

DIP. MARTHA SOLEDAD AVILA VENTURA

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA

PRESENTE

La que suscribe, **VALENTINA BATRES GUADARRAMA**, Diputada integrante del Grupo Parlamentario de Morena en la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 122, Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado D, párrafo primero, inciso a), y 30, Numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, párrafo primero, fracción II; y 13, párrafo primero, fracción LXIV de la Ley Orgánica, y 5, párrafo primero, fracción I; 82, y 96 del Reglamento, ambos ordenamientos del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de esta Soberanía, la siguiente:

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

Lo anterior, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En México existen diversos factores respecto a los antecedentes de la planeación, implementación y administración de los programas, políticas y evaluación de vivienda. Dos factores de gran importancia que se han tomado en cuenta en el desarrollo del derecho a la vivienda son los relativos a la evolución sociodemográfica y al orden jurídico, factores estrechamente vinculados.

En el ámbito sociodemográfico son dos los aspectos que generan que la vivienda sea considerada como parte de la agenda nacional del Estado mexicano; el incremento de la población y el proceso de urbanización en el país a partir de los años cuarenta y cincuenta.

Lo anterior es importante porque antes de este periodo ni la densidad poblacional ni el porcentaje de población urbana se consideró significativo para el análisis de la problemática de suelo y vivienda¹.

En ese sentido, el análisis sociodemográfico se puede separar en tres periodos:

¹ Véase: http://archivos.diputados.gob.mx/Centros_Estudio/Cesop/Comisiones/2_vivienda.htm

1. El de la explosión demográfica y el inicio de la concentración urbana **(1950-1970)**. En este periodo la población del país prácticamente se duplicó, lo que se tradujo en una presión sobre el suelo para la construcción de vivienda; lo cual se vincula directamente con los movimientos migratorios campo-ciudad, sin soslayar las altas tasas de fecundidad. Es en este contexto que empiezan a aparecer las primeras acciones del Estado mexicano en materia de vivienda, como los programas de arrendamiento, incipiente crédito hipotecario y la formalización de los fraccionamientos populares, al dotarles de infraestructura y servicios;

2. El descenso de la tasa de crecimiento de la población, pero no así la de vivienda **(1970 – 1980)**. En este periodo las tasas de crecimiento de la vivienda urbana se dispararon a magnitudes de 5 y casi 4 % respectivamente, mientras que las rurales se quedaron en un rango del 1 %; lo anterior mostró la fuerza de la concentración urbana que vivió México en esa época. Por lo que, en este periodo comienza a adquirir importancia para el Estado mexicano el problema habitacional y demográfico. En ese sentido, por un lado, se empezaron a implementar políticas de control natal que coadyuvaron más tarde a reducir los niveles de hacinamiento en las viviendas; por el otro, se incrementó la generación de vivienda tanto formal como informal en un 10.17 % anual, además de efectuarse el proceso de institucionalización de la política habitacional dentro de las prioridades del gobierno federal, y

3. El efecto de la estructura por edad de la población en el mantenimiento de la demanda **(1990-2000)**. En este periodo, el 61 % de la población nacional se ubicó en zonas urbanas, esto es, en 364 ciudades que ocupan el 0.04 % del territorio nacional. Ahora bien, si se incluyen en esta definición a las localidades mayores de 2,500 habitantes, entonces la población urbana se incrementó a prácticamente 75 %. Como es de suponer, los conflictos por el suelo y las deficiencias en cuanto a infraestructura y hacinamiento se incrementaron en ese periodo debido a que la tasa de crecimiento de la vivienda urbana se ha mantenido prácticamente estable desde 1980, a pesar de que la de población ha experimentado un descenso dramático².

Es importante observar que, durante los años 80 y 90, se produjo una redefinición en la acción del Estado en materia de vivienda como resultado de un nuevo marco de reestructuración nacional y global en la economía mundial.

Desde entonces, la participación estatal en los programas de vivienda se ha restringido a la promoción y financiamiento habitacional, estimulando con ello la participación social y privada a fin de que construyan y financien la construcción de viviendas.

