



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

**DIP. ISABELA ROSALES HERRERA.
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA.
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.
I LEGISLATURA.
P R E S E N T E.**

Quien suscribe, Leticia Estrada Hernández, Diputada Local del Distrito 33, integrante del Grupo Parlamentario de Morena en el Congreso de Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5, fracción I, 95, fracción II, 96 y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este órgano legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ABROGA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SE EXPIDE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.**

Por lo anterior y a efecto de reunir los elementos exigidos por el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, la iniciativa se presenta en los siguientes términos:

Planteamiento del problema que la iniciativa pretende resolver.

La Ciudad de México es una de las urbes con mayor población a nivel mundial y presenta movimientos migratorios que van de la mano con el desarrollo urbano-industrial. De acuerdo con la Encuesta Intercensal 2015 del INEGI, la Ciudad de México cuenta con una población de 8 millones 918 mil 653 habitantes¹. La capital ha crecido desmesuradamente integrando a los poblados aledaños, dando origen a la conurbación. Al respecto, desde hace casi dos décadas la investigadora María Teresa Gutiérrez señala que:

“El crecimiento de la ciudad se ha formado a lo largo de sus arterias que sirven de acceso a la urbe, de modo que se ha dicho que su desarrollo es en forma tentacular.

Las ramas principales son: al noreste, a lo largo de la carretera a Pachuca, hasta la población de Santa María Tulpetlac, en el Estado de México; al este, hacia la carretera de Puebla en donde se ha formado una serie de colonias nuevas: Pantitlán, Agrícola Oriental, Maravillas, etc.; al sur, a lo largo de la calzada de Tlalpan; al suroeste, a lo largo de las carreteras que van a la Magdalena Contreras y al Desierto de los Leones; al noroeste, hacia la carretera que va a Naucalpan y a lo largo de la antigua carretera a Tlalnepantla; esta última región es quizá la más notable porque es en donde se encuentra una de las zonas industriales más importantes del país”².

¹ INEGI. Encuesta Intercensal 2015. Presentación de Resultados.

² Gutiérrez María. *Desarrollo y distribución de la población urbana en México*. Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM No. 50, 2003. Pág. 85.



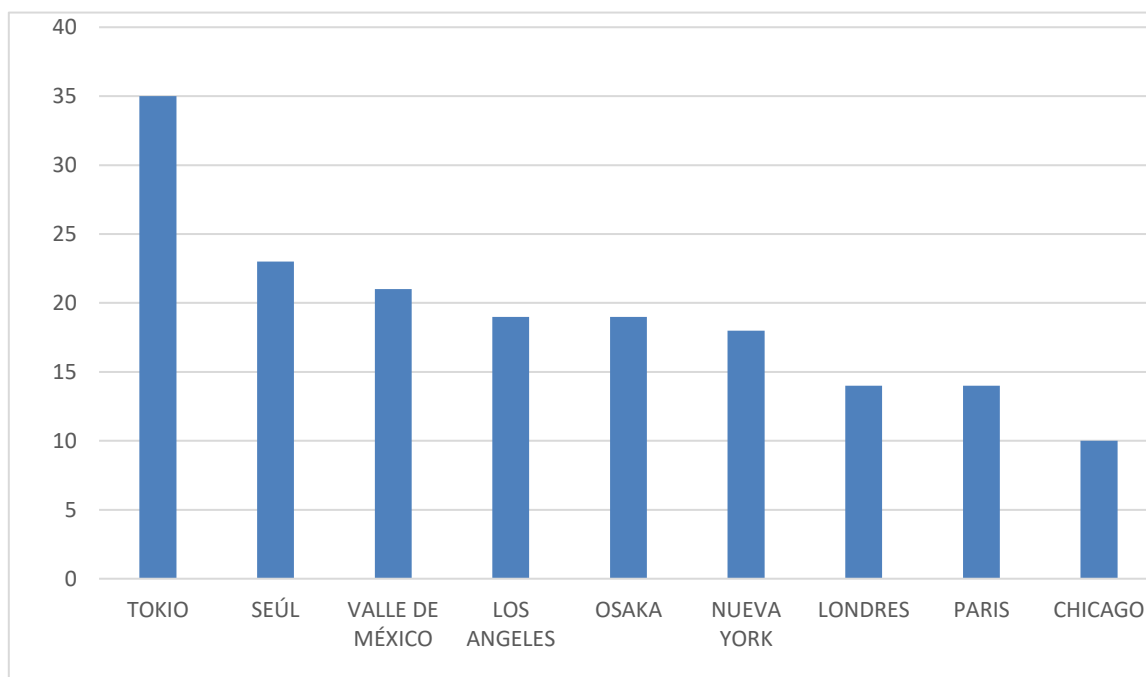
LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

La Zona Metropolitana del Valle de México está formada por 60 municipios conurbados y se considera la tercera zona metropolitana más grande de la OCDE y la más grande del mundo fuera de Asia. Según esta organización, el Valle de México tiene más de 20 millones de habitantes, cifra que equivale al 17% de la población nacional³.

LAS ZONAS METROPOLITANAS MÁS GRANDES DE LA OCDE, 2012

MILLONES DE HABITANTES



NOTA: LOS DATOS DEL VALLE DE MÉXICO ESTÁN BASADOS EN LA DEFINICIÓN DE ÁREA METROPOLITANA DE LA OCDE.
FUENTE: OECD (2015A), "METROPOLITAN AREAS", OECD REGIONAL STATISTICS (DATABASE).

El crecimiento acelerado de la población ha provocado diversos problemas urbanos en la Ciudad de México, donde es cada vez más complicado encontrar un espacio para la vivienda. Ante tal situación, el gobierno ha construido gran cantidad de unidades habitacionales.

A partir de 1917 ya se contemplaba el derecho a la vivienda digna y decorosa en el artículo 4, párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Asimismo, el artículo 136 de la Ley Federal de Trabajo señalaba la obligación de los patrones de proporcionar habitación cómoda e higiénica a los trabajadores. Estas normas jurídicas ya mandataban el derecho a la vivienda, por lo que el gobierno tuvo que generar mecanismos para su construcción y adquisición.

³ OCDE. Estudios Territoriales de la OCDE VALLE DE MÉXICO, MÉXICO. Pág. 4. Consúltense en: <https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/56213/valle-de-mexico-OCDE.pdf>

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

En las décadas de los 40 s y 50 s, los procesos para adquirir una vivienda se vieron reflejados con la participación de las instituciones gubernamentales para la producción de vivienda. En 1963 se constituyó el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), que en el año 2001 se transformó como Sociedad Hipotecaria Federal, para impulsar el desarrollo de mercados y brindar créditos y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda dirigida a la población de ingresos medios y bajos⁴. Para el año de 1972 se creó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), su forma de financiamiento consiste en reunir las aportaciones patronales del 5% del salario de los trabajadores, a fin de obtener un crédito de vivienda o el derecho a que sus ahorros les sean devueltos⁵. Ese mismo año se creó el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, como órgano desconcentrado del ISSSTE encargado de otorgar créditos para vivienda⁶. El artículo 167, párrafo tercero, de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado dice que:

“El Fondo de la Vivienda tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los Trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda. Estos préstamos se harán hasta por dos ocasiones, una vez que el primer crédito se encuentre totalmente liquidado”.

En 1981 se constituye el Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitantes Populares (FONHAPO), sectorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Social. Este fideicomiso proporciona únicamente subsidios mediante programas de ahorro y subsidio y atiende primordialmente a la población en situación de pobreza. Veinte años más tarde se crea la Comisión Nacional de Vivienda, con la misión que las personas ejerzan su derecho humano a una vivienda adecuada, mediante el diseño, coordinación y ejecución de los programas del gobierno⁷.

Cabe mencionar que en los años 70 s y 80 s, surgieron una serie de empresas dedicadas a realizar conjuntos habitacionales que se caracterizaron principalmente por construir en la periferia. Desarrolladoras como Homex, Casas Geo, Urbi, Hogar, Grupo Ara, Sare, Sadas, construyeron cerca de 50 mil viviendas en esos años. Por otra parte, existen sociedades financieras que también proporcionan créditos dirigidos a las personas que no cuentan con un empleo formal ni con seguro social⁸.

⁴ Sánchez, Javier. LA VIVIENDA “SOCIAL” EN MÉXICO PASADO -PRESENTE -FUTURO? Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión 2008. Agosto 2009 - Julio 2012. Véase en: <http://conurbamx.com/home/wp-content/uploads/2015/05/libro-vivienda-social.pdf>

⁵ Ídem.

⁶ Ídem.

⁷ Ídem.

⁸ Ídem.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Las políticas públicas de fomento a la vivienda se vieron reflejadas a partir de 1947 con el proyecto del Centro Urbano Presidente Miguel Alemán, la idea era “crear una ciudad dentro de una ciudad”. Las áreas habitacionales se distribuyeron en 6 edificios de tres niveles y nueve edificios en altura, los cuales se sitúan entre sí de manera perpendicular creando una volumetría en forma de zig-zag que permite tener una orientación este-oeste. De igual manera, el Conjunto Nonoalco Tlatelolco, fue inaugurado en 1964 y se considera un proyecto en el que se integran aspectos políticos, sociales y económicos. Otro conjunto habitacional es el de la Unidad Independencia, edificado con recursos del IMSS para el 150 aniversario de la Independencia de México y dirigido a sus derechohabientes. En los años 70 s el FOVISSTE construyó el conjunto habitacional Integración Latinoamericana, ubicado en Coyoacán. Hace veinte años se construyó en la colonia Atlampa, Alcaldía Cuauhtémoc, el conjunto habitacional Ciprés, desarrollado por la empresa DeMet, con edificios de seis niveles, que se encuentran muy aglomerados para aprovechar el terreno al máximo⁹.

Actualmente, en la Ciudad de México existen 7 mil 234 unidades habitacionales y conjuntos condominales donde habita una cuarta parte de los capitalinos, es decir, poco más de 3 millones y medio de personas¹⁰.

Con el paso del tiempo los condominios han presentado diversos problemas por la falta de mantenimiento, como en Tlatelolco, donde la antigüedad de los elevadores de los edificios de 7, 14 y 22 pisos, hace imposible conseguir las piezas para su mantenimiento¹¹.

En la Ciudad de México existen unidades habitacionales con más de 25 años de antigüedad con deterioro en las instalaciones hidrosanitarias que constituyen un riesgo para sus habitantes. Sirva de ejemplo el predio de Fray Bartolomé de las Casas No. 22, en la colonia Morelos, Alcaldía Cuauhtémoc, conjunto de 30 viviendas construido después de los sismos de 1985, que se fue deteriorando y con el sismo de 2017 se rompió la cañería y el albañal y sus patios y pasillos se anegaron¹².

Una de las principales causas del deterioro de los condominios es la morosidad, ya que algunos vecinos no pagan las cuotas de mantenimiento y por lo tanto se deterioran progresivamente y con ello su valor patrimonial y la calidad de vida de sus habitantes, provocando la existencia de deudas con las compañías de energía eléctrica, gas y agua.

⁹ Ídem.

¹⁰ Milenio. *Ya caducaron 60% de las unidades habitacionales*. Consúltase en: <https://www.milenio.com/estados/ya-caducaron-60-de-las-unidades> NOTA: Estos datos son originalmente de la Procuraduría Social de la CDMX, la nota es de 2014.

¹¹ El Heraldo de México. *Tlatelolco, la utopía de la vivienda social digna cumple 55 años entre inseguridad y abandono*. Véase en: <https://heraldodemexico.com.mx/cdmx/tlatelolco-unidad-habitacional-cuauhtemoc-nonoalco-utopia-de-la-vivienda-social-digna-cumple-55-anos-entre-inseguridad-y-abandono/>

¹² La Unidad. *Atención urgente en Tepito por ruptura del drenaje*. Consúltase en:

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

El buen estado y conservación de los condominios depende en mucho de la responsabilidad y puntualidad de las personas condóminas y poseedoras para pagar sus cuotas. En muchas ocasiones la morosidad se justifica por un lado diciendo que se desconocen las cuotas por concepto de mantenimiento o que no se cuenta con los recursos económicos suficientes para los pagos, y por otro lado se aduce que hay desconfianza hacia las administraciones, ya que han existido casos de fraude y malversación de fondos.

Una nota del diario Milenio informó que poco más de 3 millones 500 mil personas que viven bajo el régimen de condominio en la Ciudad de México están expuestas a administraciones fraudulentas, dado que tres cuartas partes de los encargados de alrededor de 8 mil edificios y unidades habitacionales no se registran ante la Procuraduría Social de la Ciudad de México. Dicha nota señala que, de acuerdo con la PROSOC, existen 6 mil inmuebles donde gran parte de los vecinos no saben en qué se invierten sus cuotas de mantenimiento¹³.

También nos enfrentamos a la apatía por parte de las personas condóminas para participar en las asambleas e involucrarse en los temas de la organización y funcionamiento del conjunto habitacional y/o condominio. Algunas de las causas que generan esta apatía son las jornadas laborales y los complejos desplazamientos en la urbe, lo que provoca que las personas tengan poco tiempo para participar en las asambleas, otro factor puede ser la desfavorable experiencia con administraciones que incurrieron en mal manejo de recursos, falta de transparencia en el gasto de las cuotas, permanencia de las administraciones más allá del tiempo legal o uso político de los cargos de representación condominal.

Asimismo, en un conjunto habitacional se pueden suscitar diversos problemas entre vecinos como por ejemplo fiestas a altas horas de la noche que incomodan y molestan a los demás; qué decir de quien empieza a taladrar o a martillar la pared rompiendo la tranquilidad nocturna, o los que tienen perros o gatos en su departamento y cuando los pasean no levantan las heces; personas que se estacionan en un cajón de estacionamiento que no es el suyo, entre otros. Además, se da la obstrucción de vías públicas por falta de planeación, como en el conjunto habitacional Torres de Quiroga, en Gustavo A. Madero, donde por la falta de cajones de estacionamiento, los vecinos aparcan sus vehículos en las calles aledañas al condominio e incluso en vías primarias, debido a que la desarrolladora no diseñó un estacionamiento¹⁴.

Otro problema que presentan los condominios es la invasión de las áreas comunes. En algunas unidades habitacionales hay apropiación de jardines, los estacionamientos se convierten en

¹³ Milenio. Administración fraudulenta en 75% de los condominios. Consúltase en:
<https://prosoc.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-files/periodico-la-unidad-2da-edicion.pdf>
<https://www.milenio.com/estados/administracion-fraudulenta-en-75-de-los-condominios>

¹⁴ *Ídem*.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

bodegas o se cercan con jaulas, se adjudican para uso exclusivo andadores y pasillos o se construyen ampliaciones de la propiedad exclusiva. Esto es debido a la falta de conocimiento o mala fe de algunos vecinos y porque la ley vigente no protege el bien común al no hacer suficientemente explícitas las prohibiciones y sanciones por su incumplimiento.

Por otro lado, también encontramos problemas sociales de carácter transversal dentro de los condominios, como en los que predominan los grupos de edad de jóvenes y adultos mayores. También existe la problemática de quienes utilizan las áreas comunes para establecer relaciones sociales que implican molestias y afectan la tranquilidad de los demás, como el ruido excesivo por juegos y fiestas o la ingesta de bebidas alcohólicas u otras sustancias.

La delincuencia es también un grave problema en los condominios, como ejemplo se puede mencionar a las alcaldías Venustiano Carranza, Iztapalapa y Cuauhtémoc, donde existen unidades habitacionales que se dice que son controladas por la delincuencia, dado que los departamentos son utilizados como bodegas o casas de seguridad. La Procuradora Social de la Ciudad de México señaló que es importante promover la cultura de la paz, a fin de evitar que las relaciones se deterioren y las unidades habitacionales y edificios de condominios se conviertan en nidos de delincuentes. Agregó que de cada mil conjuntos habitacionales en la capital, un 5% aproximadamente son controlados por delincuentes¹⁵.

Sin embargo, comúnmente existen problemas que van más allá de lo que en ocasiones las autoridades o jueces consideran simples incidentes entre vecinos, como administraciones corruptas, apatía generalizada por la organización y funcionamiento del condominio, falta de mantenimiento, inseguridad, carencia de servicios públicos, etc.

Todo lo anterior es parte de la problemática de los condominios y unidades habitacionales en la Ciudad de México, donde la ley en la materia tiene por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio y regular las relaciones entre las personas condóminas y/o poseedoras y entre éstas y su administración, establecer las bases para resolver las controversias, conciliar y arbitrar mediante la Procuraduría Social de la Ciudad de México o en lo que competa a otras autoridades judiciales o administrativas.

De tal manera, como esta Ley regula los condominios, es fundamental actualizar y reformar las disposiciones que han sido rebasadas por la realidad para mejorar la norma y los instrumentos de decisión, administración y rendición de cuentas, así como los procesos organizativos en los conjuntos habitacionales de la capital.

¹⁵ El Sol de México. *Delincuencia controla multifamiliares en tres alcaldías: Procuraduría Social*. Véase en: <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/delincuencia-controla-multifamiliares-en-tres-alcaldias-procuraduria-social-4098369.html>

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Problemática desde la perspectiva de género. No aplica.

Argumentos que la sustentan.

Derivado de lo anterior, resulta indispensable construir un marco legal acorde a la realidad social en los condominios y unidades habitacionales de la Ciudad. Por ello es necesaria la creación de una nueva ley que fortalezca la organización y el funcionamiento de los condominios de la Ciudad de México.

Hoy en día es fundamental que todo documento jurídico contenga un lenguaje incluyente, de manera que esta iniciativa hace cambios por conceptos excluyentes a incluyentes en lo que será la nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, por ejemplo se elimina la palabra *condóminos* y se establecen las palabras *personas condóminas*, o *poseedor* por *persona poseedora*, por decir algunas, lo mismo en lo que se refiere a la actualización de las demarcaciones territoriales a alcaldías, de DF a Ciudad de México y en general de las instituciones que hayan cambiado de denominación.

Entrando en materia, en el Título Primero referido a las disposiciones generales de la Ley, se modifica el glosario del artículo 2 de la Ley, se presenta en orden alfabético y se incorporan términos que no se incluían en la norma anterior, como *Código Civil* y *Código de Procedimientos Civiles*, ya que se citan en diversos artículos.

No se omite señalar que esta iniciativa retoma propuestas que se hicieron en diversos foros por parte de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, el Colegio de Notarios y la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), para fortalecer y robustecer la Ley, como por ejemplo el reconocimiento de que en la Ciudad de México existe el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos; así, en el Capítulo II del mismo título, sobre La Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen Condominal, se hace eco de dichas aportaciones y se armonizan diversas disposiciones con respecto a la Ley del Notariado para la Ciudad de México, como el artículo 3 que hace explícita la obligación de quien hace el protocolo de un acta constitutiva para informar a la Procuraduría Social sobre la constitución, modificación o extinción de un régimen de Propiedad en Condominio, e efecto de que lo registre.

En el artículo 8 se agregan las fracciones VI, VII y VIII, que son una transcripción de las fracciones III, III Bis y III Ter del artículo 26, en virtud de que ese artículo se refiere a las disposiciones para la ejecución de obras en áreas de uso común, y estas fracciones comprenden temas que atañen a la construcción y constitución del condominio, que se

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

actualizan y que son de gran relevancia, por tratarse de las fianzas y responsabilidades por inconformidades en la construcción y los posibles casos de evicción por defectos y vicios ocultos, temática que también se contempla en el artículo 9, y que no puede suprimirse en virtud de que eso constituiría una gran regresión en los derechos de las personas propietarias del régimen condominal. En la fracción VI se agrega la conformidad con la construcción del proyecto, que anteriormente se encontraba implícita en el artículo 9; en la fracción VII, donde se establece la responsabilidad por los defectos o vicios ocultos; se suprime lo referente a las medidas de mitigación por el impacto urbano o ambiental, que ya no operan en virtud del artículo 16, apartado C, numeral 7, inciso d), de la Constitución Política de la Ciudad de México, que señala *“La ley regulará la obligación de los propietarios de desarrollos inmobiliarios de pagar una compensación monetaria para mitigar el impacto urbano y ambiental, a fin de contribuir al desarrollo y mejoramiento del equipamiento urbano, la infraestructura vial e hidráulica y el espacio público. La ley establecerá las fórmula y criterios para la aplicación de dichos ingresos en las zonas de influencia o de afectación, en condiciones de equidad, transparencia y rendición de cuentas.”*; lo que da lugar al pago de una compensación monetaria en vez de las obras de mitigación. La fracción VIII actualiza los numerales de fracción e inciso que se citan del artículo 9 en relación a la póliza de fianza y se nutre con diversas propuestas acerca del cálculo de la indemnización en los casos arriba mencionados. Aunado a lo anterior, se reforma también el último párrafo del Art. 8, lo que es imprescindible para evitar modificaciones irregulares en las construcciones amparadas bajo el régimen de condominio, prohibiendo que la desarrolladora haga cambios al proyecto inmobiliario después de constituir el régimen condominal.

Las fracciones I y II y la III, incisos a) al d) del artículo 9, se armonizan con el artículo 103 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, publicada el 11 de junio de 2018 en la Gaceta Oficial. Se extiende la póliza de fianza que garantizaba la conformidad de la construcción con el proyecto para también responder por el saneamiento en casos de evicción por los defectos o vicios ocultos en las construcciones, así como para actualizarlo en función de excluir el tema de las medidas de mitigación, medidas de integración urbana o medidas de prevención reguladas en la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Código Penal y el Código Fiscal de la Ciudad de México, que en armonía con el artículo 16 constitucional citado en el párrafo anterior, que disponen una compensación monetaria a cambio de las obras de mitigación.

En virtud de lo anterior, si bien el constructor ya no está obligado a hacer obras de mitigación, es importante conservar la fianza *“para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto...”* y ampliarla *“para responder por el saneamiento en casos de evicción por los defectos o vicios ocultos en las construcciones”*, porque si bien la garantía y las sanciones por incumplimiento ya están consideradas en diversas leyes en materia administrativa, penal y fiscal, la materia condominal

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

requiere de una mayor protección en virtud de que sus inmuebles tienden a concentrar mayor número de habitantes y mayor densidad por metro cuadrado de construcción, además de que gran parte se destinan a la vivienda de interés social, que requiere aún de mayor protección, por lo que esta 1 Legislatura del Congreso de la Ciudad de México de ninguna manera puede decretar una norma regresiva que elimine la fianza en detrimento de la protección y salvaguarda de las personas condóminas y su patrimonio.

Para blindar a la propiedad condominal se elimina la segunda parte de la fracción VI del artículo 9, pues podría legitimar falsamente el despojo al abrir la puerta para que la Escritura faculte para que en el futuro se pueda *“asignar un uso exclusivo”* a ciertas áreas o bienes de uso común, lo que se contrapone a las fracciones II y IV y al último párrafo del mismo artículo 9, y en general es del todo incompatible con esta Ley y con el artículo 951 del Código Civil. Se adicionan las fracciones XII y XIII para prevenir conflictos entre condóminos que pudieran generarse por no tener fácil acceso a un testimonio o copia certificada de la escritura pública constitutiva y para formalizar la designación del administrador desde el momento de la constitución del régimen.

Se armoniza el artículo 11 con el Código Civil lo referente al porcentaje requerido para la modificación de la Escritura Constitutiva y para el Reglamento Interno; por lo demás, en cualquier condominio se puede optar por un porcentaje superior en su Reglamento Interno.

Por lo que hace al artículo 12, los cambios se hacen para armonizar su contenido con la Ley del Notariado para la Ciudad de México, pues la persona que enajena tiene la posesión de los documentos que se llevan al Notario Público, que se limita a hacer constar la entrega a la persona que adquiere el bien inmueble; aquí se agrega la obligación de proporcionar un ejemplar de la Ley a la nueva persona propietaria. Se adiciona también la obligación de notificar al Registro Público de la Propiedad para la asignación o actualización del Folio Real, así como para dar de alta cada una de las unidades privativas o registrar su traslación de dominio ante la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Finanzas, a fin de que les proporcione o actualice su número de cuenta y valor catastral, en virtud de que hay un gran número de testimonios que no han sido dados de alta o actualizados en dichas instituciones.

Entrando en la materia del Título Segundo, en el Capítulo I Sobre las personas Condóminas y sus Unidades de Propiedad Privativa, se nutre el Art. 16 con el objeto de ofrecer una mayor y más ágil comprensión para las personas que habitan en los condominios y unidades habitacionales y no sólo para abogados y especialistas, por lo que se enumeran en primer lugar los derechos que corresponden de manera exclusiva a las personas propietarias y en seguida los que comparten con las personas poseedoras. En este sentido, se suprimen fracciones que se encuentran en otros apartados de la Ley; se agrega el término de la garantía

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

prendería como figura opcional a *“la fianza”*; se añade el concepto de cuotas para tener acceso a la información de ingresos y no sólo de activos; se amplían facultades para solicitar intervención de otras autoridades y se abre la posibilidad de denunciar a personas ajenas al condominio que también pueden infringir la normativa en materia condominal, y se limita la denuncia penal a casos urgentes o de riesgo o en razón de que la representación legal del condominio no se haga cargo de dicha responsabilidad.

En el mismo sentido, en el Art. 17 se incorpora de manera explícita la prohibición de diversas actividades que transgreden las leyes que rigen los condominios y que además infringen diversas normativas en perjuicio de los derechos de quienes allí habitan; estas formas de utilización abusiva de la propiedad violentan la convivencia vecinal y se presentan cada vez con mayor frecuencia en todo tipo de condominios, donde crecen las quejas y se mantiene la impunidad como si fueran territorio al margen de la ley; no está de más señalar que esta propuesta es una exigencia de muchos años.

El artículo 19 se reforma con el objeto de concentrar ahí la relación propietarios/poseedores, la cual se detalla de manera más precisa, además de hacer referencia al Código Civil y al artículo 16 que establece separadamente los derechos de personas poseedoras y propietarias; por último, se omite la necesidad de aviso por escrito dando por sentado que si no existe convenio en contrario, quien mantiene la posesión tiene la obligación del pago de cuotas y podrá asistir y votar en las asambleas que no requieren mayoría calificada de personas propietarias.

Se elimina del Art. 21 el contenido que permitiría atentados ecológicos o cambios a las áreas verdes por parte de personas en lo individual, en virtud de que, en caso de necesidad de podas, riesgo de derrumbe de árboles o algún incidente similar, estas son tareas que corresponden a la administración del condominio y no a personas en particular, por lo que se debe eliminar de tajo la excepción que contenía esta fracción. Por otro lado se elimina el término de *“delimitarse”* de la fracción VII, utilizado para desapoderar, pues la segunda parte del párrafo constituía una excepción en contravención a la misma Ley, que en los hechos ha propiciado acciones que, por lo general, son el inicio de la apropiación de áreas comunes por una o varias personas condóminas en detrimento del resto de propietarias, con el pretexto falaz de que delimitan las áreas verdes *“para su protección y conservación”*; si se requieren obras o trabajos para cuidarlas, se tienen que acordar en asamblea y ser ejecutadas por la administración.

En cuanto a la salvaguarda de los derechos de las personas con discapacidad, si se requiere construir una rampa o reservar un espacio de acceso, se deberán tramitar los permisos correspondientes para hacer las adecuaciones razonables y con apego a la Ley.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Se elimina el antepenúltimo párrafo del artículo 21, ya que contraviene y anula la prohibición para que las personas condóminas hagan obras en su unidad de propiedad privativa o en áreas comunes, pues si bien plantea que sólo se puedan realizar con el “acuerdo unánime” de la Asamblea General, esta supuesta unanimidad se puede alcanzar hasta con sólo 2 votos si se obtiene en un quórum de tercera convocatoria. El párrafo que se deroga es incompatible con el artículo 9, que plantea una serie de exigencias para impedir de manera implícita la modificación de propiedades exclusivas y de áreas comunes del condominio, al estipular que en la Escritura Pública del Régimen de Propiedad en Condominio se hará constar “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... V.- El uso y las características generales del condominio... 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... VII- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno...”, es decir, que de requerirse una modificación u obra nueva que permita el reglamento respectivo, el condominio tendría que asentarla en su Escritura Pública, lo que a su vez se tendría que hacer de conformidad con el artículo 11 de la Ley, que señala: “Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio...”.

En este mismo sentido, también se adicionan un par de fracciones al artículo 21, con la intención de prohibir de manera contundente y expresa que las personas realicen todo tipo de obras, que en caso de requerirse en las áreas comunes están reservadas al administrador con acuerdo de Asamblea General, de conformidad con el artículo 26. Lo anterior, en virtud de que hay confusión al mantener discordancias y referencias que hasta ahora sólo han estado implícitas en la Ley, lo que en realidad ha sido usado como una licencia tácita para la modificación, ampliación o “remodelación” de las unidades de propiedad privativa y para el despojo de áreas comunes, en la medida que únicamente “queda prohibido” a las personas condóminas ciertos “actos”, pero en los usos y costumbres, esta proscripción opera siempre y cuando dichos actos perjudiquen de manera determinada, ya que se condiciona que “afecten la tranquilidad” de otras, o “que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad... que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de las personas...”, o bien que “afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad...”, y hace de lado que en los hechos las obras que modifican las unidades privativas alteran el condominio e incluso se “agrandan” de

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

manera abusiva sobre las áreas comunes, lo que sin duda es un desapoderamiento de los bienes de todos. También aquí se hace explícita la prohibición de “invadir” o reservarse el uso de áreas comunes o utilizar bienes de todos para uso exclusivo de unos cuantos, prohibición que sólo se mencionaba de manera indirecta en el artículo 16, que indica que las personas condóminas tienen derechos *“sin restringir o hacer más gravoso el derecho de las demás”*.

A su vez, se atrae al nuevo artículo 22 el contenido del artículo 28 de la Ley a reformar, que aborda la transmisión de los créditos por concepto de cuotas, y que constituye en estricto sentido un aspecto de gran importancia para las unidades de propiedad privativa, cuya problemática particular corresponde a este capítulo, y aquí se debe reubicar para mayor claridad de quienes participan en la vida condominal.

Pasando al Capítulo II que aborda la temática de las Áreas y Bienes de Uso Común en el Régimen Condominal, se traslada el contenido del anterior artículo 22 al artículo 24 por su problemática afín con áreas comunes y con la relación entre unidades de propiedad privativa y entre estas y las áreas comunes.

Se realizan modificaciones al artículo 23, insertando un párrafo introductorio para proteger de manera más robusta y precisa las áreas, patrimonio e instalaciones de uso común, de conformidad y de manera análoga al Capítulo VI del Código Civil, en especial a sus artículos 943, 945, 947 y 951. Además, aquí se hace un compendio explícito sobre diversos artículos relacionados con la protección de las áreas y bienes condominales; en primer lugar, del artículo 9 que se refiere a la restricción implícita para modificar dichas áreas; como un segundo aspecto, se introduce la misma mayoría calificada que requiere el Art. 11 para cambiar el Acta Constitutiva de un condominio y la hace requisito insoslayable para modificar áreas comunes; de tal manera, crea un candado que interrelaciona de manera forzosa la modificación de áreas comunes con la modificación de la Escritura Constitutiva, ambas con requerimiento de mayoría calificada, con lo que se robustece la salvaguarda de los bienes del condominio. En tercer lugar, este párrafo se convertirá en una referencia obligada para los procedimientos del Art. 16 relativos a la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, a la par que hace expresos y por ende más contundentes los requisitos de asamblea general para realizar dichas obras y modificar la Escritura o el reglamento del condominio contenidos en los Art. 28, 32 y 46 de esta Ley. No se omite decir que la adición de este párrafo también será una valiosa herramienta para que las personas condóminas hagan valer los derechos conferidos en esta Ley, así como su derecho constitucional a proteger su patrimonio y a tener una vivienda digna, puesto que la copropiedad colectiva de las áreas comunes se ejerce como una extensión de la propiedad individual.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

En relación con el artículo 25, se extiende la normativa a cualquier persona, y no sólo a las personas condóminas y poseedoras, como estaba expuesto en la Ley a reformar, en virtud de que en algunos condominios y unidades habitacionales se ha perpetrado el aprovechamiento indebido, invasión y despojo de áreas comunes también por personas ajenas al condominio. Por otro lado, se amplía su alcance a todos los artículos relativos a los elementos y partes comunes del inmueble; asimismo, se elimina la parte que refería al Art. 88 en donde se requería convocar a una asamblea especial para solicitar la intervención del órgano político administrativo, se actualiza la referencia a las Alcaldías en lugar de las delegaciones y, por último, se salvaguarda el derecho de defensa del patrimonio condominal al expandir la posibilidad de interponer una denuncia penal o de otro carácter, aunque condiciona que en un primer momento el inicio de las querellas o averiguaciones corresponda a la administración, por ser la que tiene el poder para pleitos y cobranzas.

En lo que respecta al artículo 26 se refuerza la facultad exclusiva de la administración y representante del condominio de efectuar obras en las áreas comunes; se amplían los criterios de “aspecto” y “comodidad” y se incluye la referencia al artículo 945 del Código Civil que señala *“Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos”*; y se aparta la tentación del concepto de “mayoría simple” al citar de manera expresa el artículo 947 del mismo ordenamiento, que determina el correlativo de mayoría de propietarios con mayoría de intereses. Lo anterior, en sustitución del texto de *“que se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos”*, que se neutralizaba enseguida al aludir a la fracción IV del anterior artículo 32, donde se señalaba que si el quórum de mayoría simple no se logra, media hora después la asamblea *“se declarará legalmente instalada con las personas condóminas que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes”*, es decir que cualquier minoría, incluso la más absurda, podría alcanzar estos acuerdos, quebrantando los derechos de la mayoría de las personas condóminas al alterar su patrimonio. En este mismo artículo, las fracciones que se referían a construcciones nuevas y en proyecto se actualizan y trasladan al artículo 8, y es necesario recalcar que se deben conservar sin pretexto alguno puesto que su contenido es de gran relevancia por tratarse de la defensa de los condominios y sus habitantes contra casos de evicción e inconformidad por la construcción del proyecto.

