes.

IV al VII.- ...

VIII.- A petición por escrito de quien convoca o de *motu proprio*, la Procuraduría podrá solicitar el apoyo de otras instituciones para que, en el ámbito de sus atribuciones y competencias, colaboren con el objetivo de darle certeza, armonía y paz a la asamblea; y

IX.- Las Comisiones de Participación Comunitaria reconocidas por la Ley de Participación Ciudadana de la Ciudad de México que correspondan con el condominio o conjunto condominal podrán colaborar en cualquiera de las etapas de convocatoria referidas en este artículo.

Artículo 38...

I y II...

...

...

...

...

El libro...

Los libros registrados no perderán vigencia y podrán seguirse presentando para tramitar nuevas convocatorias para Asambleas Generales, salvo que deban ser renovados por pérdida, desgaste o llenado.

En caso de haber más de un libro, se reputará como vigente el registrado con fecha más reciente.

Artículo 46.- Para la elección de los miembros del Comité de Administración de un conjunto condominal o de subdivisos, se celebrará una **Asamblea General de Condóminos del conjunto condominal o del total de subdivisos, conforme a las reglas previstas por los artículos 31 y 32 de esta Ley para que, mediante el voto de los condóminos asistentes, se elija a quienes lo integrarán.**

En caso de no poderse celebrar la Asamblea General de Condóminos de un conjunto condominal o del total de subdivisos, con base en el artículo 30, fracción I, de esta ley, el Comité de Administración saliente o, de no existir éste, cuando menos, la cantidad de Administradores equivalentes al 10 % de la totalidad de condominios integrantes, podrán convocar a Asamblea de Administradores para elegir un Comité de Administración interino, que no podrá durar más de un año y hasta en tanto no haya condiciones para celebrar la asamblea condominal ordinaria para tal objetivo.

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.

Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado a la vivienda de interés social o popular.

LEY DE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Artículo 23.- La Procuraduría tendrá competencia en lo siguiente:

A. ...

B. En materia Condominal:

I. Observar el debido cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el

Distrito Federal y su Reglamento, asimismo cuando lo soliciten los interesados orientar, informar y asesorar sobre el reglamento interno de los condominios, escrituras constitutivas o traslativas de dominio y acuerdos o resoluciones consideradas en asamblea general.

En este sentido, la Procuraduría emitirá, publicará y distribuirá la convocatoria para Asamblea General Ordinaria a que hace referencia el artículo 32, fracción III, inciso d), de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en todos los inmuebles con régimen de propiedad en condominio que no hayan iniciado su trámite o que tengan libro registrado, aun cuando no cuenten con administración vigente; deberá también encargarse de llevarla a cabo para constituir la administración condominal correspondiente.

A solicitud por escrito de, al menos, un condómino, nombrará a un representante que coadyuve en el desahogo de Asambleas Generales de Condóminos con armonía y apego a la Ley;

II al IV.- ...

VI. Autorizar y registrar el libro de la asamblea general, de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal.

Los libros registrados no perderán vigencia y podrán seguirse presentando para tramitar nuevas convocatorias para Asambleas Generales, salvo que deban ser renovados por pérdida, desgaste o llenado.

En caso de haber más de un libro, se reputará como vigente el registrado con fecha más reciente;

VI al XIV.- ...

C y D.- ...

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. La Procuraduría tendrá un plazo de un año a partir de la entrada en vigor del presente decreto para realizar un diagnóstico sobre los condominios y conjuntos condominales que aún no hayan iniciado el trámite para la acreditación de convocatoria, así como de aquellos condominios y conjuntos condominales que ya tengan algún libro de actas registrado pero que no cuenten con administración registrada vigente.

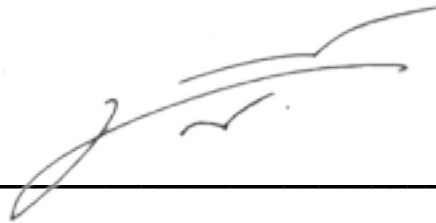
CUARTO. La Procuraduría programará un calendario de asambleas realizables durante el año posterior a la conclusión del diagnóstico a que refiere el artículo tercero transitorio para ambas listas de condominios y conjuntos condominales resultantes del diagnóstico, en aras de emitir convocatoria y llevar a cabo la Asamblea General Ordinaria para la elección de administraciones condominales y comités de administración en cada uno de ellos.

QUINTO. El Gobierno de la Ciudad de México colaborará con la Procuraduría para llevar a cabo el Cuarto Transitorio de esta reforma con recursos financieros,

materiales, humanos, administrativos y logísticos en general. La Procuraduría será la responsable de convocar y coordinar dicho esfuerzo interinstitucional.

SEXTO. La Procuraduría entregará un informe mensual pormenorizado, sobre el avance del proceso de registro de administraciones condominales y de comités de administración a que hacen referencia los tres anteriores transitorios al Congreso de la Ciudad de México o, en su caso, a la Comisión legislativa encargada de la materia condominal; al término de este lapso, entregará un informe anual.

ATENTAMENTE



DIP. GERARDO VILLANUEVA ALBARRÁN

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles, Ciudad de México el día 15 de febrero de 2022