Con respecto a la evolución de la regulación del derecho a la vivienda, se puede observar que la primera contribución proviene de la discusión que el Constituyente de 1917 formuló con relación

² Ídem.

a las demandas originadas a favor de una legislación de vivienda obrera en el artículo 123, fracción XII de la Constitución.

En dicho precepto quedó plasmada la primera aproximación inicial a la exigencia política de vivienda:

“En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquiera otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad”.

De esta manera, las primeras modificaciones al artículo 123 incluyeron todo un conjunto de ordenamientos que ampliaban la cobertura del derecho a la vivienda de las personas trabajadoras, de la manera siguiente:

1. En 1929 se otorgó al Congreso la facultad exclusiva para legislar en materia de trabajo y áreas conexas, como la de vivienda;
2. La Ley del Trabajo de 1931, en su artículo 111, fracción III, reiteró la obligación a los patrones de proporcionar habitación a los trabajadores;
3. Se obligó a los patrones del campo no sólo a proporcionar habitaciones salubres, gratuitamente, sino además espacio para la cría de animales de corral, y
4. Se incorporó que, como pago al servicio doméstico, se incluyera una habitación que sería considerada como parte del salario devengado³.

Sin embargo, a pesar de que desde 1917 se estipuló en la Constitución Federal, el derecho a una vivienda obrera no fue sino hasta 1983 que se estableció el derecho a una vivienda digna, al establecer que: *“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”*

A partir de 1983, con el reconocimiento a rango constitucional del derecho a la vivienda digna, se le otorgó un sentido más amplio a este derecho, al convertirlo en un derecho de todas las personas, dejando de ser un derecho constreñido al ámbito laboral.

³ Ídem.

Sin embargo, a pesar de este gran avance legislativo, durante el gobierno de Carlos Salinas de Gortari, se llevaron a cabo importantes modificaciones en materia de vivienda y desarrollo urbano que tuvieron grandes implicaciones para el país.

Se reformaron leyes relacionadas con el uso de suelo de tierras ejidales, dando la oportunidad a ejidatarios y comuneros de negociar sus terrenos en forma privada con agentes de este sector o con el sector público, lo que facilitó la incorporación del suelo ejidal al servicio del desarrollo urbano, tierras que, al ser adquiridas a muy bajo costo por grandes empresas, se convirtieron en los desarrollos habitacionales alejados de las ciudades que proliferarían en el futuro.

Con la reforma de junio de 2011 a la Constitución Federal, el derecho a la vivienda digna se reconoce como un derecho humano al cual deben acceder todas las personas, derecho que debe ser tomado en cuenta con base en la regulación constitucional y en los tratados internacionales.

En ese sentido, adquiere relevancia el marco normativo internacional, en el cual el derecho a la vivienda es reconocido como un derecho humano consagrado en la Declaración Universal de Derechos Humanos, al establecer en el artículo 25, numeral 1:

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, establece en el artículo 11, numeral 1, que:

Los Estados parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

La Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, organismo encargado de supervisar la aplicación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha establecido que la comunidad internacional ha reafirmado con frecuencia la importancia del pleno respeto del derecho a una vivienda adecuada,

sin embargo, sigue existiendo un abismo preocupante entre las normas fijadas en el Pacto y la situación que rige en muchas regiones del mundo⁴.

Además, enfatiza que el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el hecho de tener un lugar para resguardarse o lo considere exclusivamente como una comodidad. Sino que debe considerarse como el derecho a vivir en un lugar con seguridad, paz y dignidad. En ese sentido, de acuerdo con esta Observación, no se debe entender el término de vivienda a secas, sino en un sentido amplio de vivienda adecuada.

La Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000 han establecido que:

El concepto de vivienda adecuada significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable.