El artículo 27 se concentra en extender y hacer más precisas las posibilidades de intervención de entidades públicas en casos de riesgo o urgencia en las áreas y bienes comunes. En ese sentido, se transfiere lo que se refiere a *“aplicar recursos públicos”*, al capítulo que regula los condominios de interés social, traslado que también se hace para evitar la entrega del erario a entidades privadas, pues en las líneas que se suprimen se establece, por un lado, que se podrán aplicar recursos públicos *“para el mejoramiento de las propiedades habitacionales”*, lo que

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

permitiría destinar gasto público a unidades de propiedad exclusiva y no sólo a áreas comunes, que es a lo que concierne este capítulo; por otra parte, con el texto anterior se podría acceder a sufragar costos de *“mantenimiento, servicios, obras y reparaciones”* en cualquier tipo de condominio y aun sin la circunstancia de riesgos o urgencia, lo que podría prestarse para su uso en gasto corriente o servicios no indispensables o hasta de lujo (portero, gimnasio, spa, alberca, salón de *“amenidades”*, servicios de tv por cable, etc.), sin descartar que alguna autoridad interprete que haya lugar a ejercer presupuesto en inmuebles destinados al lucro o en plazas comerciales que se constituyan en condominio. Por último, se amplía a las representantes y a cualquier habitante del condominio la posibilidad de solicitar la intervención en casos de riesgo o urgencia, a fin de evitar que alguna autoridad cuestione su personalidad o interés jurídico.

Por lo que se refiere a Título Tercero, se le denomina como De las Asambleas, Organización y Administración de los Condominios, y el Capítulo I, sobre las Facultades de la Asamblea General, se inicia ahora con el Art. 28, que extiende la redacción sobre las facultades, naturaleza y composición de las asambleas generales; se cambia la periodicidad de las de carácter ordinario y se precisa con más detalle la temática de las extraordinarias; de igual manera, se adecúa y actualiza el lenguaje.

De tal manera, en el entendido que ya de por sí se tiene que convocar a una asamblea anual para la designación de administrador, se establece una asamblea intermedia cada 6 meses en función del artículo 32, inciso VIII de esta Ley, que plantea un informe semestral del administrador, aunque aún queda la opción de que la periodicidad para la realización de asambleas atañe a cada condominio en particular y depende principalmente de sus dimensiones y características, en correspondencia también con el inciso XVIII de dicho artículo, que indica que las propias asambleas generales son las que determinan los días y horas para su celebración. También se establece de manera clara y precisa el tipo de asuntos no urgentes que sólo se pueden abordar en una asamblea de carácter extraordinario; se hace explícita la correlación obligatoria de que toda modificación a las áreas y bienes comunes o cualquier acción que vaya a afectar el dominio de la propiedad condominal, tiene que ser acordada por la mayoría de propietarios y la mayoría de intereses en una Asamblea General Extraordinaria y en esa misma instancia de concertación y decisión colectiva se tiene que convenir, con carácter vinculatorio, el registro de dichos cambios en la Escritura Constitutiva, pues se trata de una alteración sustantiva a la propiedad.

En el Art. 29 se reafirma que la realización de otro tipo de asambleas como las de grupo o sección, requiere que se cuente con el consentimiento de la mayoría de la asamblea general del condominio y se plantea una redacción más estructurada por tipo de asamblea; en el último párrafo que abre la posibilidad de acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos, se plantea el requisito de que se cuente con las mayorías respectivas, y se

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

adiciona la inclusión literal de la normativa del Código Civil, con lo que se abre la posibilidad para reconocer nuevos acuerdos, arreglos, convenios y determinaciones que faciliten y hagan propicia una mejor administración y organización en los condominios o en partes de ellos. Tal es el caso de los edificios al interior de una unidad habitacional que poseen una organización específica interna, que por lo general es un área cerrada, para la que designan una administración convencional, mediante la que invierten en sistemas de seguridad, dan servicio a sus pisos, pasillos internos, entradas y escaleras, y operan y dan mantenimiento a elevadores, instalaciones sanitarias, de agua potable y electricidad que son de su uso exclusivo, y sin embargo, los propietarios de dichos edificios están imposibilitados para demandar a sus propios morosos en virtud de que el administrador “registrado” es el de todo el condominio y carece de atribuciones en dichas áreas internas; para solucionar esta problemática, se haría valer la normatividad del Código Civil vigente, en particular lo que confieren los artículos ahora citados en el texto, que dicen lo siguiente: “942.- *El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus respectivas porciones...* 944.- *Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común...* 946.- *Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes...* 947.- *Para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses...* 951.- *Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble... susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad... y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute”.*

Por lo que hace a la entrega de convocatorias para la celebración de asambleas generales, en el Art. 31 se modifica la redacción del anterior 32, que decía “o bien, depositándola de ser posible en el interior de cada unidad de propiedad privativa”, ya que podía interpretarse como que elimina la obligatoriedad de notificación, tanto por el enunciado “o bien” como por el “de ser posible”. Si se requiere hacer excepciones para algunas unidades habitacionales que por sus dimensiones y la escasez de recursos se dificulta o hace imposible la entrega en todas y cada una de las viviendas, esto se resuelve en el artículo sobre los condominios de interés social con más de 120 viviendas. También se elimina la “facultad” de la Procuraduría para convocar unilateralmente a Asamblea General de personas condóminas, aunque por supuesto queda abierta la posibilidad de que lo haga por “resolución judicial” o a “solicitud de al menos el diez por ciento de las personas condóminas”, es decir, en cumplimiento de la orden de un juez o a petición de parte, cuando no exista administración o se niegue a convocar. Lo anterior, debido a que la Procuraduría ni las instituciones u órganos de gobierno pueden involucrarse a su arbitrio en los mecanismos de decisión sobre los bienes que pertenecen a los condominios. Permitir que

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

una dependencia del Poder Ejecutivo convoque a una asamblea condominal equivale a tomar el lugar de los propietarios y significa una violación a sus derechos análoga a un acto expropiatorio, lo que no sólo es un despropósito, sino que vulnera toda autonomía e independencia de su organización y pone en riesgo su patrimonio. Ninguna cláusula del acta constitutiva de un condominio otorga atribuciones a la Procuraduría para involucrarse en las decisiones de los copropietarios; en gobiernos anteriores se vio cómo, de manera autoritaria y confiscatoria, la procuraduría convocó asambleas en unidades habitacionales como si fuera la dueña de sus áreas comunes y de la voluntad de sus habitantes, sin acreditar que los asistentes fueran propietarios, ignorando administraciones o Comités de Vigilancia electos en asamblea y sin ningún padrón de personas condóminas, llenando el expediente con “listas de asistencia” de personas ajenas al condominio. Por lo demás, los cambios a la Ley que se decretaron en el anterior gobierno con el fin de que la Procuraduría convoque a Asamblea General, anulan derechos adquiridos y en los hechos tuvieron carácter retroactivo, porque las personas condóminas jamás decidieron organizarse al amparo de esta Ley para que después una gestión de gobierno autoritaria y confiscatoria las dejara de lado; está claro que simular asambleas en los condominios hace un flaco favor al régimen, y el tratar de tomar en cuenta al menor número posible de ciudadanos abate la de por sí escasa participación condominal y de ninguna manera conduce a la equidad, la democracia o la justicia.

Dentro de las facultades de la Asamblea General en el Art. 32, cuando se habla de reformar la escritura, reglamento u áreas comunes, y por la relevancia del asunto, se precisan y se citan para pronta referencia los artículos normativos que se tienen que cumplir de forma obligada para este tipo de cambios; además, se precisan los conceptos de remuneración, obligaciones y facultades de la administración; para el caso del segundo párrafo de la fracción V, se requiere hacer explícito que fijar un interés moratorio sobre las cuotas, en caso de no estar reglamentado, tiene que ser por acuerdo de asamblea, a efecto de hacer aplicable el Art. 51 de esta nueva Ley, que señala que *“Las cuotas... causarán intereses moratorios... que se hayan fijado en la Asamblea General o en el Reglamento Interno”*; por lo que hace a las características y procedimiento de aplicación de dicho interés que se trataban aquí en la Ley a reformar (tope de 9% e impedir el anatocismo), se transcriben de manera literal al capítulo correspondiente a las cuotas, en el antes citado artículo; asimismo, se agrega el término de la garantía prendaria, por ser más preciso que la garantía, y se establece un monto mínimo a aprobar por la Asamblea, para protección del patrimonio condominal.

También aquí se elimina una fracción que cobró gran relevancia al *“Otorgar beneficios a las personas condóminas o poseedoras del condominio o conjunto condominal, en relación con el cumplimiento de sus obligaciones”*, ya que dicho precepto se utilizó para dejar de cumplir obligaciones en contravención a los artículos 942 y 944 del Código Civil, referentes al deber de las personas

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

condóminas para el pago de cuotas, cuando es ampliamente conocido que la morosidad es el principal problema del régimen condominal. Si es por demás evidente y un mandato de Ley que se requiere la contribución de todos para la conservación y mantenimiento de los bienes comunes, no se puede permitir que una asamblea beneficie a unos a costa de los demás, mucho menos cuando existe la posibilidad de que esta decisión sea acordada por sólo unos cuantos, es decir por una minoría, tal como ocurre en una Asamblea General que recurre a la tercera convocatoria, que permite que se realice con los que estén *“presentes”* y sus resoluciones son obligatorias aun para los *“ausentes y disidentes”*; además se abre la posibilidad a acuerdos de mala fe, pues una administración puede beneficiar con la excepción del pago de cuotas a grupos o personas condóminas a cambio de que la favorezcan en las votaciones, ya sea para cubrir actos poco transparentes o incluso corruptos, o para mantenerse en el poder de manera indebida, en contra de la voluntad de la mayoría de quienes sí pagan sus cuotas. En definitiva, se debe cerrar la puerta a este tipo de anomalías.

En el Art. 33 se reforma toda la presentación y si bien no se incorporan nuevos conceptos sustantivos, se modifica el orden en que se exponen y se prioriza su contenido, ubicando en primer lugar las penas a los condóminos morosos; luego de esto se adiciona una regla de aplicación para la aludida suspensión de derechos y enseguida se ponen por separado las 3 fracciones de clasificación de los morosos. Para la fácil lectura y comprensión de las categorías de moroso, se omiten algunos conceptos que se transcribieron al primer párrafo y, para concluir, se adiciona un nuevo párrafo para hacer más claras las excepciones a la regla, que se dan cuando se puede *“afectar el dominio del inmueble”* o cambiar la escritura, pues si bien se localizaban explícitas al inicio, hacían el texto muy confuso y desorientaban su prelación; ahora se mantiene dicha excepción, pero se plasma al final del artículo, donde se citan para pronta referencia los artículos que fundan y motivan dicho precepto.

En la parte final del capítulo de las facultades de la asamblea general, se plantea derogar un par de artículos para eliminar en primer lugar la figura de los *“comités”*, que a lo largo de los años han tratado de constituir un poder paralelo a la administración y al Comité de Vigilancia electos por la Asamblea General; estos *“comités al interior del condominio”* han causado confusión sobre sus atribuciones y han simulado una representatividad que no tienen con el objeto de recibir recursos y hasta *“otorgar autorizaciones”*; otro problema es que tienden de manera reiterada a confundirse con los comités, consejos u otros organismos de representación ciudadana que mandatan otras leyes, creando incertidumbre entre las personas condóminas y externas y más allá de abonar a la organización condominal generan conflictos.

Otra figura que se elimina con la derogación de estos artículos, es la de *“condominio subdividido”*, debido a que tiene un carácter autoritario, confiscatorio e ilegal en contra de los condominios y unidades habitacionales y además se contrapone con el Art. 34, que retoma la prohibición



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

de la organización fragmentada que ya desde antes establecía esta Ley. Se dice que esta “subdivisión” es confiscatoria e ilegal, porque al margen de la Asamblea General, propicia la fragmentación de los bienes de todos en función de intereses particulares, lo que se traduce en la apropiación de áreas comunes para uso exclusivo de un grupo y el despojo al resto de las personas condóminas, violentando con ello lo dispuesto por el art. 951 del Código Civil, que a la letra dice: *“Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute. Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos... El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división... Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables”*. Así también, se contrapone al artículo 978 del Código Civil, que señala: *“La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta”*.

Por otra parte, una “subdivisión” en los condominios debilitará la organización que se requiere para atender las instalaciones más onerosas y de complejidad técnica del condominio que, si bien pertenecen de manera irrenunciable a todas las personas condóminas, un grupo que se “subdivide” se abstendría de sus obligaciones para su operación y mantenimiento y en los hechos las dejaría a cargo de los demás copropietarios, lo que es contrario a la propia Ley.

Asimismo, la figura de “subdivisión” de un condominio se puede mal utilizar para “legalizar” el despojo de bienes comunes que actualmente se hallan en posesión de unas cuantas personas condóminas, y hasta para enjugar y confiscar para sí algunas partes del condominio (las de mayor valor y conveniencia) y después iniciar un “nuevo régimen condominal” despojando de sus bienes al resto de propietarios. También se ha observado que esta figura la pueden utilizar para evadir la obligación del pago de cuotas condominales personas morosas o grandes deudoras, pues con sólo “constituirse” en “condominio subdividido”, inician de cero para “lograr” un borrón y cuenta nueva; otro uso ilegítimo que se ha detectado de esta figura es la “constitución” de un “condominio subdividido” sin el supuesto de ubicación en un área territorial, formado a

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

capricho por personas condóminas cuyas viviendas están dispersas entre sí. Es importante señalar que la organización por secciones, edificios, alas, manzanas, etc., ya de por sí existía y nada impide que se pueda hacer con sustento en el artículo 34 de esta Ley que establece que *“Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o las personas condóminas tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, las personas condóminas podrán optar por organizarse por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio”*. Como puede observarse, aquí se regulan las condiciones para organizarse en un condominio por secciones o grupos o de una manera diferente, siempre y cuando se traten asuntos de áreas internas y se respete a la Asamblea General. En conclusión, no se pueden dividir los condominios y unidades habitacionales contra el Art. 14 Constitucional que determina que *“Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos...”*.

Para continuar con el contenido de este tercer título, se modifica la denominación del Capítulo II para referirse al Nombramiento y Facultades de la Administración y en general se actualiza y adecua el lenguaje y se precisan sus términos, así como algunos de los requisitos que tiene que cumplir; así pues, en el Art. 35 se agrega el concepto de la garantía prendaria y se incluyen los cursos de capacitación de personas administradoras (que incluyen a las personas condóminas y a las profesionales), los criterios de acreditación y gratuidad y un plazo para la entrega de constancias. Asimismo, se modifica la composición del texto para una lectura más ágil y se introduce la condición del acuerdo de Asamblea General para la designación de la persona administradora, para que no quede lugar a duda, así como el plazo para la emisión y entrega del registro. Por lo que hace a la sanción que ahí se mencionaba, se hace manifiesto que era inaplicable, no sólo porque se ignoró por completo en las reformas del 2014 que sustituyeron los equivalentes a salario mínimo por la Unidad de Cuenta, sino porque de origen este artículo no entra en el listado de numerales factibles de sanción que señalaba el artículo 87 de la Ley entonces vigente, como tampoco las conductas o “faltas” específicas que pueden cometer las nuevas administraciones por no solicitar el registro o no asistir a la capacitación, lo que se corregirá en esta iniciativa. Más adelante, y derivado de diversas controversias sobre la personalidad jurídica del administrador, una de las últimas reformas a esta Ley añadió que el nombramiento de la persona administradora que otorga la asamblea general, debería condicionarse al *“registro de administrador”* que otorgue la Procuraduría, lo que es indebido y causa confusión, en virtud de que el órgano máximo del condominio es la asamblea general y la soberanía de sus acuerdos de ninguna manera puede estar sujeta a un procedimiento de una autoridad administrativa, como lo es la expedición de un registro. En el Art. 37 se deroga el

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

párrafo que otorgaba a la primera administración una vigencia de 30 días, en virtud de que se contrapone a la vigencia de un año que estipula esta Ley; enseguida, se deroga el anterior Art. 41, pues su contenido se traslada al artículo siguiente para agruparse en un sólo inciso con otras obligaciones de la administración profesional, ya que no se debe perder de vista la relevancia de que allí se trata la obligación y el plazo para entregar una fianza o garantía, y por lo demás, se elimina que la asamblea “nombre” al Comité de Vigilancia para contratar al administrador, pues el artículo 44, inciso IV, de esta Ley ya precisa que esta es una de sus atribuciones, lo que se refuerza en la fracción II del artículo 35.

Por otro lado, el Art. 38 extiende un año el límite de reelección de la administración condominal y autoriza que la profesional se pueda prolongar hasta que así lo determine la Asamblea General, siempre y cuando sea reelecta y renueve contrato y fianza o garantía prendaria cada año, en razón de que los condominios que no tienen problema con su administración profesional no quieren buscar una nueva, como ahora los obliga la Ley; el límite sólo debe existir para las administraciones internas, es decir, condóminas; posteriormente, se exponen con más detalle las particularidades de la administración profesional, se traslada aquí el contenido del artículo que precisa el plazo para la entrega de fianza, se agrega el término de la garantía prendaria que ya se maneja en diversos artículos de esta Ley y que además ya se refuerza al establecerle un monto mínimo en el artículo 33 fracción VII, y se adiciona un inciso para dar aviso a la procuraduría cuando existan anomalías, lo que será de bastante provecho en cuanto a la protección del patrimonio condominal y ayudará a combatir la impunidad.

En el Art. 39 sobre las obligaciones de la administración, se establece la entrega de un estado de cuenta a cada persona condómina que contenga ingresos y egresos, aportaciones y cuotas pendientes, saldo en bancos y cuentas por pagar, de manera bimestral, donde se suprime “entregar una relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda”, por ser violatorio de las normas que protegen los datos personales, si bien la información al respecto deberá estar disponible en las oficinas de la administración; por otra parte, en relación a la convocatoria a asambleas por parte de la administración también contenida en este artículo, se integra la parte sustantiva referente a las convocatorias para nombrar administrador. Se reformula el orden para exponer los procedimientos de convocatoria a asamblea para nombrar a un nuevo administrador, considerando diferentes escenarios y aun situaciones imprevistas; sin embargo, se considera conveniente relevar la responsabilidad del administrador en caso de que no emita la convocatoria que a él corresponde en primera instancia, en aras de colaborar al buen funcionamiento de la organización condominal. Para ello, en un primer momento se extiende el plazo de funcionamiento del Comité de Vigilancia, y después se precisan las condiciones especiales para casos de fuerza mayor, donde se vuelve a extender el lapso que permita a dicho Comité repetir la convocatoria a asamblea para renovar la administración. Para concluir,



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

se incluye la intervención de la Procuraduría en caso de que ni aún con lo anterior se dieran las condiciones para hacer los cambios pertinentes y se extendiera por meses una situación irregular en perjuicio del patrimonio y la organización del condominio. Por lo demás, se robustece la facultad que tiene la administración para pleitos y cobranzas, que no es cosa menor y debe quedar muy clara para las personas condóminas y terceras.

Aunado a lo anterior, se amplía la capacidad para que la administración también inicie procedimientos contra *“personas en general”* y no sólo *“habitantes”*, en virtud de que en ocasiones los que invaden áreas comunes o afectan las instalaciones o el patrimonio de los condominios son personas ajenas al mismo, y aquí también se agrega y ubica, de manera precisa y separada, a *“quienes otorgan la Escritura Constitutiva”*. Por último y no por eso menos importante, se elimina llanamente cualquier necesidad de intervención o *“coordinación con el Comité de Vigilancia”* para dar inicio a los procedimientos administrativos o judiciales que procedan, pues ha ocurrido que particulares arguyen a la autoridad administrativa o al Juez que una demanda no está firmada por el Comité de Vigilancia o que este no asiste en pleno a las actuaciones, y como la Ley señala que sus integrantes *“actuarán se manera colegiada”*, se ha dado el caso de que se desestime la demanda y se niegue de facto la atribución para pleitos y cobranzas que se le otorga al administrador; continuando con las obligaciones de la administración de un condominio que se tratan en este artículo 39, se modifica el último párrafo ya que se requiere igualar el porcentaje que se pide para solicitar la revocación de mandato de la administración al 10% que señala el Art. 31, fracción III, letra c y letra d número 2, de esta Ley, en relación al mínimo requerido para convocar a asamblea general, que en todo caso es la única instancia que puede *“revocar”* y nombrar una nueva administración; por lo demás, se omiten las menciones a los tipos de administración *“condómina o profesional”*, por no existir en este caso la necesidad de hacer diferencia, pues todas las fracciones atañen a ambos.

Para culminar este capítulo, se elimina el término *“sesiones del consejo de administradores”* y se deroga lo que era el artículo 46 de la Ley anterior a reformar, ya que el término correcto es Asamblea de Administradores; estas sesiones carecían de una base legal en virtud de que en el Art. 29 de esta misma Ley ahora se puede leer con lenguaje actualizado lo que ya desde antes señalaba el Art. 30: *“Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General... I.- Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal... III.- Las Asambleas Generales de Condóminos del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las asambleas de administradores...”*.

El Capítulo III de este título que habla sobre las Asambleas, Organización y Administración de los Condominios, se refiere al Nombramiento y Facultades del Comité de Vigilancia. Aquí, como en el resto de la iniciativa, se hacen modificaciones para actualizar y adecuar el lenguaje, así como para dar la nueva denominación a los numerales que se recorren en virtud de los

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

artículos derogados. Así pues, en el Art. 44 que refiere la funciones y obligaciones de este comité, se modifica el contenido de la fracción V en virtud de que la realización de cualquier obra en las áreas comunes del condominio requiere de la aprobación de Asamblea General, y lo que ahí se decía podría dar lugar a que se permitieran con tan sólo *“la conformidad”* del Comité de Vigilancia, así que ahora se precisan las funciones del Comité a supervisar y dar seguimiento, en su caso; en la subsiguiente fracción X se agregan de manera explícita las causas por las que el Comité de Vigilancia puede convocar a asamblea para renovar la administración en previsión a la eventualidad de alguna situación irregular o imprevista que impida que lo haga la administración saliente; enseguida se adiciona la mención de la Procuraduría en razón de que la penalización mencionada en la fracción XIII ocurriría por no dar aviso a una Asamblea, pero en caso de que no sea posible convocarla, o habiéndose convocado no se realiza o no se instala legalmente o no se logra abordar el asunto, el Comité de Vigilancia no tendría por qué ser sancionado; por otra parte, esta adición está ligada con la obligación a que el comité: *“...en caso de haber encontrado alguna omisión, error o irregularidad en perjuicio del condominio por parte del Administrador deberá de hacerlo del conocimiento de la Procuraduría o autoridad competente”*, que se toca en la fracción VIII.

En la última parte de este capítulo, se fusionan los artículos 50 y 51 de la Ley a reformar referidos por igual al comité de vigilancia de los conjuntos condominales, y se corrige el primero de ellos porque contraponía sus párrafos entre sí de la manera siguiente: *“La designación (de su coordinador) se realizará en sesión de este órgano...”* y *“la elección del coordinador, se efectuará dentro de la asamblea a que se refiere el artículo 46 (sesión de consejo de administradores)...”*; por tal motivo, en el actual Art. 45 se hacen los cambios pertinentes, citando el artículo 29 para pronta referencia sobre su fundamento.

De aquí se pasa al Título Cuarto, sobre las Obligaciones y Derechos del Régimen Condominal, y en el Capítulo I, sobre el Reglamento Interno, su primer artículo, el 46, se adecúa el porcentaje que antes refería la ley en el artículo 11 al exigir el 75% del valor total del condominio para modificar su reglamento, y ahora ambos artículos se igualan para dejar el 50% más uno de las personas propietarias y del valor total del condominio, igual a como está en esta Ley y en el Código Civil.

En el Art. 47 se omite la fracción VI para trasladarse y convertirse en la fracción XIV del artículo 32, en virtud de que un reglamento no puede mandar algo que se condiciona al *“previo acuerdo de la Asamblea General”*, y se coloca en el artículo lo relativo a las facultades de dicha asamblea, donde se integra con el contenido del artículo 58 derogado en la Ley a reformar, ya que este último también se refería a una facultad de la asamblea. Aquí mismo se recorre la siguiente fracción al numeral VI sobre la reglamentación del tipo de asambleas, y si bien esta Ley permite las asambleas ordinarias y extraordinarias, concierne al reglamento determinar, si es el caso,

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

con qué otro tipo de asambleas se rige cada condominio de acuerdo como se compone, ya que según el Art. 29: “... podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General... II.- Las de sección o grupo...”, o de acuerdo a su organización, según el Art. 34: “... Cuando exista un impedimento... que dificulte la organización... o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada... podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección...”; se adecúan los numerales y el lenguaje de esta y las fracciones subsiguientes, se traslada al final del artículo toda referencia a posibles omisiones a este Reglamento Interno, a efecto de que la regla se aplique para cualquier fracción y no sólo a la que se refiere a la posesión de mascotas; más adelante se hace un cambio en lo que se refiere a que el reglamento sólo puede establecer las bases para integrar el “Comité de Seguridad y Protección Civil” y no su “conformación” en virtud de que se integra por personas condóminas que pueden cambiar. Por último, se deroga un artículo que estaba al final de este capítulo en virtud de que repetía que el Reglamento Interno se debe integrar a la Escritura Constitutiva, que es lo mismo que se indica en el artículo 9 al describir lo que deberá contener dicho instrumento notarial.

Todavía en el cuarto título, se pasa al Capítulo II sobre las Cuotas y Obligaciones Comunes, de gran relevancia e impacto en la problemática condominal, y se ordenan los conceptos del Art. 48 para su más fácil comprensión y, en su caso, para su pronta referencia durante una asamblea. De principio, se añade la obligación del pago de cuotas por sección o grupo; enseguida habría que aclarar que “la salvedad” que establecía que: “... las cuotas se fijarán con base en el número de unidades de propiedad privativa de que se componga el condominio, independientemente de la proporción del indiviso...”, ahora se coloca inmediatamente después de la materia que afecta, que es el importe de las cuotas. Para lo anterior, y también a fin de concentrar la temática común sobre dicho importe de las cuotas, se integra al primer párrafo el texto: “El importe de las cuotas a cargo de cada condómino o poseedores, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa”, para anteponerse en prelación lógica al destino de las cuotas, que ahora se trata por separado en los numerales siguientes. Asimismo, si bien las fracciones e incisos mantienen idéntico orden de presentación, se mejora la redacción y se aclaran los casos en que es ineludible la participación de la asamblea, se corrigen términos para mayor brevedad y concisión y se usan conceptos más genéricos para excluir detalles y particularidades que no corresponden a una norma general.

También en lo que se refiere a las cuotas, en el artículo 49 se busca recobrar su objetivo original, ya que la reforma que sufrió la Ley en el año 2015 para excusar el pago de cuotas a quien “acredite no contar con recursos o bien se encuentre en estado de insolvencia declarada...”, fue una contrahechura no sólo en detrimento del régimen de propiedad sino de toda forma de

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

copropiedad, además de que prácticamente inutilizaba la Ley para regir la vida condominal, transgredía el Código Civil en sus artículos 942, 944 y 946, quebrantaba las formas de organización que se han desarrollado por décadas en todos los condominios de nuestra ciudad y violentaba los derechos constitucionales de sus habitantes; ahora se hace necesario actuar con responsabilidad, pues dejar la puerta abierta para dispensar del pago de cuotas propicia aún más la morosidad, que constituye el problema principal tanto en los pequeños condominios o de un sólo edificio, como en las grandes unidades habitacionales de interés social. Aunado a lo anterior, si alguna autoridad considera que es necesario apoyar a las personas condóminas en condición de pobreza o a quienes pertenecen a grupos vulnerables, puede y debe apoyarlos, pero aportando recursos públicos y no a costa del resto de propietarios, debilitando las finanzas del condominio; en este sentido, argir que *“la Asamblea”* será la que tome el acuerdo, nos vuelve a remitir a la multicitada posibilidad de quórums de tercera convocatoria conformados por ínfimas minorías, y aun a lo que pudiera ser una gestión corrupta, que maniobre en una Asamblea con engaños o incluso mediante amenazas y violencia, para otorgar la calidad de *“insolvente”* a un grupo cercano a cambio de su voto. Además, en caso de que una persona condómina *“acredite no contar con recursos”* (lo que por cierto puede cambiar de un día para otro, es decir, no tiene carácter permanente) y sus *“cuotas puedan ser cubiertas con trabajo a favor del condominio”*, simplemente puede ser contratada por la administración sin mediar acuerdo de Asamblea, pero decir que *“se encuentre en estado de insolvencia declarada”* no aplica para no pagar contribuciones en un régimen de copropiedad, y no sólo porque el *“insolvente”* puede tener familia u otros con quienes comparte la vivienda, sino porque en esta ciudad cualquiera puede ser sujeto de múltiples programas sociales. De tal forma, no es ético ni sustentable que una determinación legislativa se haya dirigido a desapoderar de sus cuotas al condominio, sino que, por el contrario, cualquier apoyo tendría que cumplir el criterio de aportar para el mantenimiento y operación de sus áreas y bienes comunes, para las mejoras y reparaciones necesarias y para la reconstrucción y renovación de su infraestructura de servicios, y no para crear las condiciones de incuria y deterioro que deja la excepción y disminución de cuotas, lo que es inaceptable, sobre todo en los condominios y unidades habitacionales con décadas de construcción y abandono. En conclusión, quien insista en perdonar cuotas a una persona, está obligado a reponerlas al colectivo, porque el condominio no es sólo un inmueble inanimado, sino que es componente de la vivienda de todos los propietarios y por tanto parte de sus derechos; si alguien los afecta y les causa un daño, tiene la obligación de restaurarlos.

En el nuevo Art. 51 se establecen precisiones sobre el *“tipo legal”* de interés para las cuotas, también se hace explícito que corresponde a la Asamblea General fijar el monto de las cuotas y de los intereses, puesto que dicha facultad se encuentra dispersa en varios artículos, y

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

aunque se entienda implícita, en los hechos la Asamblea General llega a “olvidar” tomar los acuerdos respectivos que den validez plena a una cuota específica y a sus respectivos intereses; por último, se suprime la mención al Reglamento Interno, en razón de que esta Ley no indica que se incluyan ahí los intereses moratorios que se van a aplicar.

Enseguida se entra a un aspecto que también ha cobrado enorme relevancia en los condominios, que es el párrafo relativo a la ejecución en la vía ejecutiva civil del estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno, que ha funcionado en los condominios para iniciar demandas que abatan la morosidad, sin embargo, es necesario prescindir del requerimiento de la firma del Comité de Vigilancia en virtud de que si la Asamblea General y esta Ley han otorgado al administrador poder general para pleitos y cobranzas, exigir la firma de una instancia de “supervisión” se puede tornar en impedimento absurdo que retrase la ya de por sí difícil determinación de combatir la morosidad; en cuanto a estipular que también se entreguen al Juez *“los correspondientes recibos de pago”*, puede asimismo ser un criterio por demás burocrático en la medida que si no hubo pago tampoco hay recibo y que, en los tiempos que corren, los “recibos” y en general los trámites en papel están siendo sustituidos por instrumentos digitales, y ahora por ejemplo las cuotas se pueden liquidar mediante transferencias bancarias, depósitos con tarjeta y operaciones por teléfono celular o internet.

En la reforma al párrafo siguiente de este Art. 51 se sustituye la referencia al DF para su actualización y se suprime la condicionante de que *“se haya notificado por escrito al administrador”*, en razón de que el procedimiento de consignación de cuotas ante el tribunal de justicia implica forzosamente dicho aviso a la administración, y se hace ocioso repetir ese detalle en esta Ley.

Como corolario de este artículo, en la Ley a derogar se establecía un párrafo final que decía *“El Administrador, en todos los casos, antes de iniciar un procedimiento ante la Procuraduría Social, deberá acreditar ante ésta haber concluido un procedimiento interno previo de mediación conciliación, en el cual demuestre haber realizado requerimientos, pláticas, notificaciones, exhortos, invitaciones y/o propuestas de convenio”*, pero ahora resulta indispensable la eliminación de esta disposición porque en la vía de los hechos amarraba las manos a las administraciones y era un ataque directo a la soberanía de las asambleas condominales, derivado de un falso afán de defensa de los morosos que se expresó de manera obsesiva en las reformas de principios del 2015 a la Ley Condominal; para abundar sobre lo anterior, basta citar otra modificación decretada por el entonces Jefe de Gobierno, como la del art. 64: *“Previo al inicio del procedimiento conciliatorio... los Administradores, deberán presentar también documento idóneo donde se acredite haber tratado previamente de dirimir la controversia motivo de la queja”*, que junto con la disposición citada al principio de este párrafo, abonaba gravemente al despropósito patente del anterior Art. 88, que señalaba: *“...La Asamblea General podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto... para tomar las siguientes medidas: I.- Iniciar las acciones civiles*

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

correspondientes para exigir al condómino... el cumplimiento forzoso de... (sus) obligaciones; y II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante los juzgados civiles, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto...”, con lo que se exigía una “asamblea especial” para proceder a una acción civil, lo que por años fue interpretado a su manera por diferentes juzgadores, que con esto podían rechazar la atribución del administrador para interponer demandas. Tiene que haber claridad que, en la mayoría de condominios, convocar y realizar asambleas no es algo tan fácil ni se puede decidir e instrumentar de la noche a la mañana, no se puede suponer que todos las personas condóminas disponen de tiempo para hacer asambleas de manera por demás frecuente, para eso designaron a un administrador, y cuando los conflictos crecen y hay demandas de por medio, se atraviesan otros intereses, intervienen cuestiones políticas ajenas a la vida condominal o incluso se ha llegado a impedir con violencia la realización de asambleas. Se trata de salvar la vida condominal, no de conculcar los derechos de las personas propietarias y poseedoras que actúan de manera legal y pagan puntualmente sus cuotas.

