



DocuSigned by:  
Presidencia Mesa Directiva, Congreso CDMX - I Legislatura.  
771820E4E04FD...

“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



10/16/2020

DocuSigned by:  
DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ  
7187F5E20076841E...

1 de México, a 16 de octubre de 2020  
Oficio número CCM/IL/PASM/415/2020

**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
I LEGISLATURA  
P R E S E N T E**

Quien suscribe, Diputada Paula Adriana Soto Maldonado, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA, en el Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4° fracción XXI y 12 fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5, fracción I, 79 fracción VI, 82, 95, fracción II, y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; me permito remitirle para su inclusión en el Orden del Día de la Sesión a celebrarse el 22 de octubre de 2020, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Sin otro particular, agradezco la atención brindada.

DocuSigned by:  
Paula Soto  
7B724880E2224E8...

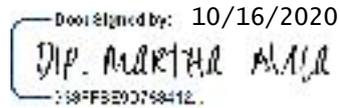
**PAULA ADRIANA SOTO MALDONADO  
DIPUTADA**



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
I LEGISLATURA  
P R E S E N T E**



Quien suscribe, Diputada Paula Adriana Soto Maldonado, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA en el Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4º fracción XXI y 12 fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5, fracción I, 79 fracción VI, 82, 95, fracción II y 96, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; me permito someter a la consideración de este Pleno, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, al tenor de lo siguiente:

## **I. ENCABEZADO O TÍTULO DE LA PROPUESTA**

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

## **II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Un condominio es un grupo de viviendas que pertenecen a distintas personas propietarias, construidas en forma vertical, horizontal o mixta para uso habitacional. Cada una de las dueñas y dueños tiene derecho de propiedad exclusiva sobre su casa o departamento, además del derecho de copropiedad sobre las áreas comunes del inmueble.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, busca reglamentar y regular la convivencia vecinal, la seguridad de los condóminos y el mantenimiento de estos conjuntos habitacionales. Según esta Ley, en su artículo 29 menciona que el “*Órgano Máximo del condominio es la Asamblea General*” y en su fracción I resalta que, la finalidad de la Asamblea General es “[...] *informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo.*”



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



Ante lo anterior, esta ley tiene por objetivo el velar por los derechos de la persona condómina al vigilar el respeto de las unidades de propiedad individual y normar las participaciones, votaciones y decisiones sobre las acciones en las asambleas generales.

Sin embargo, la difusión de la información se realiza de manera física y las reuniones de manera presencial, lo que significa que todas las personas propietarias deben disponer de tiempo para asistir a las asambleas o estar pendiente de las comunicaciones que se realizan, lo que no siempre es posible por las diversas actividades laborales externas o internas, académicas o cualquier otra que se realice en la cotidianidad.

En este año, otro de los problemas que dificulta el mantener la modalidad presencial de las Asambleas Generales es, la ya conocida, emergencia sanitaria generada por el virus SARS-Cov2 (Covid-19), un ejemplo de esto es que, el 30 de marzo de 2020, la Procuraduría Social de la Ciudad de México (Prosoc) en colaboración con la Secretaría de Salud y la Agencia de Protección Sanitaria (APS) emitió un boletín con diversas recomendaciones para prevenir contagios en Unidades Habitacionales, denominado “Protocolo de Sanidad para prevenir contagios de Covid-19 en unidades habitacionales”<sup>1</sup>.

El protocolo recomienda mantener la distancia entre los vecinos del condominio, así como no realizar reuniones vecinales, fiestas, visitas a casa de otro vecino o actividades recreativas y deportivas en conjunto. Por lo tanto, la toma de decisiones queda inhabilitada de manera física para los vecinos y es más complicado avanzar en temas comunes de convivencia y responsabilidad.

Por lo anterior, organizaciones como la Red de Profesionales en Administración de Condominios A.C. (REDPAC) plantearon la digitalización de la gestión hacia la profesionalización y sugirieron a la procuradora social Patricia Ruiz Archondo, la integración en la ley de asambleas condominales no presenciales o remotas para que los condóminos puedan participar con voz y voto<sup>2</sup>.