Por ello, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ha establecido que el derecho a una vivienda adecuada se debe distinguir con base en 7 ejes rectores a los que debe sujetarse:

1. Seguridad jurídica de la tenencia. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler, la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados parte deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección;

2. Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, energía eléctrica, instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje, y a servicios de emergencia;

⁴ Véase: <http://hrlibrary.umn.edu/gencomm/epcomm4s.htm>

3. Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados parte deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Además de crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda;

4. Habitabilidad. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Asimismo, debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes; por ello, el Comité exhortó a los Estados a que apliquen ampliamente los Principios de Higiene de la Vivienda establecidos por la Organización Mundial de la Salud, al considerar a la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las enfermedades en los análisis epidemiológicos, debido a que una vivienda que deriva en condiciones de vida inadecuadas y deficientes se asocian invariablemente a tasas de mortalidad y morbilidad más elevadas;

5. Asequibilidad. La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Es decir, debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguirla. En ese sentido, debería garantizarse a los grupos desfavorecidos su prioridad en la esfera de acceso a la vivienda, grupos desfavorecidos como las personas de adultas mayores, la niñez, las personas con discapacidad, las personas enfermas terminales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, entre otros;

6. Lugar. La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto debe ser así, debido a que en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos impone exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres. De manera semejante, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes, y

7. Adecuación cultural. La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda⁵.

⁵ Ídem.

Por lo anterior, se puede observar que los criterios internacionales considerados por el Comité son congruentes con el principio de interdependencia, pues el vocablo “vivienda adecuada” considera la interrelación que se da entre los derechos humanos, los reconoce como requisitos para su goce y correcto ejercicio y no se limita a la dignidad, sino que enriquece el concepto aportando elementos de seguridad en la tenencia de una vivienda y los gastos soportables.

En el caso que nos ocupa, la Ley de Propiedad en Condominio tiene su origen en las transformaciones urbanas y el crecimiento acelerado de la Ciudad durante el siglo XX. A medida que la capital mexicana se expandía, la demanda de vivienda creció exponencialmente, lo que llevó a la adopción de nuevas formas de organización de la propiedad, como los condominios.

Antes del desarrollo de la ley, las opciones tradicionales de vivienda en la Ciudad de México se limitaban a casas unifamiliares o rentas en vecindades. Con la explosión demográfica de las décadas de 1950 y 1960, y la progresiva densificación de la Ciudad, la construcción de edificios de departamentos se volvió una necesidad. Sin embargo, la legislación inmobiliaria de la época no estaba adaptada para lidiar con las complejidades de la propiedad compartida.

La primera Ley de Propiedad en Condominio en México fue promulgada en 1972 y aplicaba a todo el país. Esta ley marcó un hito importante, pues reconoció la necesidad de regular la copropiedad de inmuebles, sobre todo en los desarrollos habitacionales de gran escala, permitiendo que las personas fueran propietarias de una unidad privada dentro de un inmueble y, al mismo tiempo, copropietarias de las áreas comunes.

Con el paso de los años, la Ciudad de México fue ajustando su marco normativo para hacer frente a las particularidades de su entorno urbano. En 1995, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal aprobó una versión más moderna y adecuada de la Ley de Propiedad en Condominio, considerando la explosión de construcciones verticales y la creciente importancia de los derechos de los condóminos en las áreas comunes.

El terremoto de 1985 también tuvo un impacto significativo en las reformas a esta ley. Los daños masivos a los edificios de departamentos y la necesidad de regular la reparación y reconstrucción en un marco de propiedad compartida revelaron la importancia de contar con normas claras sobre las obligaciones y derechos de los propietarios en condominio.

En 2010, la Ciudad de México aprobó una nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que adaptaba de manera más precisa las necesidades de la Ciudad. Esta ley regulaba aspectos cruciales como la organización de las asambleas de condóminos, las cuotas de mantenimiento, la distribución del uso de áreas comunes, y los mecanismos de resolución de conflictos entre condóminos. Uno de sus ejes centrales fue fortalecer la capacidad de la

administración de los condominios, lo cual era un problema recurrente en desarrollos grandes y antiguos.

La ley ha seguido evolucionando con el tiempo, con varias reformas impulsadas por la demanda de una mayor transparencia en la gestión de los condominios y la protección de los derechos de los condóminos.

Entre los cambios más recientes destacan:

- 1. Registro de Administradores de Condominios:** Esto fue implementado para evitar abusos y malas prácticas por parte de quienes gestionan los recursos de los condóminos;
- 2. Mecanismos de Participación:** Se han ampliado las reglas sobre la participación de los condóminos en las decisiones importantes sobre su inmueble, y
- 3. Protección de Grupos Vulnerables:** También se han introducido reformas para proteger a personas de la tercera edad y otras poblaciones vulnerables dentro de los condominios.

Como se aprecia, a pesar de las reformas a la ley, la Ciudad de México enfrenta desafíos estructurales en materia de tenencia de la tierra, acceso a servicios públicos y regulación de la vivienda.

La precariedad jurídica en la propiedad y los altos costos de impuestos y servicios públicos afectan principalmente a las familias de menores ingresos, quienes no siempre pueden regularizar su situación debido a los elevados costos y la falta de mecanismos adecuados.

En este contexto, la creación de la figura del condominio familiar dentro de la Ley de Propiedad en Condominio podría ofrecer una solución integral a varios de estos problemas, promoviendo la regularización de la tenencia de la tierra y reduciendo los costos asociados al predial y al suministro de agua.

Al respecto, se debe destacar que la historia de la Ciudad de México está marcada por la ocupación irregular de tierras, particularmente en zonas periféricas donde el crecimiento urbano ha sido descontrolado.

Miles de familias habitan terrenos que no cuentan con una situación jurídica regularizada, lo que dificulta su acceso pleno a derechos fundamentales, como la propiedad formal o los servicios básicos. Según datos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, una parte significativa de la población vive en condiciones irregulares, sin títulos de propiedad debidamente formalizados, lo que genera inseguridad jurídica.

La creación de la figura del condominio familiar tiene el potencial de ser una herramienta poderosa para regularizar la tenencia de la tierra, permitiendo que familias que comparten terrenos o inmuebles subdivididos (como las viviendas en el mismo predio o los departamentos dentro de una edificación no registrada como condominio formal) puedan legalizar su situación que no sólo proporciona seguridad jurídica, sino que también facilita el acceso a beneficios sociales y económicos.

El condominio familiar podría definirse como un régimen especial dentro de la Ley de Propiedad en Condominio, destinado a la regularización de predios habitados por una o varias familias con vínculos de parentesco.

Esta figura permitiría el reconocimiento legal de unidades habitacionales independientes dentro de un mismo predio, conservando la estructura de la propiedad compartida, pero facilitando su subdivisión legal. A través de este mecanismo, las familias que habitan inmuebles de manera conjunta, como en el caso de terrenos familiares o viviendas subdivididas informalmente, podrían acceder a títulos de propiedad individualizados sin perder la propiedad colectiva del suelo.

Este régimen tendría un impacto positivo al permitir la regularización de viviendas, agilizando los trámites de escrituración y facilitando el acceso a créditos hipotecarios, programas de mejora de vivienda y otros beneficios gubernamentales. La regularización mediante la figura del condominio familiar también garantizaría que las familias tengan la seguridad jurídica necesaria para invertir en sus propiedades, lo que mejoraría las condiciones de vida.

Otro de los principales beneficios de la creación del condominio familiar es la reducción de los costos asociados al impuesto predial y al derecho por el suministro de agua. Actualmente, muchos terrenos y propiedades irregulares pagan tarifas que no corresponden a sus capacidades económicas o al uso real del inmueble, debido a que los predios están clasificados bajo criterios generales que no consideran las particularidades de las familias que los habitan.

La creación de un régimen especial de condominio familiar permitiría aplicar tarifas diferenciadas para el impuesto predial, basadas en criterios de uso habitacional y valor real de la propiedad individual, en lugar de basarse en la valoración de terrenos extensos que son propiedad común de personas que comparten un vínculo consanguíneo, quienes a menudo enfrentan dificultades para cumplir con sus obligaciones fiscales.

De manera similar, el derecho por el suministro de agua podría ajustarse de manera más equitativa en los condominios familiares. Actualmente, en muchas viviendas compartidas, las tarifas de agua se calculan sin tomar en cuenta las múltiples unidades habitacionales que coexisten en un mismo predio. Implementar un esquema de tarifas ajustado a la realidad de los

condominios familiares permitiría una mejor distribución de los costos del suministro, beneficiando tanto a las familias como a las autoridades locales, al aumentar el nivel de cumplimiento de los pagos.

La creación de la figura del condominio familiar no sólo impactaría la economía de las familias, sino que también tendría un efecto transformador en la política urbana de la Ciudad de México. Esta reforma contribuiría a combatir la desigualdad territorial y reducir la brecha de acceso a servicios básicos. Al integrar a miles de familias a un régimen jurídico formal, se fortalecería la recaudación fiscal de la Ciudad, lo que permitiría al gobierno local invertir en infraestructura y servicios para áreas tradicionalmente marginadas.

Asimismo, el régimen de condominio familiar sería un paso importante hacia la descentralización del poder urbano. Las comunidades que se beneficiaran de esta figura tendrían una mayor capacidad de gestión sobre sus propios recursos y una mayor voz en las decisiones sobre el desarrollo de su entorno. Esta participación comunitaria fortalecería el tejido social y contribuiría a la gobernabilidad en zonas de alta densidad poblacional.

Para dar claridad al contenido de la presente iniciativa, se considera prudente la inserción del siguiente cuadro comparativo:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

LEY VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 2. Para efectos de ésta Ley se entiende por:	ARTÍCULO 2. ...
ADMINISTRADOR CONDÓMINO: Es el condómino de la unidad de propiedad privativa, que no siendo administrador profesional, sea nombrado Administrador por la Asamblea General.	...
ADMINISTRADOR PROFESIONAL: Persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratado por la Asamblea General.	...
ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.	...
ASAMBLEA GENERAL: Es el órgano del condómino, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos	...

<p>de la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.</p>	
<p>CONDominio: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.</p>	...
<p>CONDÓMINO: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.</p>	...
<p>COMITÉ DE VIGILANCIA: Órgano de control integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condómino.</p>	...
<p>COMITÉS: Están formados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organizan para realizar actividades que atienden algunos servicios complementarios ambientales, preventivos contra siniestros y promueven la cultura condominal en beneficio de la comunidad. Son instancias de autogestión, mediación, atemporales y no obligatorias, su número integrante varía, y se conforman en torno a objetivos concretos.</p>	...
<p>CONSEJO DE ADMINISTRADORES. Órgano coordinador del condominio subdividido y/o conjunto condominal, integrado por los administradores, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.</p>	...
<p>CONDominio SUBDIVIDIDO. Condominio con un número mayor a 500 unidades de propiedad privativa; subdividido en razón a las características del condominio.</p>	...
<p>Sin correlativo.</p>	<p>CONDominio FAMILIAR: <u>Inmueble con construcciones preexistentes cuya propiedad o copropiedad pertenece en su totalidad a personas con parentesco consanguíneo hasta el tercer grado,</u></p>

	<u>a quienes les corresponde una unidad de propiedad privativa exclusiva y los derechos de copropiedad de los bienes y áreas que son de uso común;</u>
CONJUNTO CONDOMINAL: Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.	...
CUOTA ORDINARIA: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.	...
CUOTA EXTRAORDINARIA: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.	...
DELEGACIÓN: El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.	...
ESCRITURA CONSTITUTIVA: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.	...
EXTINCIÓN VOLUNTARIA: La desaparición del régimen de propiedad en condominio.	...
LEY: Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.	...
MOROSO: Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.	...
MAYORÍA SIMPLE: El 50% mas uno del total de votos, según sea el caso.	...
PROCURADURÍA: Procuraduría Social del Distrito Federal.	...
PROCURADURÍA AMBIENTAL: Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.	...

<p>POSEEDOR: Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, que no tiene la calidad de condómino.</p>	<p>...</p>
<p>REGLAMENTO INTERNO: Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.</p>	<p>...</p>
<p>REGLAMENTO: Es el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.</p>	<p>...</p>
<p>SANCIÓN: Multa o medida de apremio impuesta al condómino o poseedor que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.</p>	<p>...</p>
<p>SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRADORES: Mecanismo de coordinación conforme a las facultades otorgadas en la Asamblea General del condominio subdividido y/o conjunto condominal, cuyas sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias.</p>	<p>...</p>
<p>UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.</p>	<p>...</p>
<p>ARTÍCULO 8. El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:</p> <p>I. El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley;</p> <p>II. El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; y</p>	<p>ARTÍCULO 8. ...</p> <p>I. ...</p> <p>II. El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120 por condominio, aun cuando éste</p>

<p>III. Se obtengan previamente, de la Delegación, las licencias de construcción especial procedentes, la Cédula de Publicitación, y el registro de la Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C”;</p> <p>IV. Se obtengan previamente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano correspondiente, y</p> <p>V. Se obtenga previamente, de la Secretaría del Medio Ambiente, la autorización de impacto ambiental correspondiente.</p> <p>En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la fecha del aviso por escrito que el propietario debe dar a la Delegación sobre la terminación de la obra ejecutada, independientemente de que la respectiva autorización de uso y ocupación haya sido o no expedida por el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y 11 de esta Ley.</p> <p>En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aun que dicha transmisión no se haya formalizado.</p> <p>Sin correlativo.</p>	<p><u>y otros formen parte de un condominio o unidad urbana habitacional; o de 10 unidades, tratándose de Condominios Familiares; y</u></p> <p>III. a la V. ...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p><u>Los requisitos a que hacen referencia las fracciones III, IV y V de este artículo serán aplicables a las construcciones nuevas o en proyecto, no así a los Condominios Familiares.</u></p>
---	--

<p>ARTÍCULO 9. Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:</p> <p>I. La manifestación de voluntad del propietario o propietarios del inmueble, de constituir el régimen de propiedad en condominio;</p> <p>I Bis. Que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:</p> <p>a) El último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;</p> <p>b) Las licencias de construcción especial procedentes;</p> <p>c) La Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C”, y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente;</p> <p>d) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;</p> <p>e) La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y</p> <p>f) La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Delegación, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la</p>	<p>ARTÍCULO 9. ...</p> <p>I. ...</p> <p>I Bis. ...</p> <p>a) al f)</p>
---	--

fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.

Sin correlativo.

II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;

III. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;

IV. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;

V. El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;

VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentaran dichas asignaciones;

En caso de Condominio Familiar, el dictamen a que hace referencia el inciso anterior sólo deberá coincidir con los planos exhibidos con las descripciones generales del condominio, de las unidades privativas, de los bienes y áreas de uso común, especificaciones de la construcción y, en su caso, con la tabla de valores e indivisos que para este efecto apruebe la autoridad correspondiente.

II. a la IX. ...

<p>VII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;</p> <p>VIII. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;</p> <p>IX. El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables.</p> <p>Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.</p>	<p>...</p>
<p>ARTÍCULO 13. Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio para que sean validas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría.</p> <p>Sin correlativo.</p>	<p>ARTÍCULO 13. ...</p> <p><u>Tratándose de condominio familiar, se requerirá de la aprobación del cien por ciento de los condóminos para la extinción del régimen de Propiedad en Condominio.</u></p>
<p>TITULO QUINTO DE LOS CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR</p>	<p>TITULO QUINTO DE LOS CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL, POPULAR Y FAMILIAR</p>
<p>CAPÍTULO ÚNICO</p>	<p>CAPÍTULO PRIMERO</p>
<p>Sin correlativo.</p>	<p>CAPÍTULO SEGUNDO</p>

Sin correlativo.	<p><u>ARTÍCULO 78 BIS. Se declara de interés social la constitución del Condominio Familiar, por lo que la administración pública de la Ciudad y las Alcaldías deberán de otorgar las facilidades administrativas necesarias para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, obligándose a publicar los programas necesarios para aligerar las cargas administrativas para la regularización de las construcciones, constitución del condominio y transmisión de las unidades privativas resultantes de los mismos.</u></p> <p><u>Las personas propietarias, copropietarias o personas poseedoras a título de propietarias del inmueble, deberán tramitar ante la autoridad la declaratoria correspondiente y al constituir el Régimen de Propiedad en Condominio ante persona Notaria Pública, deberán acreditar el parentesco consanguíneo que existe entre ellos hasta el tercer grado, con las actas expedidas por el Registro Civil correspondiente de conformidad con el Código Civil.</u></p> <p><u>Las personas habitantes de estas unidades de propiedad privativa deberán ser en su totalidad familiares y cuando menos el setenta por ciento de las unidades deberá ser destinado para uso habitacional.</u></p> <p><u>Una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio deberá transmitirse a los parientes mencionados en el párrafo anterior la propiedad de las unidades en condominio resultantes.</u></p>
Sin correlativo.	<p><u>ARTÍCULO 78 TER. Para Constituir el Condominio Familiar se requerirá lo siguiente:</u></p> <p><u>I. Deberán ser inmuebles cuya construcción principal tenga una antigüedad mínima de 30 años;</u></p> <p><u>II. Se debe solicitar para lo que se encuentre previamente construido;</u></p> <p><u>III. Los beneficiarios deberán ser familiares hasta el tercer grado;</u></p> <p><u>IV. No se admitirá la transmisión de la propiedad o de derechos a terceros durante los siguientes 10 años a su constitución y no se podrá llevar a cabo la</u></p>

	<p><u>incorporación si en el predio existen más de 10 unidades privativas, y</u></p> <p><u>V. En lo conducente, estarán obligados a cumplir con lo establecido en el artículo 9 de la presente Ley.</u></p> <p><u>El condominio familiar contará con las siguientes facilidades administrativas:</u></p> <p><u>I. No se requerirá presentar ante las autoridades licencias, permisos, manifestaciones o autorizaciones en materia de construcción, ni se proporcionarán las áreas de donación y de equipamiento, dándose por cumplidos estos los requisitos administrativos y urbanos, y</u></p> <p><u>II. Los programas dictados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y demás autoridades de la administración pública y las Alcaldías, en su caso, siempre tendrán como fin aligerar las cargas administrativas para la constitución del condominio familiar y transmisión de las unidades privativas resultantes, por lo que, estos programas deberán de contener también facilidades fiscales y registrales.</u></p>
--	---

Por lo anteriormente expuesto someto a la consideración de esta Soberanía, el siguiente:

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

ÚNICO. Se **REFORMA** el artículo 8, fracción II; la denominación del Título Quinto, y la denominación del Capítulo Único del Título Quinto, y se **ADICIONA** un conceto al artículo 2; un párrafo cuarto al artículo 8; un párrafo segundo al artículo 9, fracción I Bis; un párrafo segundo al artículo 13; un Capítulo Segundo al Título Quinto; un artículo 78 Bis, y un artículo 78 Ter, todos a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2. ...

...
...
...
...
...
...

...

Los requisitos a que hacen referencia las fracciones III, IV y V de este artículo serán aplicables a las construcciones nuevas o en proyecto, no así a los Condominios Familiares.

ARTÍCULO 9. ...

I. ...

I Bis. ...

a) al f)

En caso de Condominio Familiar, el dictamen a que hace referencia el inciso anterior sólo deberá coincidir con los planos exhibidos con las descripciones generales del condominio, de las unidades privativas, de los bienes y áreas de uso común, especificaciones de la construcción y, en su caso, con la tabla de valores e indivisos que para este efecto apruebe la autoridad correspondiente.

II. a la IX. ...

...

ARTÍCULO 13. ...

Tratándose de condominio familiar, se requerirá de la aprobación del cien por ciento de los condóminos para la extinción del régimen de Propiedad en Condominio.