Para continuar con la argumentación de esta iniciativa, en el Capítulo III del cuarto título sobre los Gravámenes del Condominio, se actualiza y adecúa el lenguaje, lo mismo que en todo el articulado del Capítulo IV referente a las Controversias y Procedimientos ante la Procuraduría Social, donde también se hacen algunas precisiones a la redacción general, aunque aquí hay que detenerse en el Art. 56, que se cambia enteramente para eliminar obstáculos al procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría, para que inicie de manera más pronta, y también para que se dejen de interponer requisitos burocráticos a las administraciones y a las propias personas condóminas para que esta institución haga su papel; para esto, se recupera la redacción que había funcionado por años, hasta antes de las reformas del 2015 que en los hechos sirvieron para entorpecer la vida condominal y crear mayores conflictos apartando el quehacer institucional del Art. 1 de esta norma, que dice que las disposiciones de esta Ley: *“regularán las relaciones entre las personas condóminas y/o poseedoras y entre éstas y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje, a través de la Procuraduría Social...”*.

En lo que se refiere a las modificaciones al Título Quinto de esta Ley, acerca de las Unidades Habitacionales y Condominios de Interés Social, se incluye al inicio de su primer artículo, el 66, una caracterización específica de los condominios de *“interés social”*, en virtud de que la norma actual carece de ella, rescatando en su parte sustantiva la definición que contenía esta misma Ley condominal previo a su reforma de enero del 2011, que señalaba: *“Artículo 76.- Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado, total o mayoritariamente a la vivienda de Interés Social o Popular” (publicado el 07/01/99 en la Gaceta Oficial*



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

del DF y actualizada al 16/01/03); asimismo, se declara el efecto de la “preferencia” que se les tiene que dar al ser considerados de “interés social”.

En el Art. 67 se amplían las atribuciones para “solicitar” apoyos para el condominio a los comités de vigilancia, que en la ley anterior estaban reservadas a la administración, las que también se extienden a un porcentaje de condóminos que sin tener una administración registrada ni estar organizados de acuerdo a esta Ley (o quizá precisamente por eso), suelen tener enormes carencias, puesto que existen conjuntos habitacionales de interés social que en un principio recibían apoyo gubernamental para mantenimiento o pago de servicios y se fueron abandonando con los años; en la fracción I se simplifica el requisito para ser incluido dentro de la clasificación de interés social por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se mantiene el plazo de respuesta y, en su caso “*afirmativa ficta*”; en la fracción II se mantiene abierta la posibilidad de solicitar la “*aplicación de recursos*” por parte de las alcaldías, pero se modifica para incluir la “petición de parte”, a fin de que exista voluntad y plena conciencia de que se trata de acciones realizadas con recursos públicos y para que se efectúen siempre en áreas comunes y de ninguna manera en unidades privativas para el beneficio exclusivo de un grupo de condóminos; se suprime la segunda parte del primer párrafo de la Ley a reformar en razón de que el Art. 27 ya acepta que se apliquen recursos del erario en casos de riesgo o urgencia: “... *podrán instrumentar acciones de protección civil, seguridad ciudadana, administración de justicia, salud, medio ambiente, abastecimiento de agua potable y otras... con la petición... de cualesquier persona condómina, poseedora o habitante...*”; en el segundo párrafo de esta fracción II se hacen cambios de redacción para solicitar programas y proyectos a la administración pública de manera más genérica, ya que puede referirse a remodelación, reconstrucción y modernización de instalaciones ineficientes o caducas y aun en estado ruinoso o inoperante, o acciones de sustentabilidad energética, ecología y regeneración de áreas verdes o imagen urbana, si bien se agrega “*de conformidad con esta Ley*” para evitar que dichas obras alteren el dominio, naturaleza o destino del inmueble o cualquier otro caso adverso a la norma. Se elimina por completo el tercer párrafo de la fracción II de la Ley a reformar a fin de suprimir el requisito de “*acreditar estar constituido en ante la Procuraduría en Régimen de Propiedad en Condominio...*”, que de ninguna manera puede permanecer por ser un obstáculo, como ahí se dice, “*Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores*” ni mucho menos para condicionar el flujo de recursos que están destinados a todas las unidades territoriales de las alcaldías y no únicamente a las colonias que no son condominios, o que sí lo son pero no se les toma en cuenta por la falta de un “*registro en la Procuraduría*”; en la fracción III de este mismo artículo 67 se hacen adecuaciones y se extienden las facultades de petición, querella y denuncia a personas diferentes al administrador en ciertas circunstancias, así como para solicitar la aplicación de las sanciones y medidas contenidas en los artículos 77, 78 y 79, de los que no se omite señalar que incluyen

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

cambios sustantivos en esta propuesta de reformas a la ley condominal. Para culminar este artículo sobre los condominios y unidades habitacionales de interés social, se agrega la prohibición de que se cobre interés por morosidad en todo tipo de cuotas, no así su obligatoriedad, pues esta propuesta suprime toda excepción en su pago.

Para continuar con el reforzamiento al capítulo de *“las unidades habitacionales y condominios de interés social”*, se reformula por completo el Art. 68, que en la Ley a abrogar era el 76, actualizándolo en términos de la Constitución de la Ciudad y modificando el segundo párrafo para hacer más completa la orientación que brinde la Procuraduría para *“...brindar asesoría jurídica y para la transparencia, acceso a la información y rendición de cuentas, y orientará a su administración y a las personas condóminas y poseedoras que lo requieran para cualquier trámite y acción legal ante las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública, así como para coadyuvar al funcionamiento de la organización interna establecida en esta Ley, incluidas las administraciones convencionales y las asambleas u organismos por sección o grupo a que se refiere al artículo 29 de esta Ley...”*, así como para omitir lo que exigía para estas asesorías y orientaciones la Ley anterior, que era la previa *“petición de la Asamblea General”* y que las podían solicitar exclusivamente condominios con más de 120 viviendas, como lo limitaba al citar el *“artículo 8 fracción II”*; luego de esto, se incluyen nuevas obligaciones para la Procuraduría Social con el propósito de aportar elementos técnicos, contables y jurídicos que promuevan la participación condominal, eleven el nivel de discusión en las asambleas, inhiban conductas desprovistas de ética y, en general, mejoren la relación entre los condóminos y su administración, al incorporar el derecho de que *“a petición”* de estos condominios *“... la procuraduría realizará auditorías a la administración condominal o actualizará el padrón de unidades de propiedad privativa y personas condóminas mediante los folios reales del Registro Público de la Propiedad o los números de cuenta de la subdirección de catastro de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad...”*; más adelante se incluye la gratuidad de acceso a la escritura constitutiva, también como un nuevo derecho para los habitantes de este tipo de condominios: *“Asimismo, el Registro Público de la Propiedad garantizará a los condominios y unidades habitacionales de Interés Social que el acceso a sus escrituras constitutivas sea de carácter gratuito y que se encuentre digitalizado en medios accesibles al público y oficiales”*.

En el Art. 69 se modifica la redacción sobre el tipo de votaciones y valor del voto en los conjuntos de interés social, para mayor claridad y una más informada participación en las asambleas. Para finalizar se adicionan un par de párrafos que recogen una de las principales demandas de los condominios y unidades habitacionales que por imperiosa necesidad han establecido alguna *“forma tradicional de organización”*, que sin ser contraria a la presente Ley, no cuenta con el reconocimiento de la autoridad en la materia a pesar de por años ha tenido bajo su responsabilidad el mantenimiento y operación de servicios por cuenta y decisión colectiva de personas condóminas o poseedoras de áreas específicas cuyos bienes comunes requieren gastos que no corresponden al resto del condominio o unidad habitacional, como pueden ser



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

elevadores, cisternas o bombas de agua que abastecen sólo a una sección, edificio o grupo de viviendas en particular, o las instalaciones eléctricas o de seguridad destinadas a un área determinada; en todos estos casos, existen acuerdos, reuniones o formas convencionales de administración que funcionan por usos y costumbres pero que por las limitaciones actuales de la Ley se ven atadas de manos cuando algunos vecinos se niegan a cumplir con sus obligaciones o aún peor, cuando sufren la problemática de daños patrimoniales o invasiones y no tienen manera de interponer quejas, denuncias o demandas porque se les niega la representatividad para defender un área o propiedad común. Con estas adiciones, bastará el acuerdo firmado por la mayoría respectiva de personas condóminas para ejercer la defensa de los asuntos colectivos que les competen de manera exclusiva, ya que ahora se dispone que *“En los condominios y unidades habitacionales de Interés Social que tengan o no una administración registrada, cuando existan asambleas por usos y costumbres o administraciones convencionales o comunitarias por grupo o sección u otra forma tradicional de organización, y de conformidad con los artículos 29 fracción II y 34 de esta Ley, las personas condóminas de un edificio, manzana, entrada, módulo o cualquier área, podrán disponer el pago de cuotas en términos de los artículos 48 y 26 fracción V de esta Ley por acuerdo de la mayoría respectiva de propietarios e intereses... De conformidad con la fracción anterior y con lo establecido en el Capítulo de las Cuotas y Obligaciones Comunes de esta Ley, y de acuerdo al artículo 944 del Código Civil, las personas condóminas de un grupo o sección tienen el derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos comunes y podrán convenir la ejecución de sanciones en términos de los artículos 78, 79 y demás del Título Octavo de esta Ley, por lo que la Procuraduría y las autoridades correspondientes reconocerán la representatividad que acredite la mayoría respectiva”*. En sustento de estas adiciones, confiéanse: *“Art. 29.- Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General... II.- Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas... Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de personas condóminas, éstas podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios, de conformidad con la mayoría de personas copropietarias del condominio, sección o grupo respectivos y en términos de los artículos 942, 944, 946, 947, 951 y demás relativos del Capítulo VI del Código Civil”; “Art. 34... Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o las personas condóminas tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, las personas condóminas podrán optar por organizarse por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio...”; “Art. 26... fracción V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todas las personas condóminas de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 de esta Ley...”; “Art. 48.- Cada persona condómina o poseedora del condominio está obligada a cubrir puntualmente las cuotas que establezca la*



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Asamblea General y, en su caso, las que determine su sección o grupo, de conformidad con el artículo 29 de esta Ley...”; “Art. 78.- La contravención a las disposiciones de esta ley... serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios...”; “Art. 79.- Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables. La administración de un condominio podrá tomar las siguientes medidas: I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir a la persona condómina, poseedora o cualquier otra persona que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley... el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones; II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante los juzgados civiles, la imposición de las sanciones... III.- Solicitar a la Alcaldía su intervención y la clausura inmediata y definitiva de cualquier obra que se realice sin las autorizaciones correspondientes... IV.- Denunciar ante la Fiscalía y las autoridades correspondientes la invasión, despojo, allanamiento, robo, daño patrimonial o cualquier otro delito o falta que afecte las áreas y bienes comunes del condominio.”

El artículo 70, que cierra el título sobre el régimen condominal de interés social, se aborda de manera directa la temática dirigida a los condominios con más de 120 viviendas por lo que se le insertan 3 fracciones; la primera para referirse a la entrega bimestral del estado de cuenta de la administración, donde se omite el detalle pormenorizado de este documento por estar ya referido en la “fracción XII del Artículo 39 de esta Ley” que ahí se cita, y se extiende y precisa el concepto de los “lugares visibles” en que se tiene que colocar, si es que no se puede entregar a domicilio; luego de esto, se adiciona la fracción II acerca de la notificación de las “convocatorias para Asamblea General” en estos condominios en donde por sus grandes dimensiones y/o debido a la escasez de recursos, se dificulta la distribución y acuse de recibo de dichas convocatorias, por lo que se introduce una excepción en referencia a la fracción II del artículo 31 de esta Ley, que señala “Los condóminos o sus representantes serán notificados de forma personal...”; por último se añade la fracción III, que señala “Las personas condóminas o poseedoras que trabajen, hagan cualquier servicio remunerado o sean proveedoras de la administración tendrán suspendido su derecho a voto, a convocar y formar parte de la asamblea y a ser electos como persona administradora o integrante del Comité de Vigilancia, hasta que termine su relación laboral o comercial con la administración”, lo anterior, con el objeto de impedir conflictos de interés o un manejo inadecuado de la nómina y los contratos en alguna unidad habitacional o condominio que supere el mencionado número de viviendas, pues una administración corrupta con la complicidad o encubrimiento de algunos condóminos o la simple necesidad de otros en situación precaria, pudiera crear una suerte de simulación democrática o corporativismo en el que se conceda trabajo o transacciones a cambio de los votos para mantenerse el poder.

En cuanto al contenido temático del Título Sexto de esta Ley, y con el objetivo de acercar la norma a las personas condóminas y poseedores, facilitar su comprensión y dar mayor fluidez a su lectura, se reforman los artículos sobre Cultura Condominal con una redacción más breve



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

y concisa. Además, se circunscriben los “*convenios*” con otras instituciones a temas relativos a la vida condominal y en beneficio exclusivo de los condominios de interés social que la Procuraduría no pudiera atender por sus dimensiones o porque el tipo de problemática requeriría apoyo en rubros específicos de la administración pública, como por ejemplo “*para promover la escrituración de sus viviendas...*”, como dice el Art. 72. Asimismo, las obligaciones de capacitación para la administración e integrantes del comité que estaban en el Art. 81 de la Ley a reformar, se omiten de este capítulo sobre cultura y se trasladan a los artículos 35 y 44, donde se ubican las obligaciones respectivas de estos órganos de representación y vigilancia. En el caso del Art. 73, es preciso señalar que sustituye al 82 de la Ley que se deroga, que en las reformas del año 2015 habían extendido la temática para la creación de diversos grupos al interior de los condominios, con la intención de “*coadyuvar*” a “*la creación de los comités básicos*” ajenos y diversos a la vida y normas condominales y que, al igual que muchas asociaciones civiles, tienden a suplantar a las administraciones y comités electos en asamblea general, con el afán de erigir de manera indebida poderes paralelos al interior de los condominios, lo que debilita la representación condominal.

En el Título Séptimo, de la Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio, se actualiza el lenguaje y se armonizan los términos con el resto de preceptos de esta Ley.

En el Capítulo de las Sanciones, que abarca todo el Título Octavo de esta Ley, se armoniza el primer párrafo del Art. 78 para incluir la mención de nuevos numerales que contienen conductas susceptibles de contravenir “*... disposiciones de esta ley...*” y por lo tanto requieren especificarse aquí para precisar la aplicación de una sanción; de tal manera que la lista preexistente de 10 artículos se incrementa con los siguientes: Art. 17 “*... usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán... destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva...*”, Art. 26 “*Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común... se observarán las siguientes reglas...*”, y Art. 35 “*... la persona administradora... tendrán un plazo... de treinta días naturales... para asistir y acreditar el curso...*” y “*El nombramiento... deberá ser presentado para solicitar su registro... durante los quince días hábiles siguientes*”. En la fracción III del mismo artículo se precisan y amplían las conductas a sancionar a efecto de combatir uno de los peores lastres que enfrentan los condominios, que es la invasión y despojo de sus áreas y bienes comunes; así también para frenar los cambios en el destino de la vivienda, como los casos de renta por día, que son los denominados “*Airbnb*”, que en México y todo el mundo se han convertido en un modelo de negocios de alojamiento mediante internet en la modalidad “*Bed and Breakfast*”, en español cama y desayuno, que han instituido una nueva forma de hospedaje no regulada del todo pero que en los condominios afecta a las demás personas, crea conflictos cuando se introduce violentado la convivencia vecinal o los huéspedes o anfitriones no cumplen las reglas, lo que pone en riesgo a las familias y sus



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

bienes al introducir al condominio o unidad habitacional a personas extrañas sin más objetivo que el lucro o el esparcimiento sin límites. Más adelante, se modifica del todo la fracción V, en virtud de que la normativa actual tiene como objetivo aparente incrementar el 50% las sanciones para las personas administradoras o Comités de Vigilancia, sin embargo, su redacción es confusa y presenta problemas para individualizarse porque precisa cierto tipo de conductas específicas como que *“no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas... por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, o se ostenten como tal sin cumplir... esta Ley...”* y enseguida las hace sujetas a las sanciones de las fracciones I a IV, que se refieren a conductas diferentes, como *“I... faltas que afecten la tranquilidad... de la vida condominal... II... faltas que afecten el estado físico del inmueble... obstaculicen el uso adecuado... o que afecten el funcionamiento del condominio... III... faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas... IV... Por incumplimiento en el pago... de las cuotas...”*, cosas que no siempre ni necesariamente van a empatar o darse vinculadas una con otra, lo que hace que toda esta fracción sea de difícil o imposible aplicación; además, era indebido penalizar aquí al Comité de Vigilancia al tiempo que se le eximía de opinar o iniciar un procedimiento contra el administrador incumplido, porque este artículo sólo se aplicaba *“a juicio de la Asamblea General, Consejo, o de la Procuraduría”*, lo que de plano excluía a dicho comité y anulaba sus funciones cuando, paradójicamente, sus integrantes deberían ser los primeros en intervenir en casos como estos. En razón de los anteriores argumentos, se reforma el contenido de la fracción y queda como sigue: *“V. Se aplicará multa por el equivalente de cien a cuatrocientas veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente a las personas administradoras que a juicio de la Asamblea General, el Comité de Vigilancia o la Procuraduría no hagan un buen manejo de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo, incumplimiento de sus funciones o que realicen cobros no aprobados por la Asamblea General respectiva”*; así pues, se establece sanción particular por las conductas específicas que ahí se determinan; también se incluye en esta fracción V la conducta y sanción establecidas en la fracción VIII de la Ley a reformar (que están dirigidas a la administración que realice cobros indebidos y alcanzan sanción similar) a cambio de trasladar a la nueva fracción VIII la conducta contra *“las personas que se ostenten como administradoras sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación”*, ya que al no ser personas administradoras no les es aplicable una medida para quienes sí están a cargo de una administración; más adelante, los renglones con la frase *“independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes”*, se eliminan de este artículo porque están al comienzo del siguiente: *“Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables...”*. A continuación, en la fracción VII se suprime el caso de duplicidad de la sanción, que se traslada al párrafo final del artículo; todavía en este artículo, se adiciona una fracción IX para incluir la sanción que estaba inserta en el Art. 38 de la Ley a reformar, lo que era indebido porque aquí está el capítulo de sanciones; ahí se mandataba que: *“Para desempeñar*



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

el cargo de Administrador... tendrán un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su nombramiento para asistir y acreditar el curso de capacitación o actualización de administradores que imparte la Procuraduría... El nombramiento del Administrador... deberá ser presentado para solicitar su registro en la Procuraduría durante los quince días hábiles siguientes a... su designación...”, y ahora se incluye aquí el contenido de lo que se expresaba a continuación en dicho párrafo, que dice: “Precluido dicho plazo, se aplicará una multa equivalente a cien días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal.”, obviamente actualizándolo, aunque también extendiendo la sanción para los administradores que no asistan al curso correspondiente, por lo que queda como sigue: “IX.- De conformidad con el artículo 35 de esta Ley, se aplicará multa de 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, a las personas administradoras que transgredan el plazo de quince días hábiles para solicitar su registro; asimismo, se les aplicará una sanción equivalente por no acudir al curso para personas administradoras dentro de los treinta días naturales posteriores a su nombramiento”. Como corolario, se reforma el último párrafo para hacer explícito que las sanciones de todo este Art. 78 son aplicables a cualquiera, incluso a las personas ajenas al condominio, que en muchos casos son las perpetradoras de invasiones y daños patrimoniales; también, como ya se adelantaba, se extiende de manera explícita la duplicidad de todas las sanciones para los posibles casos de reincidencia, que con anterioridad se podría interpretar que era aplicable sólo a la fracción VIII de este artículo.

En el artículo 79 se hacen modificaciones cruciales para combatir la morosidad, aplicar las sanciones y hacer valer efectivamente la representación y el poder para pleitos y cobranzas que la asamblea general de un condominio otorgó a su administración. Lo anterior, porque a partir del segundo párrafo el artículo 88 de la Ley a reformar se decía “La Asamblea General podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto... tomar las siguientes medidas: I.- Iniciar las acciones civiles... para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones... el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones... II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante los juzgados civiles, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto... III.- Solicitar a la Delegación ordene la verificación administrativa cuando se estén realizando obras sin las autorizaciones correspondientes en áreas comunes”. De tal manera, es imprescindible modificar esa redacción que, en los hechos, se convirtió en el principal instrumento para violar esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento y los acuerdos de Asamblea General en los condominios. Lo anterior, en virtud de que al requerir una “reunión especial” de asamblea para iniciar acciones civiles o demandas, se nulifican las atribuciones conferidas por el Art. 39 de esta Ley (antes 43), que señalan que “Corresponderá a la persona administradora... XV.- Cumplir... y exigir, con la representación de las personas condóminas... el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley... solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda... XVI. En relación con los bienes comunes del condominio, la persona administradora tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley correspondiente... XVIII.- Iniciar los procedimientos administrativos



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

o judiciales que procedan contra las personas condóminas, poseedoras, personas en general... que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley...”; como se observa en este artículo en cita, la administración está facultada de manera inequívoca para representar a las personas condóminas y a su Asamblea General y hacer valer las normas legales ante propios y terceros, además de contar con poder para pleitos, cobranzas y actos de administración para la defensa de sus intereses y bienes comunes.

Continuando con la materia del mismo artículo, en la fracción I se extiende para poder iniciar acciones civiles no sólo contra personas condóminas, por lo que ya se ha comentado de que cualquier persona puede tener conductas contrarias o que violenten esta Ley; en la fracción II se suprime el texto sobre la posibilidad de enajenación del inmueble ya que en los casos de condominios de interés social, se si llegara el caso, se apelaría al derecho constitucional a la vivienda, por lo que no es de estricto requerimiento citar la presunción de que *“podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble”*; aunado a lo anterior, por lo que toca a *“la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado”*, las causas de rescisión tendrían que estipularse en el propio instrumento, y sólo así serían aplicables, por lo que tampoco se requiere aludir esa posibilidad y se elimina en el nuevo texto; en la fracción III se sustituye delegación por alcaldía para actualización y se precisa y hace más contundente la solicitud de intervención y clausura, añadiendo un par de párrafos sobre procedimientos propios de las normas de construcción y verificación, transcritos del artículo 25 de la Ley a reformar, indebidamente ubicados en el capítulo sobre las áreas comunes; asimismo, se elimina lo que era el último párrafo del numeral que dio lugar a este artículo 79, ya que no aplica que, después de hacer una denuncia y de que se ordenase una *“visita de verificación”*, se requiera de nuevo que la asamblea facilite el *“acceso al condominio”*. Se inserta en cambio una fracción IV para otorgar al administrador una atribución directa, sin rodeos, imprecisiones ni ambigüedad para defender las áreas y bienes comunes a su cargo, pues para eso lo nombró la asamblea general, que señala: *“IV.- Denunciar ante la Fiscalía y las autoridades correspondientes la invasión, despojo, allanamiento, robo, daño patrimonial o cualquier otro delito o falta que afecte las áreas y bienes comunes del condominio”*. Lo anterior para acabar de plano con eso de que para iniciar acciones civiles se requiera la orden de una asamblea especial (anterior Art. 88), o bien que aún después de esto, para solicitar la intervención del órgano político administrativo, este se tome 10 días para ordenar la visita de verificación y tomar medidas (Art. 25 ahora transcrito en este), o también para que ya no deba transcurrir el mismo plazo para apurar una respuesta (fracción III del Art. 75 de la anterior Ley condominal); pues a todas estas trabas se atenían los condóminos con estos artículos, ya que en la Ley que ahora se reforma, si se quería detener una obra irregular había que convocar primero a una asamblea, lograr el quorum, realizarla, tomar los acuerdos requeridos para hacer la denuncia y después esperar dichos plazos, de manera que por lo general ocurría que para ese entonces ya no había nada



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

que hacer para impedir la construcción irregular que se iba a denunciar. Dejar las cosas como en la Ley anterior sería una licencia para el despojo de áreas comunes y para obras ilegales en las viviendas de los condominios, lo que es del todo inadecuado y fomenta la impunidad en detrimento del patrimonio de las personas propietarias y poseedoras. Si alguien trata de iniciar una construcción irregular, se requiere frenarlo inmediatamente y no como hasta ahora, que no se pueden salvaguardar los bienes comunes, garantizar los derechos de los condóminos ni hacer cumplir los mandatos de la asamblea general, porque la administración carece de plena representación y autoridad.

Por los razonamientos antes expuestos se somete a consideración para su aprobación la presente iniciativa por la que **SE ABROGA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL** y se expide la **LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO**.

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO
TÍTULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES	TÍTULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio. Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin	Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio. Asimismo, regularán las relaciones entre las personas condóminas y/o poseedoras y entre éstas y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias con motivo de tales relaciones, mediante la



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.	conciliación y el arbitraje, a través de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.
Artículo 2.- Para efectos de ésta Ley se entiende por: 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 de la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno. CONDOMINIO: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.	Artículo 2.- Para efectos de esta Ley se entiende por: ALCALDÍA: <i>El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.</i> ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN: <i>Son aquellas que pertenecen en forma proindiviso a las personas condóminas y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.</i> ASAMBLEA GENERAL: <i>Es el órgano máximo del condominio y se constituye por la reunión plenaria de las personas condóminas celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.</i> ASAMBLEA DE PERSONAS ADMINISTRADORAS: <i>Órgano coordinador del conjunto condominal, integrado por las personas administradoras, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.</i> CONDOMINIO: <i>Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

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.~~

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.~~

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.~~

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.~~

CONDOMINIO SUBDIVIDIDO: ~~Condominio con un número mayor a 500 unidades de propiedad privativa; subdividido en razón a las características del condominio.~~

CONJUNTO CONDOMINAL: ~~Toda aquella agrupación de dos o más condominios~~

COMITÉ DE VIGILANCIA: *Órgano de control integrado por personas condóminas electas en la Asamblea General, cuyo cometido es, entre otros, vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas de la persona administradora, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a los asuntos comunes del condominio.*

CÓDIGO CIVIL: *Código Civil para el Distrito Federal.*

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES: *Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.*

CONJUNTO CONDOMINAL: *Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un sólo 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.*

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~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.~~

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 la Ciudad de México.

MAYORÍA SIMPLE: El 50% más uno del total de votos, según sea el caso.

PERSONA ADMINISTRADORA CONDÓMINA: Es la persona condómina de la unidad de propiedad privativa, que no siendo persona administradora profesional, sea nombrada persona administradora por la Asamblea General.

PERSONA ADMINISTRADORA PROFESIONAL: Persona física o moral que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratada por la Asamblea General.

PERSONA CONDÓMINA: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietaria bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

PROCURADURÍA: ~~Procuraduría Social del Distrito Federal.~~

PROCURADURÍA AMBIENTAL: ~~Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.~~

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.~~

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.~~

REGLAMENTO: ~~Es el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.~~

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.~~

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.~~

PERSONA MOROSA: *Es la persona condómina o poseedora que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.*

PERSONA POSEEDORA: *Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa mediante un contrato o convenio, que no tiene la calidad de persona condómina.*

PROCURADURÍA: *Procuraduría Social de la Ciudad de México.*

PROCURADURÍA AMBIENTAL: *Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.*

REGLAMENTO INTERNO: *Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior de cada condominio, que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.*

REGLAMENTO: *Es el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.*

SANCIÓN: *Multa o medida de apremio impuesta a la persona condómina o poseedora, habitante o cualquier otra*



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

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.	<i>persona que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.</i> UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: <i>Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que les correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaula de tendido, lavadero y cualquier otro elemento que no sea área o bien de uso común, sobre el cual la persona condómina tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.</i>
CAPITULO II DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	CAPÍTULO II DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
Artículo 3.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría.	Artículo 3.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que la persona propietaria o propietarias de un inmueble, instrumentan ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esta modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943, 944 y 951 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble. El Notario Público ante quien se otorgue la Escritura Constitutiva de



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>propiedad en condominio, notificará a la Procuraduría para su registro mediante aviso escrito o electrónico, dentro de los diez días hábiles siguientes al otorgamiento de la escritura en la que se haga constar la constitución, modificación o extinción del régimen. La notificación deberá informar, por lo menos, el número de escritura, fecha de otorgamiento, superficie total y colindancias, número de las unidades privativas, dirección del condominio, nombre de la o las personas administradoras actuales, y la modificación consistente del condominio. El Notario tomará nota del acuse de dicho aviso en su protocolo y lo agregará a su apéndice.</i>
Artículo 4.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se registrarán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal , las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate.	Artículo 4.- Los derechos y obligaciones de <i>las personas condóminas</i> se registrarán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil y de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y el Reglamento Interno respectivo .
Artículo 5.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser: I.- Atendiendo a su estructura: a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad; b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles en construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo	Artículo 5.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser: I.- Atendiendo a su estructura: a) Condominio vertical. - Se establece en <i>inmuebles edificados</i> en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad; b) Condominio horizontal. - Se constituye en inmuebles de construcción horizontal donde <i>la persona condómina</i> tiene derecho de uso exclusivo de parte de un



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. c) Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales; II.- Atendiendo a su uso; podrán ser: a) Habitacional.- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa están destinadas a la vivienda; b) Comercial o de Servicios.- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido; c) Industrial.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo; d) Mixtos.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o mas usos de los señalados en los incisos anteriores.	terreno y es propietaria de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. c) Condominio mixto. - Está formado por condominios verticales y horizontales; II.- Atendiendo a su uso podrán ser: a) Habitacional. - Son aquellos inmuebles en los que las unidades de propiedad privativa están destinadas a la vivienda; b) Comercial o de Servicios. - Son los inmuebles en los que las unidades de propiedad privativa son destinadas a la actividad propia del comercio o servicio permitido; c) Industrial. - Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa se destina a actividades permitidas propias del ramo; d) Mixtos. - Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.
Artículo 6.- Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley: I.- Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de	Artículo 6.- Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley: I.- Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y II.- Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condómines sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.	como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y II.- Aquellos que por las características socioeconómicas de sus personas condóminas sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.
Artículo 7.- En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.	Artículo 7.- En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de persona propietaria, en los términos previstos en el Código Civil. Por tal razón, podrá vender, dar en arrendamiento, hipotecar, gravar y celebrar todos los contratos respecto de la unidad de propiedad privativa a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.
Artículo 8.- El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles contruidos con anterioridad siempre que: I.- El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley; II.- El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; y III. Se obtengan previamente, de la Delegación, las licencias de construcción especial	Artículo 8.- El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en inmuebles contruidos con anterioridad siempre que se atengan a lo dispuesto por esta Ley, así como en construcciones nuevas o en proyecto, siempre que: I.- El inmueble cumpla con las características señaladas en el artículo 3 de esta Ley; II.- El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120;



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~procedentes~~, la Cédula de Publicitación, y el registro de la Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C";

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

V. Se obtenga previamente, de la Secretaría del Medio Ambiente, la autorización de impacto ambiental correspondiente:

~~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.~~

III.- Se obtengan previamente, de la **alcaldía correspondiente**, las licencias de construcción **que en su caso procedan**, la Cédula de Publicitación, y el registro de la Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C" **o en su caso el registro de obra ejecutada;**

IV.- Se obtengan previamente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo **o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y, en su caso**, el dictamen de impacto urbano correspondiente;

V.- Se obtenga previamente, de la Secretaría del Medio Ambiente, la autorización de impacto ambiental correspondiente, **si fuera el caso;**

VI.- La persona o personas propietarias del condominio, en caso de enajenación, responderán para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, así como por el saneamiento en caso de evicción por los defectos o vicios ocultos en las construcciones;

VII.- Tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, la persona o personas propietarias originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes hasta la modificación o demolición y reconstrucción reitutiva a satisfacción de las nuevas personas



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

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.	<i>propietarias del área afectada de la construcción de que se trate.</i> <i>Si el propietario fuere una persona jurídica y esta se disolviere, cada socio que la integre, o cada persona física que la hubiere integrado, asumirá individualmente la responsabilidad que por su naturaleza a cada una le resulte aplicable; en caso de fallecimiento, la responsabilidad la asumirá su respectivo patrimonio representado por el albacea correspondiente, o en su caso, la persona heredera; y</i> <i>VIII.- Cuando las acciones de responsabilidad a las que se refiere la fracción anterior, se ejerzan dentro de los tres años siguientes a la entrega del área afectada, se tendrá en cuenta la póliza de fianza prevista en el artículo 9, fracción III, inciso e), de esta Ley; cuando las acciones se ejerzan después del plazo indicado, la indemnización por el saneamiento en casos de evicción o vicios ocultos deberá considerar el precio original, los gastos realizados, así como la inflación conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor.</i> <i>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 o ya se ha otorgado la escritura constitutiva, aunque dichas acciones no se hayan formalizado.</i>
--	--



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:

I. La manifestación de voluntad ~~del propietario o propietarios~~ del inmueble, de constituir el ~~régimen de propiedad en condominio~~;

I Bis. ~~Que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:~~

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;~~

b) ~~Las licencias de construcción especial procedentes;~~

e) ~~La Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C", y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente;~~

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;~~

Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:

I.- La manifestación de voluntad **de la persona propietaria o propietarias** del inmueble, de constituir el **Régimen de Propiedad en Condominio**;

II.- El examen, la certificación y la relación del último título de propiedad del bien y de los documentos presentados para la formación de la escritura, así como los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103, fracciones III, IV, V, VI y VII de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, o disposición legal equivalente;

III.- Que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:

a) Las licencias de construcción que en su caso procedan;

b) El Registro de Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C" otorgado por la autoridad competente, o el Registro de Obra Ejecutada, para las obras regularizadas que no cuenten con el Registro de Manifestación;

c) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y, en su caso, el dictamen de impacto urbano que



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

e) La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y 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 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. 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;	<i>expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;</i> <i>d) Si fuera el caso, la autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente; y</i> <i>e) La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Alcaldía correspondiente, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, así como para responder por el saneamiento en caso de evicción por los defectos o vicios ocultos en las construcciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 fracciones VI y VII de esta Ley. El monto de la fianza será determinado por la persona 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 o valuadora certificada 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 fianza será al cabo de 3 años contados a partir de a la fecha de la autorización de uso y ocupación de la edificación, de conformidad con la fracción VIII del artículo 8 de esta Ley;</i> <i>IV.- La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número,</i>
---	--



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~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 reglamentarán dichas asignaciones;~~

~~VII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;~~

~~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;~~

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;

V.- El establecimiento de zonas e instalaciones para cumplir las normas de uso del inmueble para las personas con discapacidad;

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

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

VIII.- 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;

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la Escritura Constitutiva del Régimen y el Reglamento Interno;

X.- La obligación de las personas condóminas de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura por daños a terceras



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~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; 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.~~

personas, cubriéndose el importe de la prima en proporción al indiviso que corresponda a cada una de ellas, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;

XI.- 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;

XII.- La obligación de la persona o personas propietarias y de las sucesivas administraciones a cargo del condominio, de resguardar en la administración un testimonio o copia certificada con anexos de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, con los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, así como de entregar una copia simple a la persona condómina interesada, cuando ésta la solicite y a su costa, y de proporcionarle las facilidades para que en su caso, y también a su costa, obtenga una copia certificada ante Notario Público; y

XIII.- La designación de la primera persona administradora de conformidad con el artículo 37 de esta Ley;

Observándose al apéndice de la escritura, se agreguen debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>correspondientes a las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, estructurales y de gas; así como de todas las áreas comunes cubiertas y descubiertas, como jardines, estacionamientos, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones, plantas de bombeo y tratamiento, cisternas y cualquier otra propiedad o instalación del condominio.</i>
Artículo 10.- La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Publico de la Propiedad.	Artículo 10.- La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.
Artículo 11.- Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos ; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, éste deberá ser notificado a la Procuraduría.	Artículo 11.- Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de las personas condóminas ; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 50% más uno de personas condóminas y del valor total del condominio, en términos del artículo 947 del Código Civil . En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, la Asamblea General tendrá la obligación de protocolizarla ante Notario Público en un término no mayor a seis meses.
Artículo 12.- En toda escritura pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el notario deberá: I. Relacionar la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, y citar	Artículo 12.- En toda Escritura Pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el Notario Público deberá: I. Relacionar la Escritura Pública constitutiva del Régimen de Propiedad en



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo ~~102~~, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;

II. Entregar al interesado una copia simple de la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y copia simple del Reglamento Interno del condominio, y ~~hacer constar la entrega de cada uno de esos documentos, y~~

III. ~~Leerle~~ al interesado los artículos 7, 16, 28, ~~86 y 87~~ de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en esos preceptos.

Condominio, y citar los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **103**, fracción IV, de la Ley del Notariado **para la Ciudad de México**, o disposición legal equivalente;

II. **Hacer constar la entrega** al interesado **de** una copia simple de la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, copia simple del Reglamento Interno y **edición impresa o en archivo electrónico de esta Ley**;

III. **Leer** al interesado los artículos **7, 16, 22, 28, 77, 78 y 79** de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en esos preceptos; **y**

IV. Notificar al Registro Público de la Propiedad para que le asignen o actualicen el Folio Real, así como dar de alta cada una de las unidades privativas o registrar su traslación de dominio ante la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que se les proporcione y actualice su número de cuenta y valor catastral.

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 ~~válidas~~ sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el Registro

Artículo 13.- Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se **requiere el acuerdo de una** Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de **las personas condóminas** y requerirá de un mínimo de votos que representen el **50% más uno de las personas condóminas** y del valor total del condominio para que sean **válidas** sus



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría.	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.
TÍTULO SEGUNDO DEL CONDÓMINO, DE SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA Y DE LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN CAPÍTULO I DEL CONDÓMINO Y SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA	TÍTULO SEGUNDO DE LA PERSONA CONDÓMINA, DE SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA Y DE LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN CAPÍTULO I DE LA PERSONA CONDÓMINA Y SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA
Artículo 14.- Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad privativa. Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.	Artículo 14.- Se entiende por persona condómina a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad privativa en un condominio. Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo de la persona condómina, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa, según la Escritura Constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.
Artículo 15.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del condominio.	Artículo 15.- El derecho de copropiedad de cada persona condómina sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la Escritura Constitutiva del condominio.
Artículo 16.- Cada condómino, poseeder y en general los ocupantes del condominio tiene el derecho del uso de todos los bienes comunes	Artículo 16.- Cada persona condómina, poseedora y en general las y los ocupantes del condominio, tienen el



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

~~Si existiera una afectación a las áreas verdes, el administrador, condóminos o poseedores, deberán dar aviso a la Procuraduría Ambiental.~~

Son derechos de los condóminos y poseedores:

~~I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privativa;~~

~~II. Participar con voz y voto en las asambleas generales de condóminos, de conformidad con el artículo 31 de la presente ley;~~

~~III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de los demás;~~

~~IV. Formar parte de la Administración del condominio en calidad de Administrador condómino; y en su caso con la misma retribución y responsabilidad del administrador profesional, excepto la exhibición de la fianza.~~

V. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;

derecho **de usar todas las áreas y** bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se **les** aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que **puedan** incurrir.

Asimismo, la persona condómina o poseedora puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

Son derechos **exclusivos de las personas condóminas:**

I. Participar con voz y voto en cualquier Asamblea General y de manera exclusiva en las que traten asuntos sobre la propiedad y el dominio del inmueble, que alteren su uso o destino, o que modifiquen sus áreas o bienes comunes, la Escritura Constitutiva o el Reglamento Interno, y las demás que estipule esta Ley;

II.- Realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida en su caso toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

VI. Acudir ante la Procuraduría, para solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, su Reglamento, al Reglamento Interno, ~~de los condóminos, poseedores y/o autoridades al interior del condominio;~~

VII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal.

~~VIII. Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes.~~

~~IX. Formar parte de los comités de medio ambiente; educación y cultura; seguridad y protección civil; activación física y deporte; y de mediación.~~

mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes;

III. Formar parte de la administración del condominio en calidad de persona administradora condómina y en su caso con la misma retribución, responsabilidades y requisitos de la persona administradora profesional, excepto la exhibición de la fianza o garantía prendaria.

Son derechos que comparten las personas condóminas y poseedoras:

IV. Participar con voz y voto en las Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias que no están reservadas a las personas propietarias en términos de la fracción I de este artículo;

V. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan ***las cuotas*** y fondos de mantenimiento, administración y de reserva;

VI. Acudir ante la Procuraduría ***u otras autoridades competentes***, para solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, su Reglamento, o el Reglamento Interno, ***por parte de cualquier persona que infrinja las disposiciones legales*** al interior del condominio; ***y***

VII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	del condominio o conjunto condominal, en casos urgentes o que pongan en peligro la seguridad de sus habitantes o cuando la administración omita su obligación de hacerlo.
Artículo 17.- Cada condómino , y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva .	Artículo 17.- Cada persona condómina , y en general las y los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán utilizarla en contravención a su destino y uso de suelo autorizados ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en la Escritura Constitutiva del Condominio . En los inmuebles sujetos al régimen condominal, se prohíbe realizar actividades de tipo industrial, comercial o de servicios en las unidades de propiedad privativa de uso habitacional, y por ningún motivo podrán ser destinadas a hospedaje de carácter temporal como el que ofrece la plataforma Air B & B u otras modalidades semejantes en contravención a las normas condominales, de establecimientos mercantiles, sanitaria, de protección civil, permisos de uso de suelo, fiscal y demás.
Artículo 18.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone ésta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.	Artículo 18.- Cuando una persona condómina no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.
Artículo 19.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley,	Artículo 19.- En el régimen condominal, la persona poseedora en virtud de un acto jurídico en calidad de



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables. El condómino, poseedor o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino. Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador y a la Asamblea General mediante documento firmado por ambas partes, en tiempo y forma reglamentaria, para los efectos que procedan.	<i>usufructuaria, arrendataria, acreedora pignoratícia, depositaria u otro título análogo conforme a lo establecido en el artículo 791 del Código Civil vigente, tendrá los derechos y obligaciones que no están reservados a las personas condóminas en términos del artículo 16 de esta Ley.</i> <i>De conformidad con lo anterior, la persona poseedora o cualquier otra cesionaria del uso está obligada al pago de cuotas y podrá participar en las asambleas condominales a que tenga derecho, salvo convenio en contrario, pero en todo momento quien esté en posesión de la unidad de propiedad privativa será solidaria de las obligaciones de la persona propietaria.</i>
Artículo 20.- El derecho de preferencia respecto de la compra y venta de una o varias unidades de propiedad privativa, se sujetará a lo dispuesto en el Código Civil para el Distrito Federal. En caso de controversia derivada de la interpretación de éste artículo, podrán solicitar las partes la asistencia de la Procuraduría, sin perjuicio de acudir a los Tribunales competentes.	Artículo 20.- El derecho de preferencia respecto de la compra y venta de una o varias unidades de propiedad privativa, se sujetará a lo dispuesto en el Código Civil. En caso de controversia derivada de la interpretación de este artículo, podrán solicitar las partes la asistencia de la Procuraduría, sin perjuicio de acudir a los Tribunales competentes.
Artículo 21.- Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio: I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura Constitutiva, de acuerdo a lo establecido en el primer párrafo del Artículo 19 de esta Ley,	Artículo 21.- Queda prohibido a <i>las personas condóminas, poseedoras, habitantes del condominio y en general a toda persona:</i> I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura Constitutiva, de <i>conformidad con el artículo 17 de esta Ley;</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de ~~los demás condóminos y/o poseedores~~, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

III. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de ~~los condóminos o poseedores~~; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.

Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, ~~la Asamblea General de condóminos acordará los horarios que mejor convengan al destino del condominio o conjunto condominal~~;

V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea General;

VI. Derribar, ~~transplantar~~, podar, talar u ocasionar la muerte de ~~una~~ o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aun y por acuerdo que se haya

II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de **las personas condóminas y/o poseedoras**, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

III. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de **las personas propietarias, poseedoras o habitantes del condominio**; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.

Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, **la Asamblea General acordará los horarios que mejor convengan al condominio**;

V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea General;



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

establecido en la Asamblea General, lo anterior de conformidad con lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal, Código Penal del Distrito Federal y en la escritura constitutiva del condominio; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, se determinarán las acciones más convenientes a realizar.

La no observancia a esta fracción y en caso ~~que una área verde sufra modificación o daño, el administrador condómino o poseedor~~ deberá dar aviso a la Procuraduría Ambiental; sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Procuraduría;

VII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, ~~excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección y conservación preferentemente con vegetación arbórea y/o arbustiva, según acuerde la Asamblea General o quien éstos designen; salvo los destinados para personas con discapacidad;~~

VIII. Hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos;

IX. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de ~~los condóminos~~. En todos los casos, ~~los condóminos, poseedores,~~ serán absolutamente responsables de las acciones

VI. Derribar, ***trasplantar***, podar, talar u ocasionar la muerte de ***uno*** o más árboles, ***arbustos o cualquier especie vegetal*** o cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes.

La no observancia a esta fracción y en caso ***de cualquier afectación a las áreas verdes, la persona administradora, condómina o poseedora*** deberá dar aviso a la Procuraduría Ambiental; sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Procuraduría;

VII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, ***salvo que sean ajustes razonables en espacios y rampas de acceso destinados para personas con discapacidad y que cuenten con los permisos correspondientes;***

VIII. ***Utilizar*** los estacionamientos y áreas de uso común ***para fines distintos a los establecidos u ocupar lugares de estacionamiento distintos a los cajones que le pertenecen o que se le han asignado;***

IX. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de ***sus habitantes***. En todos los casos, ***las personas*** serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio,



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

de los animales que introduzcan al condominio, observando lo dispuesto en la Ley de Protección de los Animales en el Distrito Federal;

~~X.- Ocupar otro cajón de estacionamiento distinto al asignado;~~

Para el caso de las fracciones I a la X de éste artículo se aplicará de manera supletoria la Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal y demás leyes aplicables.

~~En el caso de las obras establecidas en la Fracción III, éstas podrán llevarse a cabo solamente si en Asamblea General existe acuerdo unánime de los condóminos, excepto en las áreas verdes, y en el último caso, además, se indemnizará en caso de haber afectados a su plena satisfacción.~~

~~El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o reestablecer los servicios de que se trate y estará obligado a dejar las cosas en el estado en que se encontraban, asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, y se hará acreedor a las sanciones previstas en la presente ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que puedan incurrir.~~

~~La Procuraduría podrá intervenir a petición de parte en el ámbito de sus atribuciones así como la Procuraduría Ambiental~~

observando lo dispuesto en la Ley de Protección de los Animales vigente;

Para el caso de las fracciones I a la ***IX*** de ***este*** artículo se aplicará de manera supletoria la Ley de Cultura Cívica ***de la Ciudad de México*** y demás leyes aplicables.

X.- Realizar cualquier tipo de obra o construcción en la unidad de propiedad privativa o en las áreas de uso común, en contraposición a la descripción, uso y características generales y específicas que constan en la Escritura Constitutiva del régimen condominal; y

XI.- Ocupar o utilizar de manera exclusiva áreas o bienes de uso común, impedir por cualquier medio su aprovechamiento por otras personas condóminas o poseedoras, modificar o desvirtuar su uso en cualquier sentido, ya sea para extender su unidad de propiedad privativa o para cualquier otro acto de posesión, uso exclusivo con o sin fines de lucro, privatización, enajenación, desapoderamiento o despojo.

Para el caso de las fracciones X y XI la persona administradora, Comité de Vigilancia o cualquier persona condómina podrá actuar de conformidad con el Código Penal para el Distrito Federal, el Código Civil, esta Ley y demás normatividad aplicable.

La persona infractora de estas disposiciones será responsable del



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate y estará obligada a dejar las cosas en el estado en que se encontraban, asimismo responderá por los daños y perjuicios que resulten, y se hará acreedora a las sanciones previstas en la presente Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.</i> <i>La Procuraduría podrá intervenir a petición de parte en el ámbito de sus atribuciones, caso en el cual se aplicarán las sanciones establecidas en el artículo 78 de esta Ley.</i>
Artículo 22.- La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos. En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.	Artículo 22.- <i>Los créditos no cubiertos de la unidad de propiedad privativa generados por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios y demás cuotas que la Asamblea General determine, se transmitirán a la nueva persona condómina en caso de venta, renta, cesión de derechos u otro título análogo conforme a lo establecido en el artículo 791 del Código Civil, lo que deberá constar en el instrumento de adquisición o cesión respectivo.</i> <i>La carga de dichos créditos se cubrirá preferentemente y sus titulares gozarán en su caso del derecho que establece en su favor el artículo 2993 fracción X, del Código Civil.</i>
CAPÍTULO II DE LAS AREAS Y BIENES DE USO COMÚN	CAPÍTULO II DE LAS AREAS Y BIENES DE USO COMÚN
Artículo 23.- Son objeto de propiedad común:	Artículo 23.- <i>Las personas condóminas podrán aprovechar las áreas y bienes</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa; II.- Los locales, infraestructura, mobiliario e información, destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;	<i>comunes de acuerdo a su uso y destino y sin perjudicar el interés de la comunidad ni impedir su posesión y aprovechamiento al resto de personas copropietarias. Ninguna persona podrá hacer alteraciones a la propiedad común sin el consentimiento de la mayoría de personas propietarias y la mayoría de intereses, aunque de ello pudiera resultar ventaja para todas las personas. Cualquier modificación en las áreas y bienes de uso común sólo se podrá hacer conforme al Reglamento Interno y mediante resolución de una Asamblea General Extraordinaria, con un mínimo de votos del 50% más uno de las personas propietarias y del valor total del condominio y con el acuerdo vinculatorio de modificación de la Escritura Constitutiva, en términos de los artículos 9, 11, 26, 28, 32 y 46 de esta Ley.</i> <i>Son objeto de propiedad común:</i> I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa; II.- Los locales, infraestructura, mobiliario e información, destinados a la administración, portería y alojamiento <i>del</i>
---	---



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

III.- Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva.

IV.- Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la Administración Pública;

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.

~~Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del Comité de Vigilancia, Asamblea General o Sesión del consejo, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los objetos, bienes muebles e inmuebles propiedad del condominio, citados en las fracciones II, III, IV y V, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.~~

personal de portería y vigilancia; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III.- Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de **ornato**, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva;

IV.- Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones, convenios **o acciones de cualquier origen**, así como de la aplicación de programas **sociales**, subsidios u otras acciones de la Administración Pública; **y**

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno.

Las personas condóminas vigilarán y exigirán a la administración mediante el Comité de Vigilancia, la Asamblea General, la Asamblea General de personas administradoras o la asamblea respectiva, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los objetos, bienes muebles e inmuebles



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de condóminos, poseedores o terceros y en ningún caso podrán enajenarse a un particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.	propiedad del condominio, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja. <i>Todos los bienes, material, equipo, instalaciones y demás que se utilicen en el condominio para su administración, mantenimiento, limpieza, operación, seguridad, vigilancia o para cualquier otro tipo de actividad, así como la infraestructura para el suministro y generación de servicios, serán propiedad del condominio aun y que las adquiera o facture a su nombre una persona moral o física a cargo de la administración, independientemente de los recursos o acciones con que hayan sido obtenidas.</i> Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de personas condóminas, poseedoras o terceras y en ningún caso podrán enajenarse a ninguna persona ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.
Artículo 24- Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad privativa colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí. De tal manera, que la realización de las obras que requieran éstas, así como su costo será a cargo de los condóminos o poseedores colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos o poseedores, solo en este caso será a cargo de éstos.	Artículo 24.- Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad privativa colindante, los entrepisos, muros suelos, pavimentos y demás divisiones que compartan entre sí. De tal manera, que la realización de las obras que requieran estas áreas comunes, así como su costo, será obligatoria para las personas condóminas o poseedoras colindantes, siempre y cuando no deriven de un daño



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	causado por <i>una de estas personas propietarias o usuarias, caso en el cual la reparación o restitución respectiva se hará a su cargo.</i> <i>En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todas las personas condóminas del edificio o inmueble respectivo, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.</i>
Artículo 25.- En los condominios verticales, horizontales y mixtos, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas comunes. Salvo que lo establezca la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, los condóminos o poseedores de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble. En el caso que los condóminos o cualquier poseedor hagan caso omiso a los párrafos anteriores, de conformidad con lo señalado en el artículo 88 de esta Ley, el administrador, condómino o cualquier poseedor deberá	Artículo 25.- En todos los condominios, <i>sean de estructura vertical, horizontal o mixta, ninguna persona condómina,</i> independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa, podrá tener más derecho que el resto de <i>las personas condóminas</i> en las áreas comunes. <i>Las personas condóminas o poseedoras</i> de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre las demás <i>personas condóminas</i> los vestíbulos, sótanos, jardines, patios ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, <i>las personas condóminas o poseedoras</i> del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a <i>las demás personas condóminas o poseedoras</i> del inmueble. En el caso que <i>las personas condóminas, poseedoras o cualquier persona infrinjan o hagan caso omiso a</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

solicitar la intervención de la Delegación de la Demarcación Territorial correspondiente. El Órgano Político Administrativo emitirá en un lapso no mayor de 10 días hábiles la orden de visita de verificación y medidas para evitar que continúe la construcción, término en que igualmente dará respuesta a la demanda ciudadana. Asimismo y también de conformidad con Ley de Procedimiento Administrativo y Reglamento de Construcciones considerando de éste lo ceñido en la fracción VIII del artículo 248, ambas del Distrito Federal, demás leyes y reglamentos aplicables, emitirá la resolución administrativa.	<i>los artículos de este capítulo o cualquier otro precepto relativo a las áreas y bienes comunes, la persona administradora</i> deberá solicitar la intervención de la <i>Alcaldía correspondiente, el Ministerio Público y/o de cualquier otra autoridad que dentro de sus atribuciones pueda intervenir; si la representación del condominio se niega a cumplir con esta responsabilidad, cualquier persona condómina o poseedora podrá hacer la queja o denuncia correspondiente.</i>
Artículo 26.- Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas: I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente; II. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, previa	Artículo 26.- Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas: I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán <i>única y exclusivamente por la persona administradora</i> previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, <i>la persona administradora</i> convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~convocatoria de acuerdo a lo establecido en artículo 34 de la presente Ley.~~

~~III. El propietario o propietarios del condominio, en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción;~~

~~III Bis. Tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes hasta la modificación o demolición, según sea el caso, del área afectada de la construcción de que se trate. También serán responsables por el incumplimiento de las medidas ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental respectivo, en cuyo caso las acciones correspondientes se extinguirán al cabo de diez años contados a partir de la fecha de la autorización de uso y ocupación de la edificación cuya construcción dio lugar al dictamen o autorización que hubiere dispuesto tales medidas.~~

~~Si el propietario fuere una persona jurídica, cada socio que la integre, o cada persona física que la hubiere integrado disuelta que fuere, asumirá individualmente la responsabilidad que por su naturaleza a cada uno le resulte aplicable; en caso de fallecimiento, la responsabilidad la asumirá su respectivo patrimonio representado por el albacea correspondiente, o en su caso, su heredero;~~

~~III Ter. Cuando las acciones de responsabilidad a las que se refiere la fracción anterior, se ejerzan dentro de los tres años siguientes a la entrega del área afectada, se tendrá en cuenta la póliza de fianza prevista en el artículo 9, fracción I Bis, inciso f), de esta Ley; cuando las~~

II.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura ni de las áreas y bienes comunes del condominio en términos de su valor, estructura, uso o características generales, y que tampoco cambien su destino especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias, y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, servicios e instalaciones más modernos y eficientes o menos onerosos, se requerirá acuerdo aprobatorio de la mayoría de las personas condóminas y de la mayoría de intereses mediante Asamblea General Extraordinaria, en términos de los artículos 945 y 947 del Código Civil y 23 y 28 de esta Ley; si las obras aumentan el valor del condominio o alteran de cualquier manera los bienes de propiedad común, también se deberá acordar la modificación obligatoria de la Escritura Constitutiva.

III.- En caso de falta de administración las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de las personas condóminas, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todas las personas condóminas, previa autorización del Comité de Vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;

IV.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~acciones se ejerzan después del plazo indicado, la indemnización se calculará conforme a la inflación, con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor;~~

~~IV.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los~~

~~condóminos, cumpliendo con lo señalado en la fracción IV artículo 32 de esta Ley;~~

~~V.- En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;~~

~~VI.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 55 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;~~

~~VII.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de~~

instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos con las cuotas a que se refiere el artículo 48 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;

V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todas las personas condóminas de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 de esta Ley; y

VI.- Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones IV y V de este artículo. La proveedora o prestadora del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada persona condómina por el servicio en su unidad de propiedad privativa.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

acuerdo a lo establecido en el artículo 55 de esta Ley; y VIII. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones VI y VII de este artículo. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad privativa.	
Artículo 27.- Los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública, podrán aplicar recursos públicos para el mejoramiento de las propiedades habitacionales, mantenimiento, servicios, obras y reparaciones en áreas y bienes de uso común; así como para implementar acciones en materia de seguridad pública, procuración de justicia, salud sanitaria y protección civil en casos urgentes que pongan en peligro la vida o integridad física de los condóminos o poseedores. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de los condóminos y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables. Lo anterior bastará con la petición de un condómino o poseedor; sin que ello impida que la misma Asamblea General contrate servicios profesionales para estos fines.	Artículo 27.- Las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública, en casos urgentes o que pongan en peligro la vida, integridad física o el patrimonio de las personas condóminas o poseedoras, podrán instrumentar acciones de protección civil, seguridad ciudadana, administración de justicia, salud, medio ambiente, abastecimiento de agua potable y otras materias. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de las personas condóminas y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables. Lo anterior bastará con la petición de la persona administradora, Comité de Vigilancia o de cualquiera persona condómina, poseedora o habitante; sin que ello impida que la misma Asamblea General contrate servicios profesionales para estos fines.
	TITULO TERCERO DE LAS ASAMBLEAS, ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS CAPÍTULO I



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	DE LAS FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL
Artículo 28.- Los créditos generados por las unidades de propiedad privativa, que la Asamblea General haya determinado, por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios, y demás cuotas que la Asamblea General determine, y que no hayan sido cubiertos por el condómino de la unidad privativa. Por lo que al transmitirse la propiedad de cualquier forma, el nuevo condómino adquirirá la unidad de propiedad privativa con la carga de dichos créditos, y deberá constar en el instrumento mediante el cual se adquiriera la propiedad, por lo que dichos créditos se cubrirán preferentemente y sus titulares gozarán en su caso del derecho que establece en su favor el artículo 2993 fracción X, del Código Civil del Distrito Federal.	Artículo 28.- <i>Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno, son los que establecen las características y condiciones para su organización y funcionamiento social.</i> <i>El Órgano Máximo del condominio es la Asamblea General de personas condóminas, que se reúnen para ejercer su derecho a tomar acuerdos y resolver asuntos de interés propio y común mediante la discusión democrática.</i> <i>Para participar, expresarse y votar en la Asamblea General, se requiere acreditar la calidad de persona propietaria o poseedora de alguna unidad de propiedad privativa mediante escritura pública, recibo de predial o documento idóneo.</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

TITULO TERCERO DE LAS ASAMBLEAS Y TIPOS DE ORGANIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS CAPÍTULO I DE LAS FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL	<i>Las Asambleas Generales por su tipo podrán ser Ordinarias y Extraordinarias:</i> <i>I. Las Asambleas Generales Ordinarias: Se celebrarán cada seis meses con la finalidad de informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo;</i> <i>II.- Las Asambleas Generales Extraordinarias: Se celebrarán cuando existan asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de alguno de los siguientes asuntos que modifiquen el dominio, la Escritura del inmueble o su Reglamento Interno:</i> <i>a) Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva del condominio o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;</i> <i>b) Para la extinción voluntaria del Régimen;</i> <i>c) Para acordar la realización de obras que modifiquen las áreas y bienes comunes o acciones que alteren el dominio del inmueble y en el mismo acto disponer los cambios procedentes en la Escritura Constitutiva, en términos de los artículos 23 y 26 de esta Ley; y</i>
--	--



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del régimen condominal.</i>
Artículo 29.- Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El Órgano Máximo del condominio es la Asamblea General. Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias: I.- Las Asambleas Generales Ordinarias: Se celebrarán trimestralmente teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo;	<i>Artículo 29.- Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General, y que se regirán y convocarán conforme a lo que establecen los artículos 30 y 31 y demás disposiciones de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno, como son:</i> <i>I.- Las de personas administradoras, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o 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; a estas asambleas corresponderá una asamblea de las</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~II.- Las Asambleas Generales Extraordinarias: Se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos:~~

~~a) Cualquier modificación a la escritura constitutiva del condominio o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;~~

~~b) Para la extinción voluntaria del Régimen;~~

~~c) Para realizar obras nuevas;~~

~~d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.~~

personas que presiden los Comités de Vigilancia respectivos;

II.- Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio;

III.- Las Asambleas Generales de personas condóminas del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las asambleas de personas administradoras y de personas que presiden los Comités de Vigilancia respectivos; y

IV.- Las Asambleas de personas administradoras y de personas presidentas de Comités de Vigilancia sesionarán juntas o por separado para elegir al Comité de Administración del conjunto condominal a que se refiere el artículo 41 de esta Ley, así como a la persona Coordinadora del Comité de Vigilancia del conjunto condominal; si estas dos asambleas se reúnen de manera conjunta, el quórum y la votación contarán por separado, aunque a nadie se restringirá el derecho a voz. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal;



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de personas condóminas, éstas podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios, de conformidad con la mayoría de personas copropietarias del condominio, sección o grupo respectivos y en términos de los artículos 942, 944, 946, 947, 951 y demás relativos del Capítulo VI del Código Civil.</i>
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 por el comité de administración del mismo; II.- Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el Artículo 32 de esta Ley y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio; y	Artículo 30.- <i>Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:</i> <i>I.- Serán presididas por quién designe la Asamblea General y contarán con una persona secretaria cuya función será desempeñada por la persona administradora o a falta de ésta, por disposición expresa sobre el particular según el Reglamento Interno o por quien nombre la Asamblea General y sus escrutadores señalados por la misma;</i> <i>II.- Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento Interno establezcan una mayoría especial; las personas condóminas presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asamblea para ser consideradas como parte del quórum de la misma;</i>

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~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.~~

~~IV. En los condominios de uso comercial, de servicios, industrial o mixto; la Asamblea General y/o Comité de Vigilancia acordará el lugar y hora que más convenga a los condóminos para la realización de sus asambleas.~~

~~V. Las Asambleas Generales para la Instalación de los comités de medio ambiente; educación y cultura; seguridad y protección civil; activación física y deporte; y de mediación de conformidad a lo dispuesto en el artículo 82 de este ordenamiento.~~

~~Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios.~~

III.- Cada persona condómina contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente del total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva. Salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley relativo a los condominios de Interés Social;

IV. La votación será personal y directa. El Reglamento Interno podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos personas condóminas. En ningún caso la persona administradora podrá representar a una persona condómina en las Asambleas Generales y las personas poseedoras tampoco podrán nombrar representación;

V.- La persona administradora condómina o las personas integrantes del Comité de Administración o del Comité de Vigilancia que resulten electas, deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto condominal; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

VI. En los casos de que sólo una persona condómina represente más de 50% de los votos y las personas condóminas restantes no asistan a la Asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 31, fracción IV;



LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

VII.- Cuando una sola persona condómina represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos el 75% de los votos de las personas asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, la persona condómina mayoritaria o el grupo minoritario podrán someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto, Capítulo IV de esta Ley;

VIII.- La persona secretaria de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas por las personas presidenta y secretaria, por las personas integrantes del Comité de Vigilancia que asistieren y por las personas condóminas que lo soliciten.

Quando se haya convocado legalmente a una Asamblea General de personas condóminas y no se cuente con el libro de actas, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta levantada deberá contener: Lugar, fecha, hora de inicio y de cierre, orden del día, firmas de los participantes, lista de asistentes, desarrollo y acuerdos de la Asamblea General, haciéndolo del conocimiento de la Procuraduría en un plazo no mayor a quince días hábiles; y



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>IX.- La persona secretaria tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas.</i> <i>X.- La persona administradora le informará por escrito y en un lapso de siete días hábiles a cada persona condómina y/o poseedora de las resoluciones de la Asamblea General.</i> <i>XI.- Si el acuerdo de la Asamblea General modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público, y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad de conformidad con los artículos 11 y 12 de esta Ley;</i> <i>XII.- Si el acuerdo de la Asamblea General modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante Notario Público de conformidad con el artículo 11 de esta Ley, y deberá registrarse en la Procuraduría.</i>
Artículo 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones: I.- Serán presididas por quien designe la Asamblea General y contará con un secretario cuya función será desempeñada por el Administrador o a falta de éste, por disposición expresa sobre el particular según el Reglamento Interno o por quien nombre la Asamblea General y sus escrutadores señalados por la misma; II.- Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura	<i>Artículo 31.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:</i> <i>I.- La convocatoria deberá indicar quien convoca y el tipo de Asamblea de que se trate, fecha, hora y lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento Interno, incluyendo el orden del día;</i> <i>II.- Las personas condóminas o sus representantes serán notificadas de</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~constitutiva o Reglamento Interior establezcan una mayoría especial; los condóminos presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asambleas, para ser considerados como parte del quórum de la misma.~~

~~III. Cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente el total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva. Salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley;~~

~~IV. La votación será personal y directa. El reglamento interno del condominio podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos. En ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en las asambleas generales;~~

~~V. El Administrador Condómino o los integrantes del Comité de Administración o del comité de vigilancia que resulten electos, deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto condominal; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;~~

~~VI. En los casos de que sólo un condómino represente más de 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 32, fracción IV;~~

forma personal y/o en su domicilio y mediante la colocación de la convocatoria en lugares visibles y en todas las entradas del condominio;

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

a) La persona administradora,

b) Las personas que integran el Comité de Vigilancia,

c) Si el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad privativa podrá convocar cuando menos el 20% del total de las personas condóminas; cuando se integre de 121 a 500 unidades de propiedad privativa se requiere que firme la convocatoria el 15%; y convoca el 10% cuando el inmueble condominal sea mayor a las 501 unidades de propiedad privativa; en todos estos casos se deberá acreditar la convocatoria ante la Procuraduría; y

d) La Procuraduría, en los siguientes casos:

1. Por resolución judicial;

2. Por solicitud de al menos el diez por ciento de las personas condóminas siempre y cuando no exista administración o la persona



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

VII.- ~~Cuando un solo condómino~~ represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos el 75% ~~de los votos de los asistentes.~~ Cuando no se llegue a acuerdo válido, ~~el condómino mayoritario o el grupo minoritario~~ podrá someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de esta Ley.

VIII.- ~~El secretario~~ de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas ~~por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia,~~ que asistieren y ~~los condóminos que así lo soliciten.~~ Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General ~~de condóminos~~ y no se cuente con el libro de actas, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta levantada deberá contener: Lugar, fecha, hora de inicio y de cierre, orden del día, firmas de los participantes, lista de asistentes, ~~Acuerdos de Asamblea y desarrollo de la Asamblea General,~~ haciéndolo del conocimiento de la Procuraduría en un plazo no mayor a quince días hábiles.

IX.- ~~El secretario~~ tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y ~~el Administrador~~ les informará en un lapso de ~~7 días hábiles~~ por ~~escrito a cada condómino y/o poseedor~~ las resoluciones que adopte la Asamblea General.

Si el acuerdo de la Asamblea General:

administradora y el Comité de Vigilancia se nieguen a convocar.

Las personas condóminas morosas e incumplidas según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

IV.- Cuando la Asamblea General se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de las personas condóminas, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de las personas condóminas. En caso de tercera convocatoria la Asamblea General se declarará legalmente instalada con las personas condóminas presentes y las resoluciones se tomarán por la mayoría de asistentes;

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables, son obligatorias para todas las personas condóminas, incluyendo ausentes y disidentes;

Las convocatorias para la celebración de la Asamblea General Ordinaria, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar un plazo de treinta minutos; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria;



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

a) Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad; b) Modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante Notario Público, y éste deberá registrarse la Procuraduría.	<i>V.- En los casos de suma urgencia, se realizarán las convocatorias para Asamblea General Extraordinaria con la anticipación que las circunstancias exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento Interno;</i> <i>VI.- Cuando por la importancia de los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, la persona administradora, el Comité de Vigilancia o las personas condóminas de acuerdo con lo estipulado en la fracción III inicio c) del presente artículo, podrán solicitar la presencia de un Notario Público o de un representante de la Procuraduría; y</i> <i>VII.- En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el artículo 28 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determine esta Ley.</i>
Artículo 32.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones: I.- La convocatoria deberá indicar quien convoca y el tipo de Asamblea de que se trate, fecha y lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento Interno, incluyendo el orden del día; II.- Los condóminos o sus representantes serán notificados de forma personal, mediante la colocación de la convocatoria en lugar visible del condominio, en la puerta del condominio; o	Artículo 32.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades: <i>I. Reformar la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno y aprobar cualquier modificación a las áreas comunes de conformidad con los artículos 9, 11, 23, 26, 28, 32 fracción XVI y 46 de esta Ley;</i> <i>II. Nombrar, ratificar y remover libremente a la persona administradora condómina o profesional según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno;</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

bien, depositándola de ser posible en el interior de cada unidad de propiedad privativa;

~~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 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~~

~~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.~~

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

III. Fijar la remuneración de la persona administradora profesional o condómina; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente;

IV. En su caso, precisar las obligaciones y facultades de la persona administradora y del Comité de Vigilancia que no estén reguladas por la presente Ley, frente a terceras personas y respecto a las personas condóminas o poseedoras, de conformidad con lo establecido en la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno;

V. Establecer las cuotas a cargo de las personas condóminas o poseedoras, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;

Sobre dichas cuotas la Asamblea General podrá determinar que se aplique un interés legal por concepto de morosidad, de conformidad con el primer párrafo del artículo 51 de esta Ley y con el Código Civil;

VI. Nombrar y remover al Comité de Vigilancia;

VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía prendaria o fianza que deba otorgar la persona administradora profesional respecto al fiel desempeño de su función y al manejo de los fondos



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~IV. Cuando la Asamblea General se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos. En caso de tercera convocatoria la Asamblea General se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes;~~

~~Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del Reglamento Interno del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes;~~

~~Las convocatorias para la celebración de la Asamblea General ordinaria, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primer convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar un plazo de treinta minutos; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria;~~

~~V. En los casos de suma urgencia, se realizarán las convocatorias para Asamblea General Extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento Interno;~~

~~VI. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, el Administrador, el Comité de Vigilancia o los condóminos de acuerdo a lo estipulado en la fracción III inicio c) del presente artículo, podrán solicitar la presencia de un Notario Público o de un representante de la Procuraduría; y~~

a su cuidado; dicho monto deberá garantizar al menos el equivalente a dos meses de cuotas de todas las personas condóminas;

VIII.- Examinar y en su caso aprobar los estados de cuenta semestrales que la persona administradora someta a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;

IX. Discutir y en su caso aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente; tratándose de condominios industriales y/o comerciales se deberá asignar un fondo para la contratación de una póliza de seguro contra siniestros;

X. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría o autoridades competentes, cuando cualquier persona administradora infrinja las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;

XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas a la persona administradora;

XII. Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de las personas condóminas o poseedoras, siempre



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~VII.- En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el artículo 29 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las mismas disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma Ley.~~

que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias. No se podrá restringir el servicio de agua potable;

XIII. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio;

XIV.- Discutir los criterios generales a los que se sujetará la persona administradora para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato, así como determinar anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

XV.- Discutir la inversión de fondos establecidos en el artículo 48 de la presente Ley;

XVI.- Revisar y en su caso aprobar cualquier obra o proyecto en las áreas e instalaciones comunes del condominio en términos de los artículos 23, 26 y 28 de esta Ley, así como el estado de cuenta de los recursos que se ejerzan;

XVII. De conformidad con el inciso II de este artículo, hacer del conocimiento de la Procuraduría la revocación de una administración en caso de incumplir lo establecido en el artículo 39 de la presente Ley; la Procuraduría procederá a la cancelación del registro y de la certificación correspondiente;



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>XVIII.- Determinar días y horas para la celebración de asambleas generales;</i> <i>XIX.- Mandatar la realización de auditorías ante personal profesional autorizado, cuando se considere que existen inconsistencias o contradicciones en los estados financieros presentados por la persona administradora; y</i> <i>XX.- Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones aplicables.</i> <i>Los acuerdos de la Asamblea General deberán de sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público.</i>
Artículo 33.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades: I. Modificar la Escritura Constitutiva del condominio y aprobar o reformar el Reglamento Interno del mismo; II. Nombrar, ratificar y remover libremente al Administrador Condómino, o Administrador Profesional según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno; III. Aprobar la contratación del Administrador Profesional y fijar la remuneración; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente;	Artículo 33.- <i>En la Asamblea General se suspenderán a las personas condóminas o poseedoras morosas los siguientes derechos:</i> <i>1. Su derecho a voto, conservando siempre su derecho a voz.</i> <i>2. Su derecho a ser consideradas para el quórum de asamblea.</i> <i>3. Su derecho a ser electas como persona administradora o integrante del Comité de Vigilancia.</i> <i>Para que proceda dicha suspensión de derechos, la persona administradora únicamente tendrá que entregar a la</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~IV. Precisar las obligaciones y facultades a cargo del Administrador y del Comité de Vigilancia frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos o poseedores, según actividades a desarrollar de acuerdo a sus cargos y las tareas encomendadas a los comités, de conformidad a lo establecido en la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno del condominio;~~

~~V. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos o poseedores, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;~~

~~Sobre dichas cuotas se aplicará por concepto de morosidad, tratando por separado cada una de las cuotas que se tenga por deuda, el interés legal que no podrá exceder del nueve por ciento anual, de conformidad con el Código Civil para el Distrito Federal;~~

~~VI. Nombrar y remover al Comité de Vigilancia y a los comités de Medio Ambiente, Educación y Cultura; Seguridad y Protección Civil; de Activación Física y Deporte; y de Mediación;~~

~~VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía o fianza que deba otorgar el Administrador Profesional respecto al fiel desempeño de su función, y al manejo de los fondos a su cuidado.~~

~~VIII. Examinar y, en su caso aprobar, los estados de cuenta semestrales que someta el Administrador a su consideración; así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;~~

Procuraduría el padrón de personas condóminas morosas tres días hábiles antes de la Asamblea.

Para efectos de esta Ley son personas morosas quienes incurran en los casos siguientes:

I. La falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o

III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y este no haya sido cubierto.

La suspensión de derechos a las personas morosas no aplica para ninguna Asamblea General que trate asuntos referentes a la escrituración y dominio del inmueble, en términos de los incisos a), b), c) y d) de la fracción II del artículo 28 de esta Ley, y los artículos 945, 946 y 947 del Código Civil.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

IX. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente; tratándose de condominios industriales y/o comerciales se deberá asignar un fondo para la contratación de una póliza de seguro contra siniestros; X. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría ó autoridades competentes, cuando el administrador o administradores infrinjan las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualesquier disposición legal aplicable; XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador; XII. Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos o poseedores, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias. No se podrá restringir el servicio de agua potable; XIII. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos o poseedores, en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad; XIV. Otorgar beneficios a los condóminos o poseedores del condominio o conjunto condominal, en relación al cumplimiento de sus obligaciones;	
---	--

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~XV. Discutir la inversión de fondos establecidos en el artículo 55 de la presente Ley;~~

~~XVI.- Revisar y en su caso aprobar el estado de cuenta que se ejerza en torno a los proyectos específicos que se desarrollan en el condominio con recursos internos o externos y sean presentados por los comités de Ecología o Medio Ambiente, Socio Cultural, Seguridad y Protección Civil y del Deporte;~~

~~XVII. Elegir y/o reelegir libremente al Administrador Condómino o Administrador Profesional según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno. Asimismo podrá revocar la designación del Administrador en el caso de incumplimiento a lo establecido en el artículo 43 de la presente Ley, y lo hará del conocimiento de la Procuraduría Social quien procederá a la cancelación del registro correspondiente.~~

~~XVIII. Determinar días y horas para la celebración de asambleas generales.~~

~~XIX. Mandatar la realización de auditorías ante personal profesional autorizado, cuando se considere que existen inconsistencias o contradicciones en los estados financieros presentados por el Administrador;~~

~~XX. Promover la capacitación de los integrantes de los Comités de vigilancia y de Medio Ambiente; Educación y Cultura; Seguridad y Protección Civil; de Activación Física y Deporte; Mediación, así como el seguimiento de los casos en conflicto para su resolución pacífica.~~



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

XXI. Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables. Los acuerdos de la Asamblea General deberán de sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público.	
	CAPÍTULO II DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN
Artículo 34.- Con excepción de las Asambleas Generales convocadas para modificar la Escritura Constitutiva, extinguir el Régimen de Propiedad en Condominio o afectar el dominio del inmueble, se suspenderá a los condóminos o poseedores morosos su derecho a voto conservando siempre su derecho a voz, en la Asamblea General. Par efectos de esta Ley son casos de morosos los siguientes: I. La falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva; II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto. En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea General, estando impedidos para ser electos como	Artículo 34.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o las personas condóminas tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, las personas condóminas podrán optar por organizarse por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio. Se prohíbe la organización fragmentada dentro de las secciones y si el acceso es compartido por dos alas, no se permitirá la organización separada de éstas.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Administrador Condómino, o como miembros del Comité de Vigilancia.	
Artículo 35.- Para efecto de otro tipo de organización condominal, los condóminos o poseedores, además, se podrán organizar de las siguientes formas: a) Conjunto Condominal. b) Condominio Subdividido. c) Consejo de Administradores. d) Comité de Vigilancia. e) Comités. Y las demás que de acuerdo a los usos y costumbres del condominio que no sean contrarias a la presente Ley. Las reglas para la convocatoria, organización, conformación, derechos y obligaciones se sujetaran a lo previsto en esta Ley, su reglamento, la escritura constitutiva y su reglamento interno.	Artículo 35.- Para desempeñar el cargo de persona administradora: <i>I.- En el caso de la persona administradora condómina, deberá acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones de persona condómina, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;</i> <i>II. En el caso de administración profesional, ya sea persona física o moral, deberá celebrar contrato con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, que presentará para su registro junto con la garantía prendaria o fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría.</i> <i>En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su nombramiento para asistir y acreditar el curso de capacitación o actualización de personas administradoras que imparte la Procuraduría de manera gratuita y del que entregará constancia en quince días hábiles.</i> <i>El nombramiento de administración ya sea condominal o profesional quedará asentado en el libro de actas, podrá ser protocolizado ante Notario Público y se deberá presentar para solicitar su registro en la Procuraduría durante los quince días hábiles siguientes a la Asamblea General que acordó su designación, y la Procuraduría tendrá el mismo plazo para emitir el registro.</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>El nombramiento de la persona administradora lo otorga la Asamblea General de personas condóminas y tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades.</i>
Artículo 36- Para llevar a cabo la organización del artículo anterior, podrán celebrarse otro tipo de asambleas o sesiones, como son: I. Las sesiones del Consejo, que se celebrarán en el caso de un Conjunto Condominal o Condominio subdividido, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común. Serán convocadas por el comité de administración del mismo, de conformidad con la presente ley; y II. Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se haya subdividido para su mejor organización edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el Artículo 32 de esta Ley y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio.	Artículo 36- La remuneración de la persona administradora condómina o profesional será establecida por la Asamblea General y deberá constar en el acta de asamblea.
CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN, DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES Y COMITÉ DE VIGILANCIA	
Artículo 37.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar	Artículo 37.- En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, la primera persona administradora será designada por quien otorgue la Escritura Constitutiva del condominio.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, los condóminos podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio. Se prohíbe la organización fragmentada dentro de las secciones y si el acceso es compartido por dos alas, no se permitirá la organización separada de éstas. Las atribuciones de quienes tengan carácter de administrador, miembro del comité de administración, del comité de vigilancia de un condominio o de los comités, establecido en los artículos 43, 45 y 49 de esta Ley, serán conforme lo que determina el presente ordenamiento. Las funciones de los integrantes de los Órganos de Representación Ciudadana electos en las unidades habitacionales que se rijan en la Ley en la materia de condominios, serán distintas e independientes, y sujetas a lo establecido en la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal, aun cuando en la representación de estos Órganos Ciudadanos se trate de las mismas personas citadas en el párrafo anterior.	<i>Lo anterior sin perjuicio del derecho de las personas condóminas a convocar a Asamblea General para destituir y designar otra persona administradora en términos de la presente Ley y su Reglamento.</i>
Artículo 38- Para desempeñar el cargo de Administrador: I. En el caso del Administrador condómino, deberá acreditar a la Asamblea General, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión; II. En el caso de contratar una administración profesional, ya sea persona física o moral	Artículo 38.- La persona administradora condómina o profesional será electa por un año, de conformidad con el artículo 32, fracción II de esta Ley, y cumplido este plazo cesarán todas sus atribuciones y facultades. I. La persona administradora condómina podrá ser reelecta por tres periodos consecutivos más, y



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~deberá presentar para su registro contrato celebrado con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, la garantía o fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría y haber acreditado el curso para administradores que imparte la Procuraduría en esta materia.~~

~~En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría en esta materia.~~

~~El nombramiento del Administrador condómino o Administrador profesional quedará asentado en el libro de actas de asamblea, o la protocolización del mismo deberá ser presentada para su registro en la Procuraduría, dentro de los quince días hábiles siguientes a su designación. Precluido dicho plazo, se aplicará una multa equivalente a cien días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal.~~

~~La Procuraduría emitirá dicho registro y constancia de capacitación y/o actualización dentro de los quince días hábiles una vez cumplido con los requisitos establecidos en ésta Ley y su Reglamento.~~

~~El nombramiento como administrador lo otorga la asamblea general de condóminos y tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades, siempre y cuando acredite su personalidad con el registro de administrador vigente emitido por la Procuraduría.~~

~~El libro de actas donde se plasme el nombramiento del administrador o la protocolización del mismo, deberá ser presentado para su registro en la Procuraduría,~~

posteriormente en otros periodos no consecutivos;

II. Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, se atenderá a lo siguiente:

a) Se hará contrato por el término de un año, y si alguna de sus cláusulas no se cumple a consideración del Comité de Vigilancia, este podrá decidir su rescisión anticipada.

b) La administradora o el administrador profesional tendrán un plazo no mayor a quince días naturales a partir de su elección, para entregar al Comité de Vigilancia la garantía prendaria o fianza correspondiente.

c) En caso de reelección, se firmará un nuevo contrato anual y se renovará la garantía prendaria o fianza correspondiente.

d) En caso de incurrir en irregularidades o incumplimiento de contrato, se notificará a la Procuraduría, que deberá cancelar el certificado de administración profesional.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

dentro de los quince días hábiles siguientes a su designación. La Procuraduría emitirá dicho registro en un término de quince días hábiles.	
Artículo 39.- La remuneración del Administrador condómino o profesional será establecida por la Asamblea General debiendo constar en el acta de asamblea.	Artículo 39.- <i>Corresponderá a la persona administradora:</i> <i>I.- Llevar un libro de actas de asamblea debidamente autorizado por la Procuraduría;</i> <i>II.- Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes del condominio y en su caso los que comparta con otros condominios;</i> <i>III.- Representar a la Asamblea General de personas condóminas y en su caso llevar sus determinaciones a la asamblea de personas administradoras;</i> <i>IV.- Recabar y conservar los libros y la documentación del condominio, mismos que podrán ser consultados por las personas condóminas;</i> <i>V.- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;</i> <i>VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común, así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para sus servicios e instalaciones, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>VII.- Realizar las obras necesarias de conformidad con las fracciones I, II y IV del artículo 26 de esta Ley;</i> <i>VIII.- Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo en los que ésta designe a otras personas para tal efecto;</i> <i>IX.- Recaudar de las personas condóminas o poseedoras las cuotas que a cada una corresponda aportar para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, así como las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el Reglamento Interno; así como efectuar los gastos que correspondan con cargo a dichos fondos;</i> <i>X.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento Interno;</i> <i>XI.- Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;</i> <i>XII.- Entregar bimestralmente a cada persona condómina un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, recabando constancia de quien lo reciba, que muestre:</i>
--	--



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del bimestre anterior;</i> <i>b) Monto de las aportaciones y cuotas pendientes.</i> <i>c) Saldo de las cuentas bancarias y de los recursos en inversiones, con mención de intereses; y</i> <i>d) Relación detallada de las cuotas por pagar a las proveedoras de bienes y/o servicios del condominio.</i> <i>La persona condómina tendrá un plazo de catorce días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea General, en los términos de la fracción VIII del artículo 32 de la presente Ley.</i> <i>La persona administradora tendrá a disposición de las personas condóminas que lo soliciten, una relación pormenorizada de las cuotas pagadas y de las personas morosas y montos de su adeudo, reservando por seguridad los datos personales, que sólo podrán conocer el Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada.</i> <i>XIII.- Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno, de</i>
--	--



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	conformidad con las siguientes disposiciones: Es obligación de la persona administradora convocar a una Asamblea General por lo menos con siete días de anticipación al vencimiento de su encargo. En caso de que la persona administradora no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia asumirá las funciones de administración y convocará a una Asamblea General para nombrar una nueva persona administradora en un plazo máximo de treinta días naturales después de concluir el encargo de la anterior administración. Asimismo, en caso de fallecimiento de la persona administradora o por su ausencia por más de un mes sin justificación o previo aviso, el Comité de Vigilancia convocará a asamblea en los mismos términos señalados en el párrafo anterior. Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado a estas asambleas, o habiéndose convocado no se logre su instalación legal o no se nombre nueva persona administradora, el Comité de Vigilancia podrá repetir la convocatoria en los siguientes treinta días naturales. Si se cumple en tiempo y forma la convocatoria a la Asamblea General
--	---

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

prevista en el párrafo anterior y no se tuviera como resultado el nombramiento de la persona administradora, el Comité de Vigilancia asumirá las funciones de administración del condominio; lo mismo podrá hacer cuando la personalidad jurídica de la administración sea materia de controversia judicial o administrativa y hasta el nombramiento de una nueva persona administradora.

En cualquier caso, si después de diez meses no se resolviera el nombramiento de la nueva persona administradora, la Procuraduría deberá solicitar la intervención de un juez para decidir lo conducente, sin perjuicio de que se realicen otro tipo de convocatorias para el efecto en términos de esta Ley.

XIV.- Representar a las personas condóminas o poseedoras para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo con lo establecido en la Asamblea General o el Reglamento Interno;

XV.- Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de las personas condóminas o poseedoras, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;



LEGISLATURA

LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

XVI.- En relación con los bienes comunes del condominio, la persona administradora tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley correspondiente;

XVII.- Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México y su Reglamento;

XVIII.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra las personas condóminas, poseedoras, personas en general y quienes otorgan la Escritura Constitutiva que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno;

XIX.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan para su cargo la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento;

XX.- La persona administradora del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea General, el respectivo libro de actas proporcionado por la Procuraduría, cuando aquella se haya convocado en

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

los términos que para tal efecto establece la presente Ley;

XXI.- Fomentar entre las personas condóminas, poseedoras y habitantes del condominio el conocimiento y cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno y promover su integración, organización y desarrollo;

XXII.- Emitir bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo por concepto de cuotas ordinarias, extraordinarias y demás que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por la persona condómina, poseedora, Notario Público o alguna otra autoridad competente, en términos de lo previsto en el artículo 22 de la presente Ley.

Dicha constancia será emitida por la persona administradora en un término que no exceda de cinco días hábiles a partir del día siguiente en que haya recibido la solicitud;

XXIII.- Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre las personas condóminas, poseedoras o habitantes en general, para mantener la paz y tranquilidad entre las mismas;

XXIV.- Tener la documentación necesaria en todo momento, para facilitarla en caso de que la Asamblea General, el Comité de Vigilancia o



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>cualquier persona condómina o autoridad la soliciten; y</i> XXV.- Registrarse ante la Procuraduría como persona administradora. Por incumplimiento de alguna de las fracciones de este artículo, podrá proceder la revocación de mandato de la persona administradora a petición del 10% de las personas condóminas, lo cual deberá ser ratificado por la Asamblea.
Artículo 40. En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, el primer Administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio. Lo anterior sin perjuicio del derecho a los condóminos a convocar a Asamblea General para destituir y designar otro Administrador en términos de la presente Ley y su Reglamento. El administrador designado tendrá la obligación de convocar a Asamblea General de Condóminos, para elegir nuevo administrador y nombrar a los integrantes de los comités señalados en la fracción IX del artículo 16 de esta ley, en un plazo no mayor de 30 días naturales.	Artículo 40.- Cuando la Asamblea General nombre una nueva administración, la entrega-recepción se hará en un término que no exceda de ocho días naturales a partir de la nueva designación, incluyendo lo siguiente: estados de cuenta, libros de actas y toda la documentación referente al condominio y sus procedimientos administrativos y judiciales, así como valores, muebles, inmuebles y demás bienes bajo resguardo y responsabilidad de la administración, lo cual sólo podrá posponerse por resolución judicial; dicha entrega-recepción se hará constar en un acta que firmarán quienes intervengan. Si transcurrido el plazo anterior no se hiciere el acto de entrega-recepción, la administración entrante podrá iniciar las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan o pedir la intervención de la Procuraduría, que solicitará la entrega de oficinas e instalaciones y la documentación correspondiente en un plazo de tres días hábiles.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 41- Quando la Asamblea General elija y decida contratar servicios profesionales para su Administración, determinará las bases para garantizar el buen desempeño del cargo, nombrando al Comité de Vigilancia para celebrar el contrato correspondiente, conforme a la legislación aplicable. El Administrador profesional, tendrá un plazo no mayor a quince días naturales, a partir de la celebración de la Asamblea General para entregar al Comité de Vigilancia la fianza correspondiente.	Artículo 41.- De conformidad con el artículo 29 de esta Ley, para la administración de los bienes de uso común de un conjunto condominal, la Asamblea General de personas condóminas de todo el conjunto o su Asamblea General de personas administradoras, elegirá un Comité de Administración integrado por: I.- Una persona Presidenta, quien tendrá las funciones y obligaciones contenidas en el artículo 39; II.- Una persona Secretaria, que tendrá a su cargo las actividades administrativas de actualización y manejo de los libros de actas de asamblea y de acreedores, archivos y demás documentos de la administración, y III.- Una persona Tesorera, que deberá colaborar con la persona administradora en el manejo contable de la administración y sus estados de cuenta, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de recursos.
	CAPÍTULO III DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA
Artículo 42.- El Administrador durará en su cargo un año, siempre que a consideración del Comité de Vigilancia se haya cumplido en sus términos el contrato y en caso de que la Asamblea General determine su reelección se atenderá a lo siguiente:	Artículo 42.- Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco personas condóminas, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellas una persona presidenta y de una a cuatro vocales sucesivamente, mismas que actuarán de manera colegiada, y



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

I. El Administrador condómino o profesional podrá ser reelecto en dos periodos consecutivos más y posteriormente en otros periodos no consecutivos. II. El Administrador profesional reelecto, deberá renovar el contrato y la fianza correspondiente.	<i>sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente al 20% de personas que asistan a la asamblea que los elija tendrá derecho a designar a uno de los vocales.</i>
Artículo 43.- Corresponderá al Administrador: I. Llevar un libro de actas de asamblea de condóminos, debidamente autorizado por la Procuraduría; II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios; III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de los condóminos respectivos a las Asambleas de los Administradores; IV. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos que se encuentren al corriente respecto del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias; V. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales; VI. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios,	<i>Artículo 43.- La elección del Comité de Vigilancia se hará en la misma Asamblea General que se designe la administración del condominio, será un encargo honorífico con duración de un año o hasta que no se remueva por otra asamblea; podrán reelegirse sólo dos de sus integrantes por un período consecutivo.</i>

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;~~

~~VII. Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de esta Ley;~~

~~VIII. Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto;~~

~~IX. Recaudar de los condóminos o poseedores lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el Reglamento Interno; así como efectuar los gastos que correspondan con cargo a dichos fondos;~~

~~X. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interno;~~

~~XI. Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;~~

~~XII. Entregar mensualmente a cada condómino un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, recabando constancia de quien lo reciba, que muestre:~~

~~a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;~~



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

b) Dar el Monto de las aportaciones y cuotas pendientes. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de las mismas; reservando por seguridad los datos personales de los condóminos o poseedores, que sólo podrán conocer los miembros del Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada. c) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses; y d) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio. e) Una relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda; El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir del día siguiente a la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea General, en los términos de la fracción VIII del Artículo 33. XIII.- Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno; Es obligación del administrador convocar a una Asamblea General con siete días de anticipación al vencimiento de su contrato para notificar la terminación del mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de esta Ley.	
---	--

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~En caso de que el Administrador no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia convocará a una Asamblea General de acuerdo a lo establecido en el artículo 32, para informar a la misma el desempeño del Administrador; y en su caso, nombrar al nuevo Administrador o bien renovar el contrato con este.~~

~~Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado, o habiéndose convocado esta asamblea no se constituyera o no se nombrara nuevo Administrador, aquél podrá convocar treinta días naturales después de haber concluido su encargo.~~

~~Si las convocatorias previstas en los párrafos anteriores, no tuvieran como resultado el nombramiento del Administrador, el periodo señalado se prorrogará por quince días naturales más.~~

~~XIV. Representar a los condóminos o poseedores para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo a lo establecido en la Asamblea General y/o a su Reglamento Interno;~~

~~XV. Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del Reglamento Interno y de la escritura constitutiva;~~

~~XVI. Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de los condóminos o poseedores, el cumplimiento de las~~

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~disposiciones de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;~~

~~XVII. En relación con los bienes comunes del condominio, el Administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley correspondiente;~~

~~En caso de fallecimiento del Administrador o por su ausencia por más de un mes sin previo aviso, el Comité de Vigilancia deberá de convocar a una Asamblea Extraordinaria de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de esta Ley para nombrar a un nuevo Administrador. Asimismo, el Comité de Vigilancia podrá asumir estas facultades; hasta en tanto se designe el nuevo Administrador; asimismo cuando la personalidad del Administrador sea materia de controversia judicial o administrativa, el Comité de Vigilancia asumirá las funciones del Administrador.~~

~~XVIII. Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su Reglamento;~~

~~XIX. Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general, quienes otorgan la Escritura Constitutiva que incumplan con sus~~

~~obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno, en coordinación con el comité de vigilancia;~~

~~XX. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la presente Ley, su Reglamento, la~~



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento;~~

~~XXI. Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con la~~

~~Procuraduría y la Procuraduría Ambiental una jornada de difusión de los principios básicos que componen la cultura condominal y el cuidado del medio ambiente;~~

~~XXII. El administrador del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea General, el respectivo libro de actas proporcionado por la Procuraduría, cuando ésta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la presente Ley;~~

~~XXIII. Fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno del condominio;~~

~~XXIV. Gestionar ante las Delegaciones la aplicación de recursos y servicios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 27 de la presente Ley;~~

~~XXV. Emitir bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, poseedor, Notarios Públicos, así como a las autoridades jurisdiccionales, en términos de lo previsto en el artículo 28 de la presente ley;~~



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~Dicha constancia será emitida por el Administrador en un término que no exceda de cinco días hábiles, a partir del día siguiente en que el administrador haya recibido la solicitud.~~

~~XXVI. Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos poseedores o habitantes en general para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;~~

~~XXVII. Tener la documentación necesaria en cualquier momento, para que, en caso de que la Asamblea General y/o el Comité de Vigilancia o cualquier condómino o cualquier autoridad que la solicite;~~

~~XXVIII. Registrarse ante la Procuraduría como Administrador.~~

~~XXIX. Crear, impulsar y promover la instalación y funcionamiento de los comités señalados en la fracción IX del artículo 16 de esta ley; en un plazo no mayor a treinta días hábiles contados a partir de que se asiente su nombramiento en el libro de actas de asamblea.~~

~~XXX. Ser corresponsable en los servicios contratados por éste, en términos de lo dispuesto en el Código Civil aplicable a la materia.~~

~~Por incumplimiento del contenido de alguna de las fracciones establecidas en éste artículo, podrá proceder la revocación del mandato del Administrador condómino o profesional, a petición de al menos el veinte por ciento de los condóminos, lo cual deberá ser ratificado por la asamblea.~~



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 44.- Cuando la Asamblea General designe una nueva administración, la saliente deberá entregar a la administración entrante, en un término que no exceda de siete días naturales a partir del día siguiente de la nueva designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, así como todo lo relacionado con procedimientos administrativos y judiciales, lo cual sólo podrá posponerse por resolución judicial.

De lo establecido en el párrafo anterior se levantará un acta que firmarán quienes intervengan. Transcurrido los siete días naturales la administración entrante, podrá iniciar las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.

La Procuraduría a petición de parte, podrá solicitar la documentación de referencia, debiendo entregarse ésta en un plazo que no exceda de tres días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere notificado el requerimiento.

Artículo 44.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

I.- Cerciorarse de que la persona administradora cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;

II.- Revisar periódicamente todos los comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y en general toda la documentación e información relacionada con el condominio, para la cual la persona administradora deberá permitirle el acceso;

III.- Supervisar que la persona administradora cumpla con sus funciones;

IV.- Contratar y dar por terminados los servicios de administración profesional en términos de la fracción II del artículo 38 de esta Ley;

V.- En su caso, supervisar y dar seguimiento para que las obras a que se refiere el artículo 26 fracciones I y II se realicen de conformidad con lo aprobado por la Asamblea General respectiva;

VI.- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir la o las personas administradoras ante la Asamblea General, señalando omisiones, errores o irregularidades de la administración;



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>VII.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos;</i> <i>VIII.- Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio. En caso de encontrar alguna omisión, error o irregularidad en perjuicio del condominio por parte de la persona administradora, deberá de hacerlo del conocimiento de la Procuraduría o autoridad competente;</i> <i>IX.- Coadyuvar con la persona administradora en hacer observaciones a las personas condóminas, poseedoras o habitantes en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones;</i> <i>X.- Convocar a Asamblea General en términos del artículo 31 fracción III inciso b) de la presente Ley, cuando a requerimiento por escrito, la persona administradora no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición; asimismo, convocar a Asamblea General para nombrar a la persona administradora en los casos previstos en el artículo 39 fracción XIII párrafo tercero y subsiguientes de esta Ley;</i> <i>XI.- Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley, su Reglamento o en los que considere necesario;</i> <i>XII.- Cubrir las funciones de la persona administradora en los casos previstos en el tercer y sexto párrafo de la</i>
--	---



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	fracción XIII del artículo 39 de la presente Ley; XIII.- Las personas integrantes del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellas y subsidiaria en relación con la o las personas administradoras de los daños y perjuicios ocasionados a las personas condóminas por las omisiones, errores o irregularidades de la o las personas administradoras que habiéndolas conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General, la Procuraduría o la autoridad competente; XIV.- Las personas integrantes del Comité de Vigilancia, deberán asistir y aprobar los cursos de capacitación impartidos por la Procuraduría, en un término de treinta días naturales después de su elección; y XV.- Las demás que se deriven de esta Ley, su Reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno.
Artículo 45.- Los conjuntos condominales o subdivididos para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, elegirán un Comité de Administración, el cual quedará integrado por: I.- Un Presidente, quien tendrá las funciones y obligaciones contenidas en el artículo 43; II.- Un Secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas	Artículo 45.- Los conjuntos condominales contarán con un Comité de Vigilancia integrado por las personas presidentas de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, de conformidad con el artículo 29 de esta Ley. Dicho Comité de Vigilancia contará con las funciones y obligaciones que establece el artículo 44 de esta Ley, en



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y III.- Un Tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.	<i>el ámbito de la administración y bienes comunes del conjunto condominal.</i> <i>La Asamblea General de personas condóminas del conjunto condominal o este Comité de Vigilancia en reunión plenaria, elegirán una persona coordinadora de entre las personas presidentas de los comités.</i>
	TÍTULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL. CAPÍTULO I DEL REGLAMENTO INTERNO
Artículo 46.- Para la elección de los miembros del Comité de Administración de un conjunto condominal, se celebrará una sesión de consejo de administradores, conforme a las reglas previstas por el artículo 31 de esta Ley, para que mediante su voto se elija al comité de administración.	Artículo 46.- <i>La elaboración del Reglamento Interno será por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio.</i> <i>Cualquier modificación al Reglamento Interno se acordará en Asamblea General, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de las personas condóminas. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 50% más uno de las personas propietarias y del valor total del condominio.</i> <i>La elaboración o modificación del Reglamento Interno deberán ser registradas ante la Procuraduría.</i>
CAPITULO III DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA	

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 47.- ~~Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente por lo menos el 20% del número de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.~~

Artículo 47.- *El Reglamento Interno contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:*

I.- Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetas las personas condóminas en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;

II.- El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;

III.- El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;

IV.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

VI.- El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en artículo 28 de esta Ley; asimismo, los casos en que la administración y organización del condominio se

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

desarrollen por secciones, de conformidad con los artículos 29 y 34 de esta Ley;

VII.- El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 34 de esta Ley;

VIII.- Otras obligaciones y requisitos para las personas administradoras y miembros del Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;

IX.- Causas para la remoción o rescisión del contrato de las personas administradoras o miembros del Comité de Vigilancia;

X.- Las bases para la modificación del Reglamento Interno conforme a lo establecido en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás leyes aplicables;

XI.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal de la persona administradora o miembros del Comité de Vigilancia;

XII.- La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminas, poseedoras o familiares que habiten con ellas;

XIII.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes;</i> <i>XIV.- Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, señalando la obligación de su cumplimiento;</i> <i>XV.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley y su Reglamento;</i> <i>XVI.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil, así como para la conformación del Comité de Seguridad y Protección Civil que por ley se requiera;</i> <i>XVII.- La tabla de valores e indivisos del condominio, que deberá actualizarse cuando se modifiquen por reformas a la Escritura Constitutiva; y</i> <i>XVIII.- Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva. Si el Reglamento Interno fuere omiso en cualquier aspecto, la Asamblea General resolverá lo conducente.</i>
	CAPÍTULO II DE LAS CUOTAS Y OBLIGACIONES COMUNES
Artículo 48.- El nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia será por un año, o hasta en tanto no se remueva de su cargo por la Asamblea General, desempeñándose en forma honorífica. Podrán reelegirse sólo dos de sus miembros por un período consecutivo.	Artículo 48.- Cada persona condómina o poseedora del condominio está obligada a cubrir puntualmente las cuotas que establezca la Asamblea General y, en su caso, las que determine su sección o grupo, de



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Esta disposición será aplicable a todos los Comités al interior del condominio.	conformidad con el artículo 29 de esta Ley. El importe de las cuotas se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa, salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley, referido a los condominios de interés social. Las cuotas serán destinadas para: I.- Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a los gastos de administración y operación de los servicios no individualizados y de las áreas, instalaciones y bienes comunes del condominio; II.- Constituir el fondo de reserva destinado a reparaciones mayores, material, herramienta, maquinaria, equipo, mano de obra y otros elementos imprescindibles para el condominio; y III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando: a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para una reparación o gasto urgente e imprevisto, o b) El fondo de reserva no sea suficiente para alguna obra o gasto mayor que se determine por la Asamblea General, como cambio de bombas, reconstrucción de cisternas, renovación de infraestructura o cualquier adecuación que mejore los
---	--



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	bienes comunes o haga más eficientes los servicios del condominio.
Artículo 49.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones: I.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General; II.- Tendrá acceso y deberá revisar periódicamente todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y en general toda la documentación e información relacionada con el condominio, para lo cual el Administrador deberá permitirle el acceso a dicha información y documentación; III.- Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones; IV.- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 41 de esta Ley; V.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 26 fracción I; VI.- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el o los Administradores ante la Asamblea General, señalando sus emisiones, errores o irregularidades de la administración; VII.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos;	Artículo 49.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago. Los recursos financieros, en efectivo, en cuentas bancarias o cualquier otro tipo de bienes, así como los activos y pasivos producto de las cuotas u otros ingresos del condominio, se integrarán a los fondos.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

VIII. Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la Administración del condominio, en caso de haber encontrado alguna omisión, error o irregularidad en perjuicio del condominio por parte del Administrador deberá de hacerlo del conocimiento de la Procuraduría o autoridad competente. IX. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones; X. Convocar a Asamblea General cuando a requerimiento por escrito, el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición; en términos de la fracción III inciso b) del artículo 32 de la presente Ley; XI. Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley, su Reglamento o en los que considere necesario; XII. Cubrir las funciones de Administrador en los casos previstos en el párrafo segundo de la Fracción XVII del Artículo 43 de la presente Ley; XIII. Los miembros del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos y subsidiaria en relación con el o los Administradores de los daños y perjuicios ocasionados a los condóminos por las omisiones, errores o irregularidades del o los administradores que habiéndolas conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General.	
---	--



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

XIV. Las demás que se deriven de esta Ley, su Reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno.	
Artículo 50.- Los conjuntos condominales contarán con un Comité de Vigilancia integrado por los presidentes de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, eligiendo entre ellos un coordinador. La designación se realizará en sesión de este órgano y se hará del conocimiento del Comité de Administración en los cinco días siguientes de su elección. La integración del Comité de Vigilancia de los conjuntos condominales y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la asamblea a que se refiere el artículo 46 de ésta Ley, sin que la participación de los presidentes de los comités de vigilancia, cuente para la instalación del quórum en las asambleas de administradores.	Artículo 50. <i>Por acuerdo de Asamblea General los fondos, en tanto no se utilicen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizado por la Asamblea General, que determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.</i>
Artículo 51.- El Comité de Vigilancia del Conjunto Condominal o Condominio Subdividido, contará con las mismas funciones que establece el artículo 49 de esta Ley, referidas al ámbito de la administración y las áreas y bienes de uso común del Conjunto Condominal.	Artículo 51.- <i>Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa y que las personas condóminas o poseedoras no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el Reglamento Interno, causarán intereses moratorios que no podrán exceder del 9% anual, de conformidad con el Código Civil; dicho interés legal se aplicará tratando por separado cada una de las cuotas que se tenga por deuda. Los montos de las cuotas y de los intereses por morosidad se fijarán en la Asamblea General, de acuerdo con lo previsto en la fracción V del artículo 32 de esta Ley.</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedoras las personas condóminas o poseedoras por motivo de su incumplimiento en el pago.</i> <i>Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno, si va suscrita por la persona administradora y está acompañada de copia certificada por Notario Público o por la Procuraduría, del acta de Asamblea General relativa y/o del Reglamento Interno en su caso en que se hayan determinado las cuotas para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, intereses y demás obligaciones a cargo de las personas condóminas o poseedoras, constituye el título que lleva aparejada ejecución en términos de lo dispuesto por el artículo 443 fracción IX del Código de Procedimientos Civiles.</i> <i>Está acción podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendientes de pago, con excepción de las personas condóminas o poseedoras que hayan consignado la totalidad de sus adeudos ante la Dirección General de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.</i>
TITULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL. CAPITULO I	



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

DEL REGLAMENTO INTERNO	
Artículo 52.- La elaboración del Reglamento Interno será por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio. Cualquier modificación al reglamento se acordará en Asamblea General, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio. La elaboración y/o modificación al Reglamento Interno deberán ser registrados ante la Procuraduría.	Artículo 52.- <i>Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad privativa, la persona vendedora deberá entregar a la persona compradora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por la persona administradora del condominio.</i> <i>La persona adquirente de cualquier unidad de propiedad privativa se constituye en obligada solidaria del pago de los adeudos existentes en relación con la misma.</i>
Artículo 53.- El Reglamento Interno contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, por lo menos, a lo siguiente: I.- Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios; II.- El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias; III.- El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y	Artículo 53.- <i>Las personas condóminas o poseedoras pagarán las contribuciones locales y federales a su cargo, tanto por lo que hace a su propiedad privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas de uso común.</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

mantenimiento y el de reserva; IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio; V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad promoviendo y apoyando a los comités referidos en la fracción IX del artículo 16 de ésta Ley y otros que se consideren necesarios; VI. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato; previo acuerdo de la Asamblea General; VII. El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 de esta Ley; VIII. El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta Ley; IX. Otras obligaciones y requisitos para el Administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley; X. Causas para la remoción o rescisión del contrato del Administrador y de los miembros del Comité de Vigilancia; XI. Las bases para la modificación del Reglamento Interno conforme a lo establecido	
--	--



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

en la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás leyes aplicables; XII. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del Administrador, o miembros del Comité de Vigilancia; XIII. La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos, poseedores o familiares que habiten con ellos; XIV. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes; si el Reglamento de ésta Ley fuere omiso, la Asamblea General resolverá lo conducente; XV. Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, señalando la obligación de su cumplimiento; XVI. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley y su Reglamento; XVII. Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil. Así como, en su caso, la conformación del Comité de Seguridad y Protección Civil y que por ley debido a su magnitud requieren algunos condominios;	
---	--



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

XVIII. La tabla de valores e indivisos del condominio; cuando dichos valores o indivisos se modifiquen por reformas a la Escritura Constitutiva, la mencionada tabla deberá actualizarse; y XIX. Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva.	
	CAPÍTULO III DE LOS GRAVÁMENES AL CONDominio
Artículo 54.- El Reglamento Interno del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la Escritura conforme a lo establecido en la fracción IX del Artículo 9 de esta Ley. Asimismo, deberá ser registrado ante la Procuraduría, la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la presente Ley y su Reglamento.	Artículo 54.- Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman. <i>Cada una de las personas condóminas responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.</i>
CAPITULO II DE LAS CUOTAS Y OBLIGACIONES COMUNES	CAPÍTULO IV DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Artículo 55.- Cada condómino y poseedores del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General, salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley, los cuales serán destinadas para: I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración,	Artículo 55.- La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre las personas condóminas y poseedoras o entre éstas y sus personas administradoras y/o integrantes del Comité de Vigilancia:



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

operación y servicios no individualizados de las áreas comunes y áreas verdes del condominio; El importe de las cuotas a cargo de cada condómino o poseedores, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa. II.- Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras y mantenimiento. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa. III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando: a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa; o b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de alguna herramienta, material, implemento, maquinaria, pintura, impermeabilizaciones, cambio de bombas, lavado de cisternas, cambio de redes de infraestructura, mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento, reparaciones mayores entre otros. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.	<i>I.- Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;</i> <i>II.- Por la vía del arbitraje; y</i> <i>III.- Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de Sanciones.</i> <i>En las vías previstas en este artículo, la Procuraduría aplicará el principio de la suplencia de la queja deficiente, a favor de las personas condóminas.</i>
Artículo 56. Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y	Artículo 56.- Para el inicio del procedimiento conciliatorio se requiere

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago, salvo que dicho condómino acredite no contar con recursos o bien se encuentre en estado de insolvencia declarada, en ese caso la Asamblea podrá acordar que dichas cuotas puedan ser cubiertas con trabajo a favor del condominio. Los recursos financieros, en efectivo, en cuentas bancarias o cualquier otro tipo de bienes, así como los activos y pasivos producto de las cuotas u otros ingresos del condominio, se integrarán a los fondos.	<i>que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.</i> <i>La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación a fin de que se aporten las pruebas que a su interés convengan.</i> <i>Asimismo, a efecto de suplir la deficiencia de la queja, la Procuraduría podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.</i>
Artículo 57.- Por acuerdo de Asamblea General los fondos, en tanto no se utilicen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por la Asamblea General. La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.	<i>Artículo 57.- La Procuraduría citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.</i>
Artículo 58.- La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.	<i>Artículo 58.- El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:</i> <i>I.- Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación;</i> <i>II.- Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; y</i> <i>III.- Si las partes concilian sus diferencias.</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>En caso de que no concurra a la Junta de Conciliación la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 50 hasta 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.</i> <i>Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría someterá inmediatamente en un mismo acto sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.</i>
Artículo 59.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa y que los condóminos y poseedores no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el Reglamento Interno del condominio que se trate, causarán intereses moratorios al tipo legal previstos en la fracción V del artículo 33 de esta ley, que se hayan fijado en la Asamblea General o en el Reglamento Interno. Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos o poseedores por motivo de su incumplimiento en el pago. Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno, si va suscrita por el Administrador y el presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de	Artículo 59.- <i>Para iniciar el procedimiento de arbitraje, inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a las partes en todo lo referente al procedimiento. En principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho.</i> <i>El acta de compromiso arbitral contendrá: la aceptación de las partes para someter sus diferencias en procedimiento arbitral; designación de la Procuraduría Social como árbitro; selección del tipo de arbitraje, ya sea en Amigable Composición o Estricto Derecho; determinación del asunto motivo del arbitraje, y fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~copia certificada por Notario Público o por la Procuraduría, del acta de Asamblea General relativa y/o del Reglamento Interno en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, intereses y demás obligaciones de los condóminos o poseedores, constituye el título que lleva aparejada ejecución en términos de lo dispuesto por el artículo 443 fracción IX del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Esta acción podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago, con excepción de los condóminos o poseedores que hayan consignado la totalidad de sus adeudos y quedado al corriente de los mismos ante la Dirección General de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, y se haya notificado por escrito al Administrador.~~

~~El Administrador, en todos los casos, antes de iniciar un procedimiento ante la Procuraduría Social, deberá acreditar ante ésta haber concluido un procedimiento interno previo de mediación conciliación, en el cual demuestre haber realizado requerimientos, pláticas, notificaciones, exhortos, invitaciones y/o propuestas de convenio.~~

Artículo 60.- ~~Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad privativa, el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el Administrador del condominio.~~

~~El adquirente de cualquier unidad de propiedad privativa se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con~~

Las actuaciones del procedimiento de conciliación deberán integrarse como parte del arbitraje.

Cuando las partes no lleguen a un acuerdo, el procedimiento será en Amigable Composición.

En principio definirán las partes si éste será en Amigable Composición o en Estricto Derecho. Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

Artículo 60.- Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

El laudo emitido deberá contener la sanción respectiva y/o la reparación del daño motivo de la controversia.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

la misma, excepto en el caso de que el Administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.	
Artículo 61.- Los condóminos y poseedores pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas y bienes de uso común.	Artículo 61.- <i>Para el caso de Arbitraje en Amigable Composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.</i> <i>Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.</i> <i>No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación de la resolución.</i>
CAPÍTULO III DE LOS GRAVÁMENES AL CONDOMINIO	
Artículo 62.- Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman. Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.	Artículo 62.- <i>En el convenio que fundamente el Juicio Arbitral de Estricto Derecho, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.</i>

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, registrarán los siguientes:

I.- Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción, las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;

II.- Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;

III.- El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y

IV.- En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos de la parte reclamante.</i> <i>Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquél en que surtan efecto las notificaciones respectivas.</i>
CAPÍTULO IV DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL	
Artículo 63.- La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos, poseedores o entre éstos, su Administrador, Comité de Vigilancia: I.- Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada; II.- Por la vía del arbitraje; III.- Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de sanciones. En las vías previstas en este artículo, la Procuraduría, aplicará el principio de la suplencia de la queja deficiente, a favor del condómino.	Artículo 63.- <i>En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles.</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 64.- Previo al inicio del procedimiento conciliatorio se requerirá acreditar haber agotado un procedimiento de mediación ante el Administrador comité correspondiente, así como acreditar el interés jurídico, y que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida. Así mismo para el caso de los Administradores, deberán presentar también documento idóneo donde se acredite haber tratado previamente de dirimir la controversia motivo de la queja. La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación aportando las pruebas que a su interés convenga. Asimismo, la Procuraduría podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.	Artículo 64- <i>El laudo arbitral emitido por la Procuraduría, deberá cumplirse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.</i>
Artículo 65.- La Procuraduría citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.	Artículo 65.- <i>En caso de que no se cumplan los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como sus laudos emitidos en el procedimiento arbitral, para su ejecución y a petición de parte, la Procuraduría realizará las gestiones necesarias para dar cumplimiento al laudo, por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual la parte quejosa deberá acudir.</i> <i>Independientemente del párrafo anterior, la Procuraduría deberá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados.</i>
	TÍTULO QUINTO



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	DE LAS UNIDADES HABITACIONALES Y CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL. CAPÍTULO ÚNICO
Artículo 66.- El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado: I.- Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación; II.- Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; III.- Si las partes concilian sus diferencias. En caso de que no concurre a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 50 hasta 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente. Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la Junta de Conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría someterá inmediatamente en un mismo acto sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.	Artículo 66.- <i>Se declaran de interés social las unidades habitacionales construidas o financiadas total o parcialmente con recursos públicos, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado mayoritariamente a la vivienda de interés social o popular, por lo que tendrán preferencia para la aplicación de recursos y programas de la Administración Pública y de las Alcaldías destinados a la construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura urbana y de servicios.</i> <i>Las disposiciones establecidas en los títulos primero a cuarto de la presente Ley, serán aplicables al presente título, en tanto no se opongan a lo señalado en el mismo.</i>
Artículo 67.- Para iniciar el procedimiento de arbitraje, inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a las partes en todo lo referente al procedimiento. En principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho.	Artículo 67.- <i>Sin menoscabo de su propiedad y por medio de su persona administradora, Comité de Vigilancia o por el 10% de personas condóminas o poseedoras en caso de no contar con administración, estos condominios y unidades habitacionales podrán:</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~El acta de compromiso arbitral contendrá: la aceptación de las partes para someter sus diferencias en procedimiento arbitral, designación de la Procuraduría Social como árbitro, selección del tipo de arbitraje: Amigable composición o estricto derecho, determinación del asunto motivo del arbitraje y fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.~~

~~Las actuaciones de la conciliación del procedimiento de conciliación deberán integrarse como parte del arbitraje.~~

~~Cuando las partes no lleguen a un acuerdo, el procedimiento será en amigable composición.~~

~~En principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.~~

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

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

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

III.- Solicitar la aplicación de sanciones y medidas a que se refieren los artículos 77, 78 y 79 de esta Ley. De conformidad con la fracción VI del artículo 16 cualquier persona condómina o poseedora podrá iniciar



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	acciones civiles, peticiones y denuncias ante juzgados, alcaldías, fiscalías u otra autoridad competente cuando la persona a cargo de la administración omita su obligación de hacerlo o en casos urgentes o que pongan en riesgo el patrimonio condominal o la seguridad de sus habitantes; y IV. En los condominios de interés social no se podrán aplicar los intereses moratorios a los que se refieren los artículos 32 fracción V y 51 de esta Ley.
Artículo 68.- Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes. El laudo emitido deberá contener la sanción respectiva y/o la reparación del daño motivo de la controversia.	Artículo 68.- La Administración Pública de la Ciudad de México deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en las unidades habitacionales y condominios de interés social. En estos condominios, la Procuraduría deberá brindar asesoría jurídica y para la transparencia, acceso a la información y rendición de cuentas, y orientará a su administración y a las personas condóminas y poseedoras que lo requieran para cualquier trámite y acción legal ante las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública, así como para coadyuvar al funcionamiento de la organización interna establecida en esta Ley, incluidas las administraciones convencionales y las asambleas u organismos por sección o grupo a que se refiere al artículo 29 de esta Ley.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>De igual manera, en los condominios y unidades habitacionales de interés social y a petición de su administración, Comité de Vigilancia o el 10 % de las personas condóminas o poseedoras, la Procuraduría realizará auditorías a la administración condominal o actualizará el padrón de unidades de propiedad privativa y personas condóminas mediante los folios reales del Registro Público de la Propiedad o los números de cuenta de la subdirección de catastro de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México.</i> <i>Asimismo, el Registro Público de la Propiedad garantizará a los condominios y unidades habitacionales de interés social que el acceso a sus Escrituras Constitutivas sea de carácter gratuito y que se encuentre digitalizado en medios accesibles al público y oficiales.</i>
Artículo 69.- Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación. Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento. No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia	<i>Artículo 69.- En las Asambleas Generales de los condominios de interés social, podrá haber votación económica a mano alzada, votación nominal o votación secreta. A cada unidad de propiedad privativa corresponderá un voto y una cuota igual, independientemente del tamaño de la vivienda.</i> <i>Cuando en un condominio de interés social también existan unidades de propiedad privativa de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de sus cuotas con base al porcentaje de indiviso que representen o de acuerdo a criterios comerciales.</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución.	<i>En los condominios y unidades habitacionales de interés social que tengan o no una administración registrada, cuando existan asambleas por usos y costumbres o administraciones convencionales o comunitarias por grupo o sección u otra forma tradicional de organización, y de conformidad con los artículos 29 fracción II y 34 de esta Ley, las personas condóminas de un edificio, manzana, entrada, módulo o cualquier área, podrán disponer el pago de cuotas en términos de los artículos 48 y 26 fracción V de esta Ley, mediante el acuerdo de la mayoría respectiva de propietarios e intereses.</i> <i>De conformidad con la fracción anterior y con lo establecido en el Capítulo de las Cuotas y Obligaciones Comunes de esta Ley, y de acuerdo al artículo 944 del Código Civil, las personas condóminas de un grupo o sección tienen el derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos comunes y podrán convenir la ejecución de sanciones en términos de los artículos 78, 79 y demás del Título Octavo de esta Ley, por lo que la Procuraduría y las autoridades correspondientes reconocerán la representatividad que acredite la mayoría respectiva.</i>
Artículo 70.- En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.	<i>Artículo 70.- En los condominios y unidades habitacionales de interés social con más de 120 viviendas se actuará de acuerdo a las siguientes disposiciones:</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:~~

~~I. Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción, las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;~~

~~II. Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;~~

~~III. El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y~~

~~IV. En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.~~

~~Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos del reclamante.~~

I.- El estado de cuenta que rinde bimestralmente la persona administradora, detallado en la fracción XII del Artículo 39 de esta Ley, se entregará en el domicilio de las personas condóminas o será colocado en lugares visibles en todas las secciones, edificios y entradas del condominio y en los sitios que señale el Reglamento Interno;

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

II. La notificación de las convocatorias para Asamblea General, se entregará en el domicilio de las personas condóminas o será colocada en lugares visibles en todas las secciones, edificios y entradas del condominio y en los sitios que señale el Reglamento Interno, excepto para las asambleas que traten asuntos relativos al dominio, la escritura o el reglamento del inmueble, en términos de la fracción II del artículo 28 de esta Ley, para las que se convocará personalmente; y

III. Las personas condóminas o poseedoras que trabajen, hagan cualquier servicio remunerado o sean proveedoras de la administración tendrán suspendido su derecho a voto, a convocar y formar parte de la asamblea y a ser electas como persona administradora o integrante del Comité



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquél en que surtan efecto las notificaciones respectivas.	<i>de Vigilancia, hasta que termine su relación laboral o comercial con la administración.</i>
	TÍTULO SEXTO DE LA CULTURA CONDOMINAL CAPÍTULO ÚNICO
Artículo 71- En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.	Artículo 71.- La Procuraduría promoverá el fomento y desarrollo de la cultura condominal en los inmuebles bajo este régimen de propiedad, conforme a lo que establece esta Ley y su Reglamento, entendiendo por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones que permitan el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio.
Artículo 72.- El laudo arbitral emitido por la Procuraduría, deberá cumplirse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.	Artículo 72.- La Procuraduría proporcionará a las personas condóminas, administradoras, integrantes de Comités de Vigilancia y habitantes en general, cursos, talleres y otras acciones de capacitación en materia condominal, vivienda sustentable, exigibilidad de derechos y demás temas relativos a la cultura condominal. En los condominios de interés social, se podrá coordinar con organismos de vivienda y otras instituciones públicas, así como suscribir convenios para la aplicación de programas y proyectos en favor de estos inmuebles y sus habitantes, para promover la escrituración de sus viviendas y otras



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>acciones de difusión y promoción de la cultura condominal.</i>
Artículo 73.- En caso de que no se cumplan los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución y a petición de parte, la Procuraduría realizará las gestiones necesarias para dar cumplimiento al laudo, por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual el quejoso deberá acudir. Independientemente del párrafo anterior, la Procuraduría deberá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados.	Artículo 73.- La Administración Pública de la Ciudad de México promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.
TITULO QUINTO DE LOS CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR. CAPITULO ÚNICO	TÍTULO SÉPTIMO DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO CAPÍTULO ÚNICO
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.	Artículo 74.- Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una institución financiera autorizada, una Asamblea General Extraordinaria que cuente con el 50% más uno del número total de personas condóminas y del valor total del condominio, podrá acordar: a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables;</i> <i>b) La extinción total del régimen, y</i> <i>c) La demolición y venta de los materiales.</i>
Artículo 75.- Estos condominios podrán por medio de su Administrador y sin menoscabo de su propiedad: I.- Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica; La autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo. II.- Solicitar a los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública, podrán aplicar recursos públicos para el mejoramiento de las unidades habitacionales, mantenimiento, servicios, obras y reparaciones en áreas y bienes de uso común; así como para implementar acciones en materia de seguridad pública, procuración de justicia, salud sanitaria y protección civil en casos urgentes que pongan en peligro la vida o integridad física de los condóminos o poseedores. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de los condóminos y sin contravenir los ordenamientos jurídicos aplicables. Solicitar su incorporación y aprovechamiento de los presupuestos y subsidios previstos en los programas que la Administración Pública tenga	Artículo 75.- <i>En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada persona condómina estará obligada a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y todas ellas se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la Escritura Constitutiva.</i> <i>Las personas condóminas podrán solicitar por sí o a través de la Procuraduría, la intervención de otra autoridad a efecto de obtener dictamen de resistencia estructural, protección civil o de otra naturaleza que se estime necesario.</i> <i>Las personas condóminas en minoría que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días naturales, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o una institución bancaria autorizada.</i> <i>Pero si la unidad de propiedad privativa se hubiere destruido totalmente, la mayoría de las personas condóminas podrán decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias y Unidades Habitacionales, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gasto corriente; Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores, se deberá acreditar estar constituido en ante la Procuraduría en Régimen de Propiedad en Condominio y contar con la organización interna establecida en esta Ley y su Reglamento, presentando para ello copia de la Escritura Constitutiva, Reglamento Interno y el acta de asamblea que aprueba el programa a aplicar. III. De conformidad con el artículo 88 de esta Ley, solicitar a la Delegación cuando se estén realizando obras y hayan transcurridos los 10 días y esta no ha contestado, de respuesta a la demanda ciudadana y ordene de manera inmediata la verificación administrativa y emita medidas para evitar que continúe la obra o cuando se haya emitido la resolución administrativa hacerla cumplir conforme a sus facultades.	<i>lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar a la persona condómina por la extinción de sus derechos de copropiedad.</i>
Artículo 76.- La Administración Pública del Distrito Federal deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de las unidades habitacionales de interés social y popular. La Procuraduría coadyuvará, a petición de la Asamblea General cualquier acto jurídico, y en los casos en que el número de condóminos exceda lo establecido en el artículo 8 fracción II de esta Ley, en la organización condominal, por lo cual deberá apoyar a la administración para	<i>Artículo 76.- Si se optare por la extinción total del Régimen de Propiedad en Condominio de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta. Lo anterior será de acuerdo con lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

fortalecer la cultura condominal y brindar asesoría jurídica.	
	TÍTULO OCTAVO DE LAS SANCIONES CAPÍTULO ÚNICO
Artículo 77.- En las asambleas de condóminos, además de la votación económica, también se podrá efectuar mediante el empleo de urnas y el voto secreto; cuyo ejercicio será organizado, ejecutado y calificado por el Comité de Vigilancia, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad privativa de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán con base en el número de unidades de propiedad privativa de que se componga el condominio, independientemente de la proporción del indiviso, a excepción de las propiedades no habitacionales, cuyas cuotas podrán ajustarse a lo siguiente: Cuando en un condominio de interés social también existan unidades de propiedad privativa de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de las cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias para dichas propiedades en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada una respecto a la superficie de indiviso de la vivienda de menor tamaño, que para tal efecto fungirá como unidad de medida, o bien de acuerdo a criterios comerciales.	Artículo 77.- <i>Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.</i> <i>Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno.</i>
Artículo 78.- La administración de los condominios de interés social o popular en los que el número de unidades de propiedad privativa exceda lo establecido en el artículo 8 fracción II de esta Ley, colocará mensualmente en uno o dos lugares visibles del condominio o en los lugares establecidos en el Reglamento Interno, los estados de cuenta del condominio, que mostrarán:	Artículo 78.- <i>La contravención a las disposiciones de esta Ley establecidas en los artículos 14, 16, 17, 19, 21, 25, 26, 35, 39, 40, 44, 51 y 65 serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:</i> <i>I.- Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal,</i>



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

a) El total de ingresos y egresos por rubro; b) El monto de las cuotas pendientes de pago; c) El saldo contable, y d) La relación de morosos con el monto de sus cuotas pendientes de pago. De la misma manera informará la aplicación de recursos en las áreas y bienes de uso común, así como de la ejecución de programas, presupuestos, subsidios y otras acciones donde intervino la Administración Pública.	<i>se aplicará multa por el equivalente de 10 a 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;</i> <i>II.- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de las demás personas condóminas; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de 50 a 200 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;</i> <i>III.- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial al condominio, modifiquen el destino de una vivienda o unidad de propiedad privativa, alteren o invadan cualquier parte de las áreas comunes, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o de las personas, se aplicará multa por el equivalente de 50 a 300 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;</i> <i>IV.- Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente; y</i> <i>V. Se aplicará multa por el equivalente de 100 a 400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente a las personas administradoras que a juicio de la Asamblea General, el Comité de Vigilancia o la Procuraduría no hagan</i>
---	--



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>un buen manejo de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo, incumplimiento de sus funciones o que realicen cobros no aprobados por la Asamblea General respectiva.</i> <i>La Procuraduría, de acreditarse los supuestos establecidos en el párrafo anterior y una vez emitida la resolución administrativa que cause estado, a petición de parte, podrá revocar el registro emitido;</i> <i>VI.- Se aplicará multa de 50 a 200 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente a la persona administradora o a cualquier otra persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificada de una Asamblea General legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma;</i> <i>VII.- Se aplicará multa de 50 a 300 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 40 de la presente Ley;</i> <i>VIII.- Se aplicará multa de 100 a 400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, a las personas que se ostenten como administradoras sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación; y</i>
--	---



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>IX.- De conformidad con el artículo 35 de esta Ley, se aplicará multa de 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, a las personas administradoras que transgredan el plazo de quince días hábiles para solicitar su registro; asimismo, se les aplicará una sanción equivalente por no acudir al curso para personas administradoras dentro de los treinta días naturales posteriores a su nombramiento.</i> <i>Las sanciones anteriores serán aplicables a las personas condóminas, administradoras, habitantes y personas en general. En cualesquiera casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.</i>
TITULO SEXTO DE LA CULTURA CONDOMINAL CAPÍTULO ÚNICO	
Artículo 79.- La Procuraduría promoverá el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal en los condominios y conjuntos condominales en el Distrito Federal, siempre sujeto a lo que establece esta Ley, su Reglamento, entendiendo por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.	Artículo 79.- Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables. La administración de un condominio podrá tomar las siguientes medidas: I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir a la persona condómina, poseedora o cualquier otra persona que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la Escritura Constitutiva o en los acuerdos de la propia Asamblea General o en el Reglamento Interno, el



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

	<i>cumplimiento forzoso de dichas obligaciones;</i> <i>II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante los juzgados civiles, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto;</i> <i>III.- Solicitar a la Alcaldía su intervención y la clausura inmediata y definitiva de cualquier obra que se realice sin las autorizaciones correspondientes en una o más unidades de propiedad privativa o en las áreas comunes del condominio;</i> <i>La Alcaldía emitirá en un lapso no mayor de diez días hábiles la orden de visita de verificación y medidas para evitar que continúe la construcción, término en que igualmente dará respuesta a la demanda ciudadana.</i> <i>Asimismo, y de conformidad con Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, fracción VIII del artículo 248, y demás leyes y reglamentos aplicables, emitirá la resolución administrativa; y</i> <i>IV.- Denunciar ante la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México y las autoridades correspondientes la invasión, despojo, allanamiento, robo, daño patrimonial o cualquier otro delito o falta que afecte las áreas y bienes comunes del condominio.</i>
Artículo 80. La Procuraduría proporcionará a los condóminos, poseedores y administradores	Artículo 80.- Para la imposición de las sanciones la Procuraduría deberá



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~y comités de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad y exigibilidad de derechos; en los cuales se difundirá por cualquier medio la cultura condominal de manera permanente; la cual sentará las bases, condiciones y principios que permitan convivir de manera armónica, conformando una cultura de la paz, en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.~~

~~Suscribiendo convenios de colaboración que permitan la aplicación de programas, proyectos, presupuesto en favor de estos inmuebles, teniendo como objetivo:~~

~~a) Fomentar la participación activa de los condóminos, poseedores y habitantes de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio; en hacer valer los derechos y cumpliendo las obligaciones que estipula ésta Ley, su Reglamento, la escritura constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables;~~

~~b) Promover la regularización de los inmuebles y unidades privativas, para garantizar certeza jurídica a los habitantes;~~

~~c) Generar una sana convivencia, tolerancia, respeto entre los condóminos, poseedores y habitantes.~~

~~d) Concientizar respecto del uso y disfrute de áreas verdes y comunes del condominio.~~

adoptar las medidas de apremio de acuerdo a lo establecido en la Ley de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, así como de la verificación e inspección a fin de emitir sus resoluciones, de conformidad al procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

En contra de esas resoluciones las personas afectadas podrán, a su elección, interponer el Recurso de Inconformidad previsto en la Ley antes citada o el Juicio de Nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

e) Promover la preservación de la integridad física y psicológica de los habitantes del condominio. f) Fomentar la equidad de género, la no discriminación por origen étnico o nacional, edad, discapacidades, condición social, condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales y el estado civil para garantizar el respeto entre condóminos, poseedores y habitantes. Con la finalidad de hacer incluyente la participación de las dependencias para garantizar la convivencia condominal y las armonía entre sus habitantes.	
Artículo 81. Toda persona que sea Administrador, o integrante de cualquiera de los comités al interior del condominio, tendrá la obligación de asistir a los cursos de capacitación y actualización impartidos por la Procuraduría, en un término de 30 días naturales después de su designación. En el caso de administrador profesional, deberá acreditar la evaluación para la certificación.	ARTÍCULOS TRANSITORIOS PRIMERO.- <i>Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en el presente Decreto.</i> SEGUNDO.- <i>El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.</i> TERCERO.- <i>La Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México contará con un plazo de sesenta días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para adecuar a sus disposiciones el respectivo Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles.</i>
Artículo 82. La Administración Pública del Distrito Federal promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley, la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, la Ley de	

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~Participación Ciudadana, Ley de Cultura Cívica, la Ley de Protección Civil, Ley de Justicia Alternativa y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.~~

~~La Procuraduría coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientados a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.~~

~~La Procuraduría coadyuvará con el administrador designado para la creación de los comités básicos, formados y coordinados por condóminos y/o poseedores voluntarios, comprometidos con los proyectos específicos a desarrollar en el condominio, con el objeto de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes, para preservar el ambiente físico induciendo a la sustentabilidad del hábitat y promover las relaciones armónicas entre condóminos y poseedores, tales como:~~

~~a) Comité de Medio Ambiente. su actividad es atender a las áreas verdes, en azoteas promover la agricultura urbana, captar el agua pluvial, reciclar el agua gris, promover el ahorro de agua con dispositivos domésticos, reciclar los residuos sólidos, promover el uso de energía solar en áreas comunes y capacitar a la población para el manejo de sus mascotas.~~

~~En el tema de residuos sólidos, la Asamblea fomentará que exista el número suficiente de contenedores al interior del Condominio, procurando en la medida de lo posible la separación en rubros adicionales a orgánicos e inorgánicos.~~



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

b) Comité de Educación y Cultura. Difundir información genérica que adopte la gente en torno a la alimentación, nutrición y salud; atención especial a niños y a las personas de la tercera edad, personas con discapacidad, apoyo a madres solteras, atender a las fiestas tradicionales y eventos culturales que coadyuven a formar identidad condominal; e) Comité de Seguridad y Protección Civil. Está supeditado a los Programas Internos Protección Civil, que según la magnitud del condominio deberá de presentar a la autoridad de la Administración Pública; donde se observa la capacitación de un grupo voluntario que coadyuve en la seguridad condominal y a la organización de los condóminos ante siniestros tales como: incendios, inundaciones, sismos, hundimientos, plagas, derrumbes, etcétera; y los Planes de la Secretaría de Seguridad Pública para la prevención del delito. d) Comité del Deporte. Promoverá las actividades de activación física, recreativas y deportivas de todas las edades, incorporando hábitos saludables desde la niñez hasta adultos mayores y personas con discapacidad. e) Comité de Mediación. Será el encargado de promover la resolución de conflictos Condominales a través de soluciones pacíficas fungiendo como mediador, creando junto con las partes en conflicto, opciones de solución antes de interponer una queja condominal o llegar a la conciliación o a los procedimientos arbitrales y de aplicación de sanciones. Dichos comités se conformarán aun no existiendo administrador registrado, en términos del artículo 32 de la Ley.	
TÍTULO SÉPTIMO	



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO CAPÍTULO ÚNICO	
Artículo 83.- Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del numero total de condóminos. a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables; y b) La extinción total del régimen. c) La demolición y venta de los materiales;	
Artículo 84.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva. Los condóminos, podrán solicitar por sí o a través de la Procuraduría, la intervención de otra autoridad a efecto de obtener dictamen de	



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

resistencia estructural, protección civil o de otra naturaleza que se estime necesario. Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días naturales, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o una Institución bancaria autorizada. Pero si la unidad de propiedad privativa se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.	
Artículo 85.- Si se optare por la extinción total del Régimen de Propiedad en Condominio de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta. Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el reglamento Interno.	
TÍTULO OCTAVO DE LAS SANCIONES CAPÍTULO ÚNICO	
Artículo 86.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia. Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno.	

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 87.- ~~La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 14, 16, 19, 21, 25, 43, 44, 49, 59 y 73, serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:~~

~~I. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;~~

~~II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;~~

~~III. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el por el equivalente de cincuenta a trescientos veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;~~

~~IV. Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;~~

~~V. 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~~

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~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;~~

~~La Procuraduría, de acreditarse los supuestos establecidos en el párrafo anterior y una vez emitida la resolución administrativa que cause estado, a petición de parte, podrá revocar el registro emitido.~~

~~VI. Se aplicará multa de 50 a 200 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente al administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de una Asamblea General legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma;~~

~~VII. Se aplicará multa de 50 a 300 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 de la presente Ley. En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta; y~~

~~VIII. Se aplicara multa de 100 a 400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, a los administradores que realicen cobros no previstos en esta ley y aprobados por la Asamblea General en viviendas de interés social y popular.~~

~~En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.~~



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ
Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 88.- Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables. La Asamblea General podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto y de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de la presente Ley, para tomar las siguientes medidas: I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la Escritura Constitutiva o en los acuerdos de la propia Asamblea General o en el Reglamento Interno, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones; y II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante los juzgados civiles, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto, las cuales podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado. III.- Solicitar a la Delegación ordene la verificación administrativa cuando se estén realizando obras sin las autorizaciones correspondientes en áreas comunes. Facilitando la Asamblea General el acceso al condominio a las autoridades para realizar la visita de verificación y ejecutar las sanciones que de ello deriven.	
Artículo 89.- Para la imposición de las sanciones la Procuraduría deberá adoptar las medidas de apremio de acuerdo a lo establecido Ley de la Procuraduría Social del	



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

~~Distrito Federal, así como de la verificación e inspección a fin de emitir sus resoluciones, de conformidad al procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.~~

~~En contra de esas resoluciones los afectados podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley antes citada o interponer el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.~~

Denominación del proyecto de ley o decreto.

Iniciativa con proyecto de decreto por el que se **ABROGA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SE EXPIDE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.**

Ordenamientos a modificar.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Texto normativo propuesto.

ÚNICO. - ABROGA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SE EXPIDE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES *PARA LA CIUDAD DE MÉXICO*

TÍTULO PRIMERO

DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Asimismo, **regularán** las relaciones entre **las personas condóminas y/o poseedoras** y entre éstas y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje, a través de la Procuraduría Social **de la Ciudad de México**, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Artículo 2.- Para efectos de **esta** Ley se entiende por:

ALCALDÍA: *El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.*

ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN: *Son aquellas que pertenecen en forma proindiviso a las personas condóminas y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.*

ASAMBLEA GENERAL: *Es el órgano máximo del condominio y se constituye por la reunión plenaria de las personas condóminas celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.*

ASAMBLEA DE PERSONAS ADMINISTRADORAS: *Órgano coordinador del conjunto condominal, integrado por las personas administradoras, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.*

CONDominio: *Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.*

COMITÉ DE VIGILANCIA: *Órgano de control integrado por personas condóminas electas en la Asamblea General, cuyo cometido es, entre otros, vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas de la persona administradora, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a los asuntos comunes del condominio.*

CÓDIGO CIVIL: *Código Civil para el Distrito Federal.*

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES: *Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.*

CONJUNTO CONDOMINAL: *Toda aquella agrupación de dos o más condominios contruidos en un sólo 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.*

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

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.

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 la Ciudad de México.

MAYORÍA SIMPLE: El 50% más uno del total de votos, según sea el caso.

PERSONA ADMINISTRADORA CONDÓMINA: Es la persona condómina de la unidad de propiedad privativa, que no siendo persona administradora profesional, sea nombrada persona administradora por la Asamblea General.

PERSONA ADMINISTRADORA PROFESIONAL: Persona física o moral que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratada por la Asamblea General.

PERSONA CONDÓMINA: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietaria bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

PERSONA MOROSA: Es la persona condómina o poseedora que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.

PERSONA POSEEDORA: Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa mediante un contrato o convenio, que no tiene la calidad de persona condómina.

PROCURADURÍA: Procuraduría Social de la Ciudad de México.

PROCURADURÍA AMBIENTAL: Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

REGLAMENTO INTERNO: Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior de cada condominio, que

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.

REGLAMENTO: Es el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.

SANCIÓN: Multa o medida de apremio impuesta a la persona condómina o poseedora, habitante o cualquier otra persona que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que les correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaula de tendido, lavadero y cualquier otro elemento que no sea área o bien de uso común, sobre el cual la persona condómina tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.

CAPÍTULO II

DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 3.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que ***la persona propietaria o propietarias*** de un inmueble, ***instrumentan*** ante Notario Público declarando su voluntad de establecer ***esta*** modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943, 944 y 951 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.

El Notario Público ante quien se otorgue la Escritura Constitutiva de propiedad en condominio, notificará a la Procuraduría para su registro mediante aviso escrito o electrónico, dentro de los diez días hábiles siguientes al otorgamiento de la Escritura en la que se haga constar la constitución, modificación o extinción del régimen. La notificación deberá informar, por lo menos, el número de escritura, fecha de otorgamiento, superficie total y colindancias, número de las unidades privativas, dirección del condominio, nombre de la o las personas administradoras actuales, y la modificación consistente del condominio. El Notario tomará nota del acuse de dicho aviso en su protocolo y lo agregará a su apéndice.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 4.- Los derechos y obligaciones de **las personas condóminas** se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil y de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y el Reglamento Interno **respectivo**.

Artículo 5.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I.- Atendiendo a su estructura:

- a) Condominio vertical. - Se establece en **inmuebles edificados** en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;
- b) Condominio horizontal. - Se constituye en inmuebles **de** construcción horizontal donde **la persona condómina** tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es **propietaria** de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.
- c) Condominio mixto. - **Está formado** por condominios verticales y horizontales;

II.- Atendiendo a su uso podrán ser:

- a) Habitacional. - Son aquellos inmuebles en los que **las unidades** de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;
- b) Comercial o de Servicios. - Son **los** inmuebles en los que **las unidades** de propiedad privativa **son destinadas** a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
- c) Industrial. - Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa se destina a actividades permitidas propias del ramo;
- d) Mixtos. - Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa se destina a dos o **más** usos de los señalados en los incisos anteriores.

Artículo 6.- Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley:

I.- Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y

II.- Aquellos que por las características socioeconómicas de sus **personas condóminas** sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 7.- En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de **persona propietaria**, en los términos previstos en el Código Civil. Por tal razón, podrá **vender, dar en arrendamiento, hipotecar, gravar y celebrar todos los contratos respecto de la unidad de propiedad privativa a los que se refiere el derecho común**, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

Artículo 8.- El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en **inmuebles contruidos con anterioridad siempre que se atengan a lo dispuesto por esta Ley, así como en construcciones nuevas o en proyecto, siempre que:**

- I.- El inmueble cumpla con las características señaladas en el **artículo 3** de esta Ley;
- II.- El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120;
- III.- Se obtengan previamente, de la **alcaldía correspondiente**, las licencias de construcción **que en su caso procedan**, la Cédula de Publicitación, y el registro de la Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C" **o en su caso el registro de obra ejecutada**;
- IV.- Se obtengan previamente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo **o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y, en su caso**, el dictamen de impacto urbano correspondiente;
- V.- Se obtenga previamente, de la Secretaría del Medio Ambiente, la autorización de impacto ambiental correspondiente, **si fuera el caso**;
- VI.- La persona o personas propietarias del condominio, en caso de enajenación, responderán para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, así como por el saneamiento en caso de evicción por los defectos o vicios ocultos en las construcciones;**
- VII.- Tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, la persona o personas propietarias originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes hasta la modificación o demolición y reconstrucción reitutiva a satisfacción de las nuevas personas propietarias del área afectada de la construcción de que se trate.**

Si el propietario fuere una persona jurídica y esta se disolviere, cada socio que la integre, o cada persona física que la hubiere integrado, asumirá individualmente la responsabilidad que por su naturaleza a cada una le resulte aplicable; en caso de

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

fallecimiento, la responsabilidad la asumirá su respectivo patrimonio representado por el albacea correspondiente, o en su caso, la persona heredera; y

VIII.- Cuando las acciones de responsabilidad a las que se refiere la fracción anterior, se ejerzan dentro de los tres años siguientes a la entrega del área afectada, se tendrá en cuenta la póliza de fianza prevista en el artículo 9, fracción III, inciso e), de esta Ley; cuando las acciones se ejerzan después del plazo indicado, la indemnización por el saneamiento en casos de evicción o vicios ocultos deberá considerar el precio original, los gastos realizados, así como la inflación conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

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 o ya se ha otorgado la Escritura Constitutiva, aunque dichas acciones no se hayan formalizado.

Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en Escritura Pública:

I.- La manifestación de voluntad de la persona propietaria o propietarias del inmueble, de constituir el Régimen de Propiedad en Condominio;

II.- El examen, la certificación y la relación del último título de propiedad del bien y de los documentos presentados para la formación de la Escritura, así como los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103, fracciones III, IV, V, VI y VII de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, o disposición legal equivalente;

III.- Que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la Escritura, de:

a) Las licencias de construcción que en su caso procedan;

b) El Registro de Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C” otorgado por la autoridad competente, o el Registro de Obra Ejecutada, para las obras regularizadas que no cuenten con el Registro de Manifestación;

c) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo o el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y, en su caso, el dictamen de impacto urbano que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;

d) Si fuera el caso, la autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente; y

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

e) La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Alcaldía correspondiente, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, así como para responder por el saneamiento en caso de evicción por los defectos o vicios ocultos en las construcciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 fracciones VI y VII de esta Ley. El monto de la fianza será determinado por la persona 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 o valuadora certificada 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 fianza será al cabo de 3 años contados a partir de a la fecha de la autorización de uso y ocupación de la edificación, de conformidad con la fracción VIII del artículo 8 de esta Ley;

IV.- 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;

V.- El establecimiento de zonas e instalaciones para cumplir las normas de uso del inmueble para las personas con discapacidad;

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

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

VIII.- 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;

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la Escritura Constitutiva del Régimen y el Reglamento Interno;

X.- La obligación de las personas condóminas de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura por daños a terceras personas, cubriéndose el importe de la prima en proporción



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

al indiviso que corresponda a cada una de ellas, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;

XI.- 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;

XII.- La obligación de la persona o personas propietarias y de las sucesivas administraciones a cargo del condominio, de resguardar en la administración un testimonio o copia certificada con anexos de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, con los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, así como de entregar una copia simple a la persona condómina interesada, cuando ésta la solicite y a su costa, y de proporcionarle las facilidades para que en su caso, y también a su costa, obtenga una copia certificada ante Notario Público; y

XIII.- La designación de la primera persona administradora de conformidad con el artículo 37 de esta Ley;

Observándose al apéndice de la Escritura, se agreguen 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, sanitarias, eléctricas, estructurales y de gas; así como de todas las áreas comunes cubiertas y descubiertas, como jardines, estacionamientos, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones, plantas de bombeo y tratamiento, cisternas y cualquier otra propiedad o instalación del condominio.

Artículo 10.- La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro **Público** de la Propiedad.

Artículo 11.- Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de **las personas condóminas**; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el **50% más uno de personas condóminas** y del valor total del condominio, **en términos del artículo 947 del Código Civil**. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, **la Asamblea General tendrá la obligación de protocolizarla ante Notario Público en un término no mayor a seis meses.**



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 12.- En toda Escritura Pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el **Notario Público** deberá:

I. Relacionar la Escritura Pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, y citar los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **103**, fracción IV, de la Ley del Notariado **para la Ciudad de México**, o disposición legal equivalente;

II. **Hacer constar la entrega** al interesado **de** una copia simple de la Escritura Pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, copia simple del Reglamento Interno y **edición impresa o en archivo electrónico de esta Ley**;

III. **Leer** al interesado los artículos **7, 16, 22, 28, 77, 78 y 79** de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en esos preceptos; **y**

IV. Notificar al Registro Público de la Propiedad para que le asignen o actualicen el Folio Real, así como dar de alta cada una de las unidades privativas o registrar su traslación de dominio ante la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que se les proporcione y actualice su número de cuenta y valor catastral.

Artículo 13.- Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se requiere el acuerdo de una Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de **las personas condóminas** y requerirá de un mínimo de votos que representen el **50% más uno de las personas condóminas** y del valor total del condominio para que sean **válidas** 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.

TÍTULO SEGUNDO

DE LA PERSONA CONDÓMINA, DE SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA Y DE LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN

CAPÍTULO I

DE LA PERSONA CONDÓMINA Y SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA

Artículo 14.- Se entiende **por persona condómina** a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad privativa **en un condominio**.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo **de la persona condómina**, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa, según la **Escritura Constitutiva**, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.

Artículo 15.- El derecho de copropiedad de cada **persona condómina** sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la **Escritura Constitutiva** del condominio.

Artículo 16.- Cada **persona condómina, poseedora** y en general **las y** los ocupantes del condominio, **tienen** el derecho **de usar todas las áreas y** bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se **les** aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que **puedan** incurrir.

Asimismo, la persona condómina o poseedora puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

Son derechos **exclusivos de las personas condóminas**:

I. Participar con voz y voto en cualquier Asamblea General y de manera exclusiva en las que traten asuntos sobre la propiedad y el dominio del inmueble, que alteren su uso o destino, o que modifiquen sus áreas o bienes comunes, la Escritura Constitutiva o el Reglamento Interno, y las demás que estipule esta Ley;

II.- Realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida en su caso toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes;

III. Formar parte de la administración del condominio en calidad de persona administradora condómina y en su caso con la misma retribución, responsabilidades y requisitos de la persona administradora profesional, excepto la exhibición de la fianza o garantía prendaria.

Son derechos que comparten las personas condóminas y poseedoras:

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

IV. Participar con voz y voto en las Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias que no están reservadas a las personas propietarias en términos de la fracción I de este artículo;

V. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan **las cuotas** y fondos de mantenimiento, administración y de reserva;

VI. Acudir ante la Procuraduría **u otras autoridades competentes**, para solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, su Reglamento, o el Reglamento Interno, **por parte de cualquier persona que infrinja las disposiciones legales** al interior del condominio; **y**

VII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal, **en casos urgentes o que pongan en peligro la seguridad de sus habitantes o cuando la administración omita su obligación de hacerlo.**

Artículo 17.- Cada **persona condómina**, y en general las y los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán **utilizarla en contravención a su destino y uso de suelo autorizados** ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en **la Escritura Constitutiva del Condominio.**

En los inmuebles sujetos al régimen condominal, se prohíbe realizar actividades de tipo industrial, comercial o de servicios en las unidades de propiedad privativa de uso habitacional, y por ningún motivo podrán ser destinadas a hospedaje de carácter temporal como el que ofrece la plataforma Air B & B u otras modalidades semejantes en contravención a las normas condominales, de establecimientos mercantiles, sanitaria, de protección civil, permisos de uso de suelo, fiscal y demás.

Artículo 18.- Cuando **una persona condómina** no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 19.- En el régimen condominal, la persona poseedora en virtud de un acto jurídico en calidad de usufructuaria, arrendataria, acreedora pignoratícia, depositaria u otro título análogo conforme a lo establecido en el artículo 791 del Código Civil vigente, tendrá los derechos y obligaciones que no están reservados a las personas condóminas en términos del artículo 16 de esta Ley.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

De conformidad con lo anterior, la persona poseedora o cualquier otra cesionaria del uso está obligada al pago de cuotas y podrá participar en las asambleas condominales a que tenga derecho, salvo convenio en contrario, pero en todo momento quien esté en posesión de la unidad de propiedad privativa será solidaria de las obligaciones de la persona propietaria.

Artículo 20.- El derecho de preferencia respecto de la compra y venta de una o varias unidades de propiedad privativa, se sujetará a lo dispuesto en el Código Civil.

En caso de controversia derivada de la interpretación de **este** artículo, podrán solicitar las partes la asistencia de la Procuraduría, sin perjuicio de acudir a los Tribunales competentes.

Artículo 21.- Queda prohibido a **las personas condóminas, poseedoras, habitantes del condominio y en general a toda persona:**

I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura Constitutiva, de **conformidad con el artículo 17 de esta Ley;**

II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de **las personas condóminas y/o poseedoras**, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

III. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de **las personas propietarias, poseedoras o habitantes del condominio**; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.

Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, **la Asamblea General acordará los horarios que mejor convengan al condominio;**

V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea General;

VI. Derribar, **trasplantar**, podar, talar u ocasionar la muerte de **uno** o más árboles, **arbustos o cualquier especie vegetal** o cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

La no observancia a esta fracción y en caso **de cualquier afectación a las áreas verdes, la persona administradora, condómina o poseedora** deberá dar aviso a la Procuraduría Ambiental; sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Procuraduría;

VII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, **salvo que sean ajustes razonables en espacios y rampas de acceso destinados para personas con discapacidad y que cuenten con los permisos correspondientes**;

VIII. **Utilizar** los estacionamientos y áreas de uso común **para fines distintos a los establecidos u ocupar lugares de estacionamiento distintos a los cajones que le pertenecen o que se le han asignado**;

IX. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de **sus habitantes**. En todos los casos, **las personas** serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio, observando lo dispuesto en la Ley de Protección de los Animales vigente;

Para el caso de las fracciones I a la **IX** de **este** artículo se aplicará de manera supletoria la Ley de Cultura Cívica **de la Ciudad de México** y demás leyes aplicables.

X.- Realizar cualquier tipo de obra o construcción en la unidad de propiedad privativa o en las áreas de uso común, en contraposición a la descripción, uso y características generales y específicas que constan en la Escritura Constitutiva del régimen condominal; y

XI.- Ocupar o utilizar de manera exclusiva áreas o bienes de uso común, impedir por cualquier medio su aprovechamiento por otras personas condóminas o poseedoras, modificar o desvirtuar su uso en cualquier sentido, ya sea para extender su unidad de propiedad privativa o para cualquier otro acto de posesión, uso exclusivo con o sin fines de lucro, privatización, enajenación, desapoderamiento o despojo.

Para el caso de las fracciones X y XI la persona administradora, Comité de Vigilancia o cualquier persona condómina podrá actuar de conformidad con el Código Penal para el Distrito Federal, el Código Civil, esta Ley y demás normatividad aplicable.

La persona infractora de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate y estará obligada a dejar las cosas en el estado en que se encontraban, asimismo responderá por los daños y perjuicios que resulten, y se hará acreedora a las sanciones

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

previstas en la presente Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

La Procuraduría podrá intervenir a petición de parte en el ámbito de sus atribuciones, caso en el cual se aplicarán las sanciones establecidas en el artículo 78 de esta Ley.

Artículo 22.- Los créditos no cubiertos de la unidad de propiedad privativa generados por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios y demás cuotas que la Asamblea General determine, se transmitirán a la nueva persona condómina en caso de venta, renta, cesión de derechos u otro título análogo conforme a lo establecido en el artículo 791 del Código Civil, lo que deberá constar en el instrumento de adquisición o cesión respectivo.

La carga de dichos créditos se cubrirá preferentemente y sus titulares gozarán en su caso del derecho que establece en su favor el artículo 2993 fracción X, del Código Civil.

CAPÍTULO II

DE LAS AREAS Y BIENES DE USO COMÚN

Artículo 23.- Las personas condóminas podrán aprovechar las áreas y bienes comunes de acuerdo a su uso y destino y sin perjudicar el interés de la comunidad ni impedir su posesión y aprovechamiento al resto de personas copropietarias. Ninguna persona podrá hacer alteraciones a la propiedad común sin el consentimiento de la mayoría de personas propietarias y la mayoría de intereses, aunque de ello pudiera resultar ventaja para todas las personas. Cualquier modificación en las áreas y bienes de uso común sólo se podrá hacer conforme al Reglamento Interno y mediante resolución de una Asamblea General Extraordinaria, con un mínimo de votos del 50% más uno de las personas propietarias y del valor total del condominio y con el acuerdo vinculatorio de modificación de la Escritura Constitutiva, en términos de los artículos 9, 11, 26, 28, 32 y 46 de esta Ley.

Son objeto de propiedad común:

I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa;



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

II.- Los locales, infraestructura, mobiliario e información, destinados a la administración, portería y alojamiento **del personal de portería y vigilancia**; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III.- Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de **ornato**, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva;

IV.- Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones, convenios o **acciones de cualquier origen**, así como de la aplicación de programas **sociales**, subsidios u otras acciones de la Administración Pública; y

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno.

Las personas condóminas vigilarán y exigirán a la administración mediante el Comité de Vigilancia, **la Asamblea General, la Asamblea General de personas administradoras o la asamblea respectiva**, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los objetos, bienes muebles e inmuebles propiedad del condominio, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

Todos los bienes, material, equipo, instalaciones y demás que se utilicen en el condominio para su administración, mantenimiento, limpieza, operación, seguridad, vigilancia o para cualquier otro tipo de actividad, así como la infraestructura para el suministro y generación de servicios, serán propiedad del condominio aun y que las adquiera o facture a su nombre una persona moral o física a cargo de la administración, independientemente de los recursos o acciones con que hayan sido obtenidas.

Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de **personas condóminas, poseedoras o terceras** y en ningún caso podrán enajenarse a **ninguna persona** ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.

Artículo 24.- Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad privativa **colindante**, los entrepisos, muros **suelos, pavimentos** y demás divisiones que compartan entre sí.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

De tal manera, que la realización de las obras que requieran **estas áreas comunes**, así como su costo, será **obligatoria para las personas condóminas o poseedoras** colindantes, siempre y cuando **no deriven** de un daño causado por **una de estas personas propietarias o usuarias, caso en el cual la reparación o restitución respectiva se hará a su cargo.**

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todas las personas condóminas del edificio o inmueble respectivo, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

Artículo 25.- En todos los condominios, **sean de estructura vertical, horizontal o mixta, ninguna persona condómina**, independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa, podrá tener más derecho que el resto de **las personas condóminas** en las áreas comunes.

Las personas condóminas o poseedoras de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre las demás **personas condóminas** los vestíbulos, sótanos, jardines, patios ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, **las personas condóminas o poseedoras** del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a **las demás personas condóminas o poseedoras** del inmueble.

En el caso que **las personas condóminas, poseedoras o cualquier persona infrinjan o hagan caso omiso a los artículos de este capítulo o cualquier otro precepto relativo a las áreas y bienes comunes, la persona administradora** deberá solicitar la intervención de la **Alcaldía correspondiente, el Ministerio Público y/o de cualquier otra autoridad que dentro de sus atribuciones pueda intervenir; si la representación del condominio se niega a cumplir con esta responsabilidad, cualquier persona condómina o poseedora podrá hacer la queja o denuncia correspondiente.**

Artículo 26.- Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán **única y exclusivamente por la persona administradora** previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, **la persona administradora**

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;

II.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura ni de las áreas y bienes comunes del condominio en términos de su valor, estructura, uso o características generales, y que tampoco cambien su destino especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias, y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, servicios e instalaciones más modernos y eficientes o menos onerosos, se requerirá acuerdo aprobatorio de la mayoría de las personas condóminas y de la mayoría de intereses mediante Asamblea General Extraordinaria, en términos de los artículos 945 y 947 del Código Civil y 23 y 28 de esta Ley; si las obras aumentan el valor del condominio o alteran de cualquier manera los bienes de propiedad común, también se deberá acordar la modificación obligatoria de la Escritura Constitutiva.

III.- En caso de falta de administración las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de las personas condóminas, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todas las personas condóminas, previa autorización del Comité de Vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;

IV.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos con las cuotas a que se refiere el artículo 48 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;

V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todas las personas condóminas de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 de esta Ley; y

VI.- Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones IV y V de este artículo. La proveedora o prestadora del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada persona condómina por el servicio en su unidad de propiedad privativa.

Artículo 27.- Las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública, en casos urgentes o que pongan en peligro la vida, integridad física o el patrimonio de las personas condóminas o poseedoras, podrán instrumentar acciones de protección civil, seguridad ciudadana, administración de justicia, salud, medio ambiente, abastecimiento

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

de agua potable y otras materias. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de **las personas condóminas** y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables.

Lo anterior bastará con la petición de **la persona administradora, Comité de Vigilancia o de cualquiera persona condómina, poseedora o habitante**; sin que ello impida que la misma Asamblea General contrate servicios profesionales para estos fines.

TITULO TERCERO

DE LAS ASAMBLEAS, ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO I

DE LAS FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 28.- Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno, son los que establecen las características y condiciones para su organización y funcionamiento social.

El Órgano Máximo del condominio es la Asamblea General de personas condóminas, que se reúnen para ejercer su derecho a tomar acuerdos y resolver asuntos de interés propio y común mediante la discusión democrática.

Para participar, expresarse y votar en la Asamblea General, se requiere acreditar la calidad de persona propietaria o poseedora de alguna unidad de propiedad privativa mediante Escritura Pública, recibo de predial o documento idóneo.

Las Asambleas Generales por su tipo podrán ser Ordinarias y Extraordinarias:

I. Las Asambleas Generales Ordinarias: Se celebrarán cada seis meses con la finalidad de informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo;

II.- Las Asambleas Generales Extraordinarias: Se celebrarán cuando existan asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de alguno de los siguientes asuntos que modifiquen el dominio, la Escritura del inmueble o su Reglamento Interno:

a) Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva del condominio o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;

b) Para la extinción voluntaria del Régimen;

c) Para acordar la realización de obras que modifiquen las áreas y bienes comunes o acciones que alteren el dominio del inmueble y en el mismo acto disponer los cambios procedentes en la Escritura Constitutiva, en términos de los artículos 23 y 26 de esta Ley; y

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del régimen condominal.

Artículo 29.- Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General, y que se regirán y convocarán conforme a lo que establecen los artículos 30 y 31 y demás disposiciones de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno, como son:

I.- Las de personas administradoras, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o 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; a estas asambleas corresponderá una asamblea de las personas que presiden los Comités de Vigilancia respectivos;

II.- Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio;

III.- Las Asambleas Generales de personas condóminas del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las asambleas de personas administradoras y de personas que presiden los Comités de Vigilancia respectivos; y

IV.- Las Asambleas de personas administradoras y de personas presidentas de Comités de Vigilancia sesionarán juntas o por separado para elegir al Comité de Administración del conjunto condominal a que se refiere el artículo 41 de esta Ley, así como a la persona Coordinadora del Comité de Vigilancia del conjunto condominal; si estas dos asambleas se reúnen de manera conjunta, el quórum y la votación contarán por separado, aunque a nadie se restringirá el derecho a voz. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal;

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de personas condóminas, éstas podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios, de conformidad con la mayoría de personas copropietarias del condominio, sección o grupo respectivos y en términos de los artículos 942, 944, 946, 947, 951 y demás relativos del Capítulo VI del Código Civil.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 30.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I.- Serán presididas por quién designe la Asamblea General y contarán con una persona secretaria cuya función será desempeñada por la persona administradora o a falta de ésta, por disposición expresa sobre el particular según el Reglamento Interno o por quien nombre la Asamblea General y sus escrutadores señalados por la misma;

II.- Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento Interno establezcan una mayoría especial; las personas condóminas presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asamblea para ser consideradas como parte del quórum de la misma;

III.- Cada persona condómina contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente del total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva. Salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley relativo a los condominios de interés social;

IV. La votación será personal y directa. El Reglamento Interno podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos personas condóminas. En ningún caso la persona administradora podrá representar a una persona condómina en las Asambleas Generales y las personas poseedoras tampoco podrán nombrar representación;

V.- La persona administradora condómina o las personas integrantes del Comité de Administración o del Comité de Vigilancia que resulten electas, deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto condominal; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

VI. En los casos de que sólo una persona condómina represente más de 50% de los votos y las personas condóminas restantes no asistan a la Asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 31, fracción IV;

VII.- Cuando una sola persona condómina represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos el 75% de los votos de las personas asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, la

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

persona condómina mayoritaria o el grupo minoritario podrán someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto, Capítulo IV de esta Ley;

VIII.- La persona secretaria de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas por las personas presidenta y secretaria, por las personas integrantes del Comité de Vigilancia que asistieren y por las personas condóminas que lo soliciten.

Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General de personas condóminas y no se cuente con el libro de actas, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta levantada deberá contener: Lugar, fecha, hora de inicio y de cierre, orden del día, firmas de los participantes, lista de asistentes, desarrollo y acuerdos de la Asamblea General, haciéndolo del conocimiento de la Procuraduría en un plazo no mayor a quince días hábiles; y

IX.- La persona secretaria tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas.

X.- La persona administradora le informará por escrito y en un lapso de siete días hábiles a cada persona condómina y/o poseedora de las resoluciones de la Asamblea General.

XI.- Si el acuerdo de la Asamblea General modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público, y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad de conformidad con los artículos 11 y 12 de esta Ley;

XII.- Si el acuerdo de la Asamblea General modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante Notario Público de conformidad con el artículo 11 de esta Ley, y deberá registrarse en la Procuraduría.

Artículo 31.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I.- La convocatoria deberá indicar quien convoca y el tipo de Asamblea de que se trate, fecha, hora y lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento Interno, incluyendo el orden del día;

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

II.- Las personas condóminas o sus representantes serán notificadas de forma personal y/o en su domicilio y mediante la colocación de la convocatoria en lugares visibles y en todas las entradas del condominio;

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

a) La persona administradora,

b) Las personas que integran el Comité de Vigilancia,

c) Si el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad privativa podrá convocar cuando menos el 20% del total de las personas condóminas; cuando se integre de 121 a 500 unidades de propiedad privativa se requiere que firme la convocatoria el 15%; y convoca el 10% cuando el inmueble condominal sea mayor a las 501 unidades de propiedad privativa; en todos estos casos se deberá acreditar la convocatoria ante la Procuraduría; y

d) La Procuraduría, en los siguientes casos:

1. Por resolución judicial;

2. Por solicitud de al menos el diez por ciento de las personas condóminas siempre y cuando no exista administración o la persona administradora y el Comité de Vigilancia se nieguen a convocar.

Las personas condóminas morosas e incumplidas según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

IV.- Cuando la Asamblea General se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de las personas condóminas, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de las personas condóminas. En caso de tercera convocatoria la Asamblea General se declarará legalmente instalada con las personas condóminas presentes y las resoluciones se tomarán por la mayoría de asistentes;

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables, son obligatorias para todas las personas condóminas, incluyendo ausentes y disidentes;

Las convocatorias para la celebración de la Asamblea General Ordinaria, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar un plazo de treinta minutos; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria;

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

V.- En los casos de suma urgencia, se realizarán las convocatorias para Asamblea General Extraordinaria con la anticipación que las circunstancias exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento Interno;

VI.- Cuando por la importancia de los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, la persona administradora, el Comité de Vigilancia o las personas condóminas de acuerdo con lo estipulado en la fracción III inicio c) del presente artículo, podrán solicitar la presencia de un Notario Público o de un representante de la Procuraduría; y

VII.- En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el artículo 28 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determine esta Ley.