Mientras que el Consejo Integrador de la Construcción, la Industria y del Desarrollo (INCIDE A.C) propone que los vecinos de un condominio deben de aprovechar las tecnologías, con el

---

<sup>1</sup> Información publicada en <https://prosoc.cdmx.gob.mx/protocolo-de-sanidad-para-prevenir-contagios-de-covid-19-en-unidades-habitacionales>

<sup>2</sup> Información publicada en <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/condominos-van-por-modernizacion-digital-sana-distancia-nueva-normalidad-coronavirus-covid-19-5594142.html>



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



objetivo de seguir con una óptima comunicación mediante sesiones por videoconferencia y chats exclusivos<sup>3</sup>.

Ante la problemática ya descrita, la presente iniciativa busca que las reuniones de las asambleas, así como las decisiones que éstas toman, puedan realizarse de la manera que mejor convenga a las y los condóminos y que sigan guardando la validez correspondiente. Para ello se propone el uso de las reuniones virtuales, por medio de alguna plataforma, aplicación o programa, o alguna otra convenida por la Asamblea General.

### Las tecnologías de la comunicación en México

La comunicación se ha visto mejorada por la existencia de nuevas tecnologías (*TIC “Tecnología de la Información y la Comunicación”*), debido a que estas han facilitado el flujo de la información. Medios como el internet, los computadores portátiles y todos los aparatos tecnológicos (*IoT “Internet of Things”*) que sirven para producir, desarrollar y llevar a cabo la comunicación han posibilitado la existencia de periódicos digitales, de publicidad en Internet, de la emisión de música y videos sin necesidad de grandes aparatos de radio o televisión, así como de la comunicación instantánea entre personas de diversos países con un costo económico mucho menor al que implican los servicios a distancia convencionales. Un ejemplo del impacto notable de las nuevas tecnologías, ha sido sobre el uso de los medios manuscritos de comunicación, al volverse una herramienta poderosa de comunicación debido a que se pueden arreglar situaciones en el momento y/o compartir información de último minuto.

El Instituto Federal de Telecomunicaciones (IFT)<sup>4</sup> reporta que, según información de la Encuesta Nacional sobre Disponibilidad y Uso de Tecnologías de la Información en los Hogares (ENDUTIH)<sup>5</sup> de 2019, en México hay 80.6 millones de usuarios de internet -que representan 70.1% de la población de seis años o más- y 86.5 millones de usuarios de teléfonos celulares:

- ***El 76.6% de la población urbana es usuaria de internet. En la zona rural la población usuaria se ubica en 47.7 %.***

<sup>3</sup> Información publicada en <http://consejoincide.com/2020/05/15/regimen-de-propiedad/>

<sup>4</sup> Información publicada en el portal del IFT el 17 de febrero de 2020, [http://www.ift.org.mx/comunicacion-y-medios/comunicados-ift/es/en-mexico-hay-806-millones-de-usuarios-de-internet-y-865-millones-de-usuarios-de-telefonos-celulares#:~:text=En%20M%C3%A9xico%20hay%2080.6%20millones%20de%20usuarios%20de%20internet%2C%20que,2015%20\(57.4%20por%20ciento\).](http://www.ift.org.mx/comunicacion-y-medios/comunicados-ift/es/en-mexico-hay-806-millones-de-usuarios-de-internet-y-865-millones-de-usuarios-de-telefonos-celulares#:~:text=En%20M%C3%A9xico%20hay%2080.6%20millones%20de%20usuarios%20de%20internet%2C%20que,2015%20(57.4%20por%20ciento).)