TÍTULO QUINTO
DE LOS CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL, POPULAR Y FAMILIAR

CAPÍTULO PRIMERO

CAPÍTULO SEGUNDO

ARTÍCULO 78 BIS. Se declara de interés social la constitución del Condominio Familiar, por lo que la administración pública de la Ciudad y las Alcaldías deberán de otorgar las facilidades administrativas necesarias para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, obligándose a publicar los programas necesarios para aligerar las cargas administrativas para la

regularización de las construcciones, constitución del condominio y transmisión de las unidades privativas resultantes de los mismos.

Las personas propietarias, copropietarias o personas poseedoras a título de propietarias del inmueble, deberán tramitar ante la autoridad la declaratoria correspondiente y al constituir el Régimen de Propiedad en Condominio ante persona Notaria Pública, deberán acreditar el parentesco consanguíneo que existe entre ellos hasta el tercer grado, con las actas expedidas por el Registro Civil correspondiente de conformidad con el Código Civil.

Las personas habitantes de estas unidades de propiedad privativa deberán ser en su totalidad familiares y cuando menos el setenta por ciento de las unidades deberá ser destinado para uso habitacional.

Una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio deberá transmitirse a los parientes mencionados en el párrafo anterior la propiedad de las unidades en condominio resultantes.

ARTÍCULO 78 TER. Para Constituir el Condominio Familiar se requerirá lo siguiente:

I. Deberán ser inmuebles cuya construcción principal tenga una antigüedad mínima de 30 años;

II. Se debe solicitar para lo que se encuentre previamente construido;

III. Los beneficiarios deberán ser familiares hasta el tercer grado;

IV. No se admitirá la transmisión de la propiedad o de derechos a terceros durante los siguientes 10 años a su constitución y no se podrá llevar a cabo la incorporación si en el predio existen más de 10 unidades privativas, y

V. En lo conducente, estarán obligados a cumplir con lo establecido en el artículo 9 de la presente Ley.

El condominio familiar contará con las siguientes facilidades administrativas:

I. No se requerirá presentar ante las autoridades licencias, permisos, manifestaciones o autorizaciones en materia de construcción, ni se proporcionarán las áreas de donación y de equipamiento, dándose por cumplidos estos los requisitos administrativos y urbanos, y

II. Los programas dictados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y demás autoridades de la administración pública y las Alcaldías, en su caso, siempre tendrán como fin

aligerar las cargas administrativas para la constitución del condominio familiar y transmisión de las unidades privativas resultantes, por lo que, estos programas deberán de contener también facilidades fiscales y registrales.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y

SEGUNDO. La persona titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México contará con 60 días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para realizar las adecuaciones al Reglamento de esta Ley, que permitan en la esfera administrativa su exacta observancia.

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles, el 12 de septiembre de 2024

ATENTAMENTE

Valentina Batres Guadarrama

DIP. VALENTINA BATRES GUADARRAMA

Título	Iniciativa 2
Nombre de archivo	002_-_Iniciativa.pdf
Id. del documento	e45cdc2a280b61b018925b660f0adf4ae747dc12
Formato de la fecha del registro de auditoría	DD / MM / YYYY
Estado	● Firmado

Historial del documento



10 / 09 / 2024
17:16:59 UTC

Enviado para firmar a Dip. Valentina Valia Batres Guadarrama (valentina.batres@congresocdmx.gob.mx) por valentina.batres@congresocdmx.gob.mx.
IP: 200.68.173.230



10 / 09 / 2024
17:17:43 UTC

Visto por Dip. Valentina Valia Batres Guadarrama (valentina.batres@congresocdmx.gob.mx)
IP: 200.68.173.230



10 / 09 / 2024
17:17:59 UTC

Firmado por Dip. Valentina Valia Batres Guadarrama (valentina.batres@congresocdmx.gob.mx)
IP: 200.68.173.230



COMPLETADO

10 / 09 / 2024
17:17:59 UTC

Se completó el documento.