Artículo 32.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I. Reformar la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno y aprobar cualquier modificación a las áreas comunes de conformidad con los artículos 9, 11, 23, 26, 28, 32 fracción XVI y 46 de esta Ley;

II. Nombrar, ratificar y remover libremente a la persona administradora condómina o profesional según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno;

III. Fijar la remuneración de la persona administradora profesional o condómina; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente;

IV. En su caso, precisar las obligaciones y facultades de la persona administradora y del Comité de Vigilancia que no estén reguladas por la presente Ley, frente a terceras personas y respecto a las personas condóminas o poseedoras, de conformidad con lo establecido en la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno;

V. Establecer las cuotas a cargo de las personas condóminas o poseedoras, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;

Sobre dichas cuotas la Asamblea General podrá determinar que se aplique un interés legal por concepto de morosidad, de conformidad con el primer párrafo del artículo 51 de esta Ley y con el Código Civil;

VI. Nombrar y remover al Comité de Vigilancia;



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía prendaria o fianza que deba otorgar la persona administradora profesional respecto al fiel desempeño de su función y al manejo de los fondos a su cuidado; dicho monto deberá garantizar al menos el equivalente a dos meses de cuotas de todas las personas condóminas;

VIII.- Examinar y en su caso aprobar los estados de cuenta semestrales que la persona administradora someta a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;

IX. Discutir y en su caso aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente; tratándose de condominios industriales y/o comerciales se deberá asignar un fondo para la contratación de una póliza de seguro contra siniestros;

X. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría o autoridades competentes, cuando cualquier persona administradora infrinja las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;

XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas a la persona administradora;

XII. Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de las personas condóminas o poseedoras, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias. No se podrá restringir el servicio de agua potable;

XIII. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio;

XIV.- Discutir los criterios generales a los que se sujetará la persona administradora para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato, así como determinar anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

XV.- Discutir la inversión de fondos establecidos en el artículo 48 de la presente Ley;

XVI.- Revisar y en su caso aprobar cualquier obra o proyecto en las áreas e instalaciones comunes del condominio en términos de los artículos 23, 26 y 28 de esta Ley, así como el estado de cuenta de los recursos que se ejerzan;



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

XVII. De conformidad con el inciso II de este artículo, hacer del conocimiento de la Procuraduría la revocación de una administración en caso de incumplir lo establecido en el artículo 39 de la presente Ley; la Procuraduría procederá a la cancelación del registro y de la certificación correspondiente;

XVIII.- Determinar días y horas para la celebración de Asambleas Generales;

XIX.- Mandatar la realización de auditorías ante personal profesional autorizado, cuando se considere que existen inconsistencias o contradicciones en los estados financieros presentados por la persona administradora; y

XX.- Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones aplicables.

Los acuerdos de la Asamblea General deberán de sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público.

Artículo 33.- En la Asamblea General se suspenderán a las personas condóminas o poseedoras morosas los siguientes derechos:

- 1. Su derecho a voto, conservando siempre su derecho a voz.***
- 2. Su derecho a ser consideradas para el quórum de asamblea.***
- 3. Su derecho a ser electas como persona administradora o integrante del Comité de Vigilancia.***

Para que proceda dicha suspensión de derechos, la persona administradora únicamente tendrá que entregar a la Procuraduría el padrón de personas condóminas morosas tres días hábiles antes de la Asamblea.

Para efectos de esta Ley son personas morosas quienes incurran en los casos siguientes:

I. La falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o

III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y este no haya sido cubierto.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

La suspensión de derechos a las personas morosas no aplica para ninguna Asamblea General que trate asuntos referentes a la escrituración y dominio del inmueble, en términos de los incisos a), b), c) y d) de la fracción II del artículo 28 de esta Ley, y los artículos 945, 946 y 947 del Código Civil.

CAPÍTULO II

DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 34.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o las personas condóminas tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, las personas condóminas podrán optar por organizarse por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio.

Se prohíbe la organización fragmentada dentro de las secciones y si el acceso es compartido por dos alas, no se permitirá la organización separada de éstas.

Artículo 35.- Para desempeñar el cargo de persona administradora:

I.- En el caso de la persona administradora condómina, deberá acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones de persona condómina, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

II. En el caso de administración profesional, ya sea persona física o moral, deberá celebrar contrato con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, que presentará para su registro junto con la garantía prendaria o fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría.

En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su nombramiento para asistir y acreditar el curso de capacitación o actualización de personas administradoras que imparte la Procuraduría de manera gratuita y del que entregará constancia en quince días hábiles.

El nombramiento de administración ya sea condominal o profesional quedará asentado en el libro de actas, podrá ser protocolizado ante Notario Público y se deberá presentar para solicitar su registro en la Procuraduría durante los quince días hábiles siguientes



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

a la Asamblea General que acordó su designación, y la Procuraduría tendrá el mismo plazo para emitir el registro.

El nombramiento de la persona administradora lo otorga la Asamblea General de personas condóminas y tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades.

Artículo 36- La remuneración de la persona administradora condómina o profesional será establecida por la Asamblea General y deberá constar en el acta de asamblea.

Artículo 37.- En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, la primera persona administradora será designada por quien otorgue la Escritura Constitutiva del condominio.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de las personas condóminas a convocar a Asamblea General para destituir y designar otra persona administradora en términos de la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 38.- La persona administradora condómina o profesional será electa por un año, de conformidad con el artículo 32, fracción II de esta Ley, y cumplido este plazo cesarán todas sus atribuciones y facultades.

La persona administradora condómina podrá ser reelecta por tres periodos consecutivos más, y posteriormente en otros periodos no consecutivos;

II. Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, se atenderá a lo siguiente:

a) Se hará contrato por el término de un año, y si alguna de sus cláusulas no se cumple a consideración del Comité de Vigilancia, este podrá decidir su rescisión anticipada.

b) La administradora o el administrador profesional tendrán un plazo no mayor a quince días naturales a partir de su elección, para entregar al Comité de Vigilancia la garantía prendaria o fianza correspondiente.

c) En caso de reelección, se firmará un nuevo contrato anual y se renovará la garantía prendaria o fianza correspondiente.

d) En caso de incurrir en irregularidades o incumplimiento de contrato, se notificará a la Procuraduría, que deberá cancelar el certificado de administración profesional.

Artículo 39.- Corresponderá a la persona administradora:

I.- Llevar un libro de actas de asamblea debidamente autorizado por la Procuraduría;

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

- II.- Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes del condominio y en su caso los que comparta con otros condominios;**
- III.- Representar a la Asamblea General de personas condóminas y en su caso llevar sus determinaciones a la asamblea de personas administradoras;**
- IV.- Recabar y conservar los libros y la documentación del condominio, mismos que podrán ser consultados por las personas condóminas;**
- V.- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;**
- VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común, así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para sus servicios e instalaciones, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;**
- VII.- Realizar las obras necesarias de conformidad con las fracciones I, II y IV del artículo 26 de esta Ley;**
- VIII.- Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo en los que ésta designe a otras personas para tal efecto;**
- IX.- Recaudar de las personas condóminas o poseedoras las cuotas que a cada una corresponda aportar para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, así como las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el Reglamento Interno; así como efectuar los gastos que correspondan con cargo a dichos fondos;**
- X.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento Interno;**
- XI.- Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;**
- XII.- Entregar bimestralmente a cada persona condómina un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, recabando constancia de quien lo reciba, que muestre:**
- a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del bimestre anterior;**
 - b) Monto de las aportaciones y cuotas pendientes.**
 - c) Saldo de las cuentas bancarias y de los recursos en inversiones, con mención de intereses; y**

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

d) Relación detallada de las cuotas por pagar a las proveedoras de bienes y/o servicios del condominio.

La persona condómina tendrá un plazo de catorce días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea General, en los términos de la fracción VIII del artículo 32 de la presente Ley.

La persona administradora tendrá a disposición de las personas condóminas que lo soliciten, una relación pormenorizada de las cuotas pagadas y de las personas morosas y montos de su adeudo, reservando por seguridad los datos personales, que sólo podrán conocer el Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada.

XIII.- Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno, de conformidad con las siguientes disposiciones:

Es obligación de la persona administradora convocar a una Asamblea General por lo menos con siete días de anticipación al vencimiento de su encargo.

En caso de que la persona administradora no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia asumirá las funciones de administración y convocará a una Asamblea General para nombrar una nueva persona administradora en un plazo máximo de treinta días naturales después de concluir el encargo de la anterior administración.

Asimismo, en caso de fallecimiento de la persona administradora o por su ausencia por más de un mes sin justificación o previo aviso, el Comité de Vigilancia convocará a asamblea en los mismos términos señalados en el párrafo anterior.

Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado a estas asambleas, o habiéndose convocado no se logre su instalación legal o no se nombre nueva persona administradora, el Comité de Vigilancia podrá repetir la convocatoria en los siguientes treinta días naturales.

Si se cumple en tiempo y forma la convocatoria a la Asamblea General prevista en el párrafo anterior y no se tuviera como resultado el nombramiento de la persona administradora, el Comité de Vigilancia asumirá las funciones de administración del condominio; lo mismo podrá hacer cuando la personalidad jurídica de la administración sea materia de controversia judicial o administrativa y hasta el nombramiento de una nueva persona administradora.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

En cualquier caso, si después de diez meses no se resolviera el nombramiento de la nueva persona administradora, la Procuraduría deberá solicitar la intervención de un juez para decidir lo conducente, sin perjuicio de que se realicen otro tipo de convocatorias para el efecto en términos de esta Ley.

XIV.- Representar a las personas condóminas o poseedoras para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo con lo establecido en la Asamblea General o el Reglamento Interno;

XV.- Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de las personas condóminas o poseedoras, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XVI.- En relación con los bienes comunes del condominio, la persona administradora tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley correspondiente;

XVII.- Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México y su Reglamento;

XVIII.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra las personas condóminas, poseedoras, personas en general y quienes otorgan la Escritura Constitutiva que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno;

XIX.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan para su cargo la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento;

XX.- La persona administradora del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea General, el respectivo libro de actas proporcionado por la Procuraduría, cuando aquella se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la presente Ley;

XXI.- Fomentar entre las personas condóminas, poseedoras y habitantes del condominio el conocimiento y cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno y promover su integración, organización y desarrollo;



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

XXII.- Emitir bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo por concepto de cuotas ordinarias, extraordinarias y demás que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por la persona condómina, poseedora, Notario Público o alguna otra autoridad competente, en términos de lo previsto en el artículo 22 de la presente Ley.

Dicha constancia será emitida por la persona administradora en un término que no exceda de cinco días hábiles a partir del día siguiente en que haya recibido la solicitud;

XXIII.- Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre las personas condóminas, poseedoras o habitantes en general, para mantener la paz y tranquilidad entre las mismas;

XXIV.- Tener la documentación necesaria en todo momento, para facilitarla en caso de que la Asamblea General, el Comité de Vigilancia o cualquier persona condómina o autoridad la soliciten; y

XXV.- Registrarse ante la Procuraduría como persona administradora.

Por incumplimiento de alguna de las fracciones de este artículo, podrá proceder la revocación de mandato de la persona administradora a petición del 10% de las personas condóminas, lo cual deberá ser ratificado por la Asamblea.

Artículo 40.- Cuando la Asamblea General nombre una nueva administración, la entrega-recepción se hará en un término que no exceda de ocho días naturales a partir de la nueva designación, incluyendo lo siguiente: estados de cuenta, libros de actas y toda la documentación referente al condominio y sus procedimientos administrativos y judiciales, así como valores, muebles, inmuebles y demás bienes bajo resguardo y responsabilidad de la administración, lo cual sólo podrá posponerse por resolución judicial; dicha entrega-recepción se hará constar en un acta que firmarán quienes intervengan.

Si transcurrido el plazo anterior no se hiciere el acto de entrega-recepción, la administración entrante podrá iniciar las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan o pedir la intervención de la Procuraduría, que solicitará la entrega de oficinas e instalaciones y la documentación correspondiente en un plazo de tres días hábiles.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 41.- De conformidad con el artículo 29 de esta Ley, para la administración de los bienes de uso común de un conjunto condominal, la Asamblea General de personas condóminas de todo el conjunto o su Asamblea General de personas administradoras, elegirá un Comité de Administración integrado por:

I.- Una persona Presidenta, quien tendrá las funciones y obligaciones contenidas en el artículo 39;

II.- Una persona Secretaria, que tendrá a su cargo las actividades administrativas de actualización y manejo de los libros de actas de asamblea y de acreedores, archivos y demás documentos de la administración, y

III.- Una persona Tesorera, que deberá colaborar con la persona administradora en el manejo contable de la administración y sus estados de cuenta, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de recursos.

CAPÍTULO III

DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Artículo 42.- Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco personas condóminas, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellas una persona presidenta y de una a cuatro vocales sucesivamente, mismas que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente al 20% de personas que asistan a la asamblea que los elija tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

Artículo 43.- La elección del Comité de Vigilancia se hará en la misma Asamblea General que se designe la administración del condominio, será un encargo honorífico con duración de un año o hasta que no se remueva por otra asamblea; podrán reelegirse sólo dos de sus integrantes por un período consecutivo.

Artículo 44.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

I.- Cerciorarse de que la persona administradora cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;

II.- Revisar periódicamente todos los comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y en general toda la documentación e información relacionada con el condominio, para la cual la persona administradora deberá permitirle el acceso;

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

- III.- Supervisar que la persona administradora cumpla con sus funciones;**
- IV.- Contratar y dar por terminados los servicios de administración profesional en términos de la fracción II del artículo 38 de esta Ley;**
- V.- En su caso, supervisar y dar seguimiento para que las obras a que se refiere el artículo 26 fracciones I y II se realicen de conformidad con lo aprobado por la Asamblea General respectiva;**
- VI.- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir la o las personas administradoras ante la Asamblea General, señalando omisiones, errores o irregularidades de la administración;**
- VII.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos;**
- VIII.- Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio. En caso de encontrar alguna omisión, error o irregularidad en perjuicio del condominio por parte de la persona administradora, deberá de hacerlo del conocimiento de la Procuraduría o autoridad competente;**
- IX.- Coadyuvar con la persona administradora en hacer observaciones a las personas condóminas, poseedoras o habitantes en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones;**
- X.- Convocar a Asamblea General en términos del artículo 31 fracción III inciso b) de la presente Ley, cuando a requerimiento por escrito, la persona administradora no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición; asimismo, convocar a Asamblea General para nombrar a la persona administradora en los casos previstos en el artículo 39 fracción XIII párrafo tercero y subsiguientes de esta Ley;**
- XI.- Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley, su Reglamento o en los que considere necesario;**
- XII.- Cubrir las funciones de la persona administradora en los casos previstos en el tercer y sexto párrafo de la fracción XIII del artículo 39 de la presente Ley;**
- XIII.- Las personas integrantes del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellas y subsidiaria en relación con la o las personas administradoras de los daños y perjuicios ocasionados a las personas condóminas por las omisiones, errores o irregularidades de la o las personas administradoras que habiéndolas conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General, la Procuraduría o la autoridad competente;**



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

XIV.- Las personas integrantes del Comité de Vigilancia, deberán asistir y aprobar los cursos de capacitación impartidos por la Procuraduría, en un término de treinta días naturales después de su elección; y

XV.- Las demás que se deriven de esta Ley, su Reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno.

Artículo 45.- Los conjuntos condominales contarán con un Comité de Vigilancia integrado por las personas presidentas de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, de conformidad con el artículo 29 de esta Ley.

Dicho Comité de Vigilancia contará con las funciones y obligaciones que establece el artículo 44 de esta Ley, en el ámbito de la administración y bienes comunes del conjunto condominal.

La Asamblea General de personas condóminas del conjunto condominal o este Comité de Vigilancia en reunión plenaria, elegirán una persona coordinadora de entre las personas presidentas de los comités.

TÍTULO CUARTO

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL.

CAPÍTULO I

DEL REGLAMENTO INTERNO

Artículo 46.- La elaboración del Reglamento Interno será por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio.

Cualquier modificación al Reglamento Interno se acordará en Asamblea General, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de las personas condóminas. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 50% más uno de las personas propietarias y del valor total del condominio.

La elaboración o modificación del Reglamento Interno deberá ser registrada ante la Procuraduría.

Artículo 47.- El Reglamento Interno contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

- I.- Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetas las personas condóminas en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;***
- II.- El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;***
- III.- El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;***
- IV.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;***
- V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;***
- VI.- El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en artículo 28 de esta Ley; asimismo, los casos en que la administración y organización del condominio se desarrollen por secciones, de conformidad con los artículos 29 y 34 de esta Ley;***
- VII.- El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 34 de esta Ley;***
- VIII.- Otras obligaciones y requisitos para las personas administradoras y miembros del Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;***
- IX.- Causas para la remoción o rescisión del contrato de las personas administradoras o miembros del Comité de Vigilancia;***
- X.- Las bases para la modificación del Reglamento Interno conforme a lo establecido en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás leyes aplicables;***
- XI.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal de la persona administradora o miembros del Comité de Vigilancia;***
- XII.- La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminas, poseedoras o familiares que habiten con ellas;***
- XIII.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes;***
- XIV.- Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, señalando la obligación de su cumplimiento;***



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

XV.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley y su Reglamento;

XVI.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil, así como para la conformación del Comité de Seguridad y Protección Civil que por ley se requiera;

XVII.- La tabla de valores e indivisos del condominio, que deberá actualizarse cuando se modifiquen por reformas a la Escritura Constitutiva; y

XVIII.- Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva. Si el Reglamento Interno fuere omiso en cualquier aspecto, la Asamblea General resolverá lo conducente.

CAPÍTULO II

DE LAS CUOTAS Y OBLIGACIONES COMUNES

Artículo 48.- Cada persona condómina o poseedora del condominio está obligada a cubrir puntualmente las cuotas que establezca la Asamblea General y, en su caso, las que determine su sección o grupo, de conformidad con el artículo 29 de esta Ley. El importe de las cuotas se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa, salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley, referido a los condominios de interés social.

Las cuotas serán destinadas para:

I.- Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a los gastos de administración y operación de los servicios no individualizados y de las áreas, instalaciones y bienes comunes del condominio;

II.- Constituir el fondo de reserva destinado a reparaciones mayores, material, herramienta, maquinaria, equipo, mano de obra y otros elementos imprescindibles para el condominio; y

III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para una reparación o gasto urgente e imprevisto, o

b) El fondo de reserva no sea suficiente para alguna obra o gasto mayor que se determine por la Asamblea General, como cambio de bombas, reconstrucción de cisternas, renovación de infraestructura o cualquier adecuación que mejore los bienes comunes o haga más eficientes los servicios del condominio.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 49.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago. Los recursos financieros, en efectivo, en cuentas bancarias o cualquier otro tipo de bienes, así como los activos y pasivos producto de las cuotas u otros ingresos del condominio, se integrarán a los fondos.

Artículo 50. Por acuerdo de Asamblea General los fondos, en tanto no se utilicen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizado por la Asamblea General, que determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 51.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa y que las personas condóminas o poseedoras no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el Reglamento Interno del condominio, causarán intereses moratorios que no podrán exceder del 9% anual, de conformidad con el Código Civil; dicho interés legal se aplicará tratando por separado cada una de las cuotas que se tenga por deuda. Los montos de las cuotas y de los intereses por morosidad se fijarán en la Asamblea General, de acuerdo con lo previsto en la fracción V del artículo 32 de esta Ley.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedoras las personas condóminas o poseedoras por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno, si va suscrita por la persona administradora y está acompañada de copia certificada por Notario Público o por la Procuraduría, del acta de Asamblea General relativa y/o del Reglamento Interno en su caso en que se hayan determinado las cuotas para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, intereses y demás obligaciones a cargo de las personas condóminas o poseedoras, constituye el título que lleva aparejada ejecución en términos de lo dispuesto por el artículo 443 fracción IX del Código de Procedimientos Civiles.

Está acción podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendientes de pago, con excepción de las personas condóminas o poseedoras que hayan consignado la totalidad de sus adeudos ante la Dirección General de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 52.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad privativa, la persona vendedora deberá entregar a la persona compradora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por la persona administradora del condominio.

La persona adquirente de cualquier unidad de propiedad privativa se constituye en obligada solidaria del pago de los adeudos existentes en relación con la misma.

Artículo 53.- Las personas condóminas o poseedoras pagarán las contribuciones locales y federales a su cargo, tanto por lo que hace a su propiedad privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas de uso común.

CAPÍTULO III

DE LOS GRAVÁMENES AL CONDOMINIO

Artículo 54.- Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman.

Cada una de las personas condóminas responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

CAPÍTULO IV

DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Artículo 55.- La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre las personas condóminas y poseedoras o entre éstas y sus personas administradoras y/o integrantes del Comité de Vigilancia:

I.- Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;

II.- Por la vía del arbitraje; y

III.- Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de Sanciones.

En las vías previstas en este artículo, la Procuraduría aplicará el principio de la suplencia de la queja deficiente, a favor de las personas condóminas.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Artículo 56.- Para el inicio del procedimiento conciliatorio se requiere que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.

La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación a fin de que se aporten las pruebas que a su interés convengan.

Asimismo, a efecto de suplir la deficiencia de la queja, la Procuraduría podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

Artículo 57.- La Procuraduría citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.

Artículo 58.- El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

I.- Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación;

II.- Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; y

III.- Si las partes concilian sus diferencias.

En caso de que no concurra a la Junta de Conciliación la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 50 hasta 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría someterá inmediatamente en un mismo acto sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

Artículo 59.- Para iniciar el procedimiento de arbitraje, inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a las partes en todo lo referente al procedimiento. En principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho.

El acta de compromiso arbitral contendrá: la aceptación de las partes para someter sus diferencias en procedimiento arbitral; designación de la Procuraduría Social como árbitro; selección del tipo de arbitraje, ya sea en Amigable Composición o Estricto Derecho; determinación del asunto motivo del arbitraje, y fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.

Las actuaciones del procedimiento de conciliación deberán integrarse como parte del arbitraje.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Cuando las partes no lleguen a un acuerdo, el procedimiento será en Amigable Composición.

En principio definirán las partes si éste será en Amigable Composición o en Estricto Derecho. Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

Artículo 60.- Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

El laudo emitido deberá contener la sanción respectiva y/o la reparación del daño motivo de la controversia.

Artículo 61.- Para el caso de Arbitraje en Amigable Composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación de la resolución.

Artículo 62.- En el convenio que fundamente el Juicio Arbitral de Estricto Derecho, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:

I.- Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción, las excepciones y



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;

II.- Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;

III.- El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y

IV.- En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos de la parte reclamante.

Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquél en que surtan efecto las notificaciones respectivas.

Artículo 63.- En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 64- El laudo arbitral emitido por la Procuraduría, deberá cumplirse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

Artículo 65.- En caso de que no se cumplan los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como sus laudos emitidos en el procedimiento arbitral, para su ejecución y a petición de parte, la Procuraduría realizará las gestiones necesarias para dar cumplimiento al laudo, por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual la parte quejosa deberá acudir.

Independientemente del párrafo anterior, la Procuraduría deberá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

TÍTULO QUINTO

DE LAS UNIDADES HABITACIONALES Y CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL.

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 66.- Se declaran de interés social las unidades habitacionales construidas o financiadas total o parcialmente con recursos públicos, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado mayoritariamente a la vivienda de interés social o popular, por lo que tendrán preferencia para la aplicación de recursos y programas de la Administración Pública y de las Alcaldías destinados a la construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura urbana y de servicios.

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

Artículo 67.- Sin menoscabo de su propiedad y por medio de su persona administradora, Comité de Vigilancia o por el 10% de personas condóminas o poseedoras en caso de no contar con administración, estos condominios y unidades habitacionales podrán:

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

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

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

III.- Solicitar la aplicación de sanciones y medidas a que se refieren los artículos 77, 78 y 79 de esta Ley. De conformidad con la fracción VI del artículo 16 cualquier persona condómina o poseedora podrá iniciar acciones civiles, peticiones y denuncias ante juzgados, alcaldías, fiscalías u otra autoridad competente cuando la persona a cargo de la administración omita su obligación de hacerlo o en casos urgentes o que pongan en riesgo el patrimonio condominal o la seguridad de sus habitantes; y

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

IV. En los condominios de interés social no se podrán aplicar los intereses moratorios a los que se refieren los artículos 32 fracción V y 51 de esta Ley.

Artículo 68.- La Administración Pública de la Ciudad de México deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en las unidades habitacionales y condominios de interés social.

En estos condominios, la Procuraduría deberá brindar asesoría jurídica y para la transparencia, acceso a la información y rendición de cuentas, y orientará a su administración y a las personas condóminas y poseedoras que lo requieran para cualquier trámite y acción legal ante las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública, así como para coadyuvar al funcionamiento de la organización interna establecida en esta Ley, incluidas las administraciones convencionales y las asambleas u organismos por sección o grupo a que se refiere al artículo 29 de esta Ley.

De igual manera, en los condominios y unidades habitacionales de Interés Social y a petición de su administración, Comité de Vigilancia o el 10 % de las personas condóminas o poseedoras, la Procuraduría realizará auditorías a la administración condominal o actualizará el padrón de unidades de propiedad privativa y personas condóminas mediante los folios reales del Registro Público de la Propiedad o los números de cuenta de la subdirección de catastro de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México.

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

Artículo 69.- En las Asambleas Generales de los condominios de interés social, podrá haber votación económica a mano alzada, votación nominal o votación secreta. A cada unidad de propiedad privativa corresponderá un voto y una cuota igual, independientemente del tamaño de la vivienda.

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

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

En los condominios y unidades habitacionales de Interés Social que tengan o no una administración registrada, cuando existan asambleas por usos y costumbres o administraciones convencionales o comunitarias por grupo o sección u otra forma tradicional de organización, y de conformidad con los artículos 29 fracción II y 34 de esta Ley, las personas condóminas de un edificio, manzana, entrada, módulo o cualquier área, podrán disponer el pago de cuotas en términos de los artículos 48 y 26 fracción V de esta Ley, mediante el acuerdo de la mayoría respectiva de propietarios e intereses.

De conformidad con la fracción anterior y con lo establecido en el Capítulo de las Cuotas y Obligaciones Comunes de esta Ley, y de acuerdo al artículo 944 del Código Civil, las personas condóminas de un grupo o sección tienen el derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos comunes y podrán convenir la ejecución de sanciones en términos de los artículos 78, 79 y demás del Título Octavo de esta Ley, por lo que la Procuraduría y las autoridades correspondientes reconocerán la representatividad que acredite la mayoría respectiva.

Artículo 70.- En los condominios y unidades habitacionales de interés social con más de 120 viviendas se actuará de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I.- El estado de cuenta que rinde bimestralmente la persona administradora, detallado en la fracción XII del Artículo 39 de esta Ley, se entregará en el domicilio de las personas condóminas o será colocado en lugares visibles en todas las secciones, edificios y entradas del condominio y en los sitios que señale el Reglamento Interno;

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

II. La notificación de las convocatorias para Asamblea General, se entregará en el domicilio de las personas condóminas o será colocada en lugares visibles en todas las secciones, edificios y entradas del condominio y en los sitios que señale el Reglamento Interno, excepto para las asambleas que traten asuntos relativos al dominio, la escritura o el reglamento del inmueble, en términos de la fracción II del artículo 28 de esta Ley, para las que se convocará personalmente; y

III. Las personas condóminas o poseedoras que trabajen, hagan cualquier servicio remunerado o sean proveedoras de la administración tendrán suspendido su derecho a voto, a convocar y formar parte de la asamblea y a ser electas como persona administradora o integrante del Comité de Vigilancia, hasta que termine su relación laboral o comercial con la administración.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

TÍTULO SEXTO**DE LA CULTURA CONDOMINAL****CAPÍTULO ÚNICO**

Artículo 71.- *La Procuraduría promoverá el fomento y desarrollo de la cultura condominal en los inmuebles bajo este régimen de propiedad, conforme a lo que establece esta Ley y su Reglamento, entendiendo por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones que permitan el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio.*

Artículo 72.- *La Procuraduría proporcionará a las personas condóminas, administradoras, integrantes de Comités de Vigilancia y habitantes en general, cursos, talleres y otras acciones de capacitación en materia condominal, vivienda sustentable, exigibilidad de derechos y demás temas relativos a la cultura condominal.*

En los condominios de interés social, se podrá coordinar con organismos de vivienda y otras instituciones públicas, así como suscribir convenios para la aplicación de programas y proyectos en favor de estos inmuebles y sus habitantes, para promover la escrituración de sus viviendas y otras acciones de difusión y promoción de la cultura condominal.

Artículo 73.- *La Administración Pública de la Ciudad de México promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.*

TÍTULO SÉPTIMO**DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO****CAPÍTULO ÚNICO**

Artículo 74.- *Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una institución financiera autorizada, una Asamblea General Extraordinaria que cuente con el 50% más uno del número total de personas condóminas y del valor total del condominio, podrá acordar:*

a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables;

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

b) La extinción total del régimen, y

c) La demolición y venta de los materiales.

Artículo 75.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada persona condómina estará obligada a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y todas ellas se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Las personas condóminas podrán solicitar por sí o a través de la Procuraduría, la intervención de otra autoridad a efecto de obtener dictamen de resistencia estructural, protección civil o de otra naturaleza que se estime necesario.

Las personas condóminas en minoría que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días naturales, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o una institución bancaria autorizada.

Pero si la unidad de propiedad privativa se hubiere destruido totalmente, la mayoría de las personas condóminas podrán decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar a la persona condómina por la extinción de sus derechos de copropiedad.

Artículo 76.- Si se optare por la extinción total del Régimen de Propiedad en Condominio de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta. Lo anterior será de acuerdo con lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

TÍTULO OCTAVO

DE LAS SANCIONES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 77.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno.

Artículo 78.- La contravención a las disposiciones de esta Ley establecidas en los artículos 14, 16, 17, 19, 21, 25, 26, 35, 39, 40, 44, 51 y 65 serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

I.- Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de 10 a 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;

II.- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de las demás personas condóminas; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de 50 a 200 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;

III.- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial al condominio, modifiquen el destino de una vivienda o unidad de propiedad privativa, alteren o invadan cualquier parte de las áreas comunes, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o de las personas, se aplicará multa por el equivalente de 50 a 300 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;

IV.- Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente; y

V. Se aplicará multa por el equivalente de 100 a 400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente a las personas administradoras que a juicio de la Asamblea General, el Comité de Vigilancia o la Procuraduría no hagan un buen manejo de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo, incumplimiento de sus funciones o que realicen cobros no aprobados por la Asamblea General respectiva.

La Procuraduría, de acreditarse los supuestos establecidos en el párrafo anterior y una vez emitida la resolución administrativa que cause estado, a petición de parte, podrá revocar el registro emitido;

VI.- Se aplicará multa de 50 a 200 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente a la persona administradora o a cualquier otra persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificada de una Asamblea General legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma;



LETICIA ESTRADA HERNANDEZ

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

VII.- Se aplicará multa de 50 a 300 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 40 de la presente Ley;

VIII.- Se aplicará multa de 100 a 400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, a las personas que se ostenten como administradoras sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación; y

IX.- De conformidad con el artículo 35 de esta Ley, se aplicará multa de 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, a las personas administradoras que transgredan el plazo de quince días hábiles para solicitar su registro; asimismo, se les aplicará una sanción equivalente por no acudir al curso para personas administradoras dentro de los treinta días naturales posteriores a su nombramiento.

Las sanciones anteriores serán aplicables a las personas condóminas, administradoras, habitantes y personas en general. En cualesquiera casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.

Artículo 79.- Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

La administración de un condominio podrá tomar las siguientes medidas:

I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir a la persona condómina, poseedora o cualquier otra persona que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la Escritura Constitutiva o en los acuerdos de la propia Asamblea General o en el Reglamento Interno, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones;

II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante los juzgados civiles, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto;

III.- Solicitar a la Alcaldía su intervención y la clausura inmediata y definitiva de cualquier obra que se realice sin las autorizaciones correspondientes en una o más unidades de propiedad privativa o en las áreas comunes del condominio;

La Alcaldía emitirá en un lapso no mayor de diez días hábiles la orden de visita de verificación y medidas para evitar que continúe la construcción, término en que igualmente dará respuesta a la demanda ciudadana.

**LETICIA ESTRADA HERNANDEZ**

Diputada Local, Distrito XXXIII, Ciudad de México

Asimismo, y de conformidad con Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, fracción VIII del artículo 248, y demás leyes y reglamentos aplicables, emitirá la resolución administrativa; y

IV.- Denunciar ante la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México y las autoridades correspondientes la invasión, despojo, allanamiento, robo, daño patrimonial o cualquier otro delito o falta que afecte las áreas y bienes comunes del condominio.

Artículo 80.- Para la imposición de las sanciones la Procuraduría deberá adoptar las medidas de apremio de acuerdo a lo establecido en la Ley de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, así como de la verificación e inspección a fin de emitir sus resoluciones, de conformidad al procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

En contra de esas resoluciones las personas afectadas podrán, a su elección, interponer el Recurso de Inconformidad previsto en la Ley antes citada o el Juicio de Nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. - Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

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

TERCERO. - La Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México contará con un plazo de sesenta días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para adecuar a sus disposiciones el respectivo Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles.

ATENTAMENTE

DocuSigned by:

Leticia Estrada Hernández

BEAD0563BC1E49F.....

DIP. LETICIA ESTRADA HERNÁNDEZ