<sup>5</sup> <https://www.inegi.org.mx/programas/dutih/2019/>



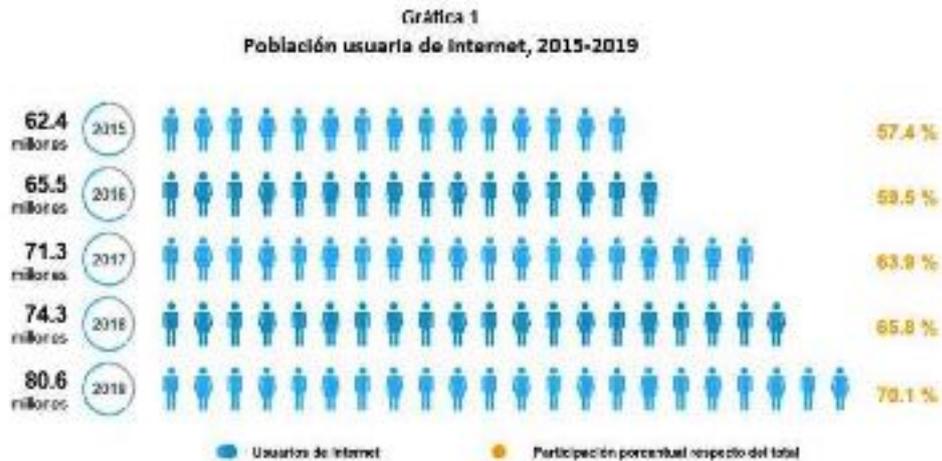
“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



- **De los hogares del país, 44.3% dispone de computadora y 92.5% cuenta con al menos un televisor.**

### Acceso a Internet

- Se estima en 20.1 millones el número de hogares que disponen de internet (56.4%), ya sea mediante una conexión fija o móvil, lo que significa un incremento de 3.5 puntos porcentuales con respecto a 2018 y de 17.2 puntos porcentuales en comparación con los resultados de 2015 (39.2 %).
- De los 80.6 millones de usuarios de internet de seis años o más, 51.6% son mujeres y 48.4% son hombres.
- Entre 2017 y 2019, los usuarios en la zona urbana pasaron de 71.2% a 76.6%, mientras que en la zona rural el incremento fue de 39.2% a 47.7% de usuarios de 6 años o más.
- Los tres principales medios para la conexión de usuarios a internet en 2019 fueron: celular inteligente (*smartphone*) con 95.3%; computadora portátil con 33.2%, y computadora de escritorio con 28.9 %.
- Las principales actividades de los usuarios de internet en 2019 corresponden a entretenimiento (91.5%), obtención de información (90.7%) y comunicarse (90.6 %).



Unidad: Porcentajes con base en el total de la población de seis años o más.

- El grupo poblacional que concentra la mayor proporción de usuarios de internet, es el grupo de 18 a 24 años con una participación del 91.2%. El segundo grupo de edad donde el uso de internet está más generalizado, es el de 12 a 17 años, con 87.8%. En tercer lugar, se encuentran los usuarios de 25 a 34 años, quienes registraron 86.9%.

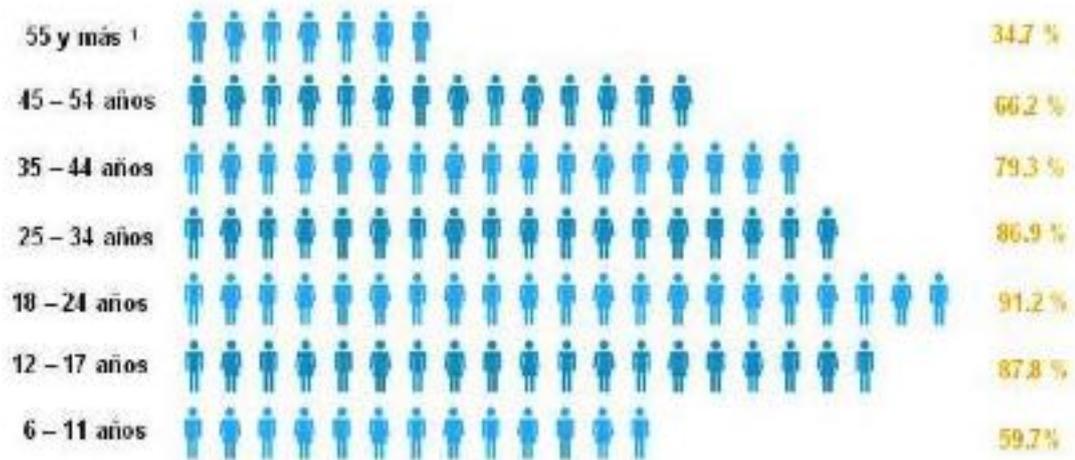


“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



Por su parte, el grupo de edad que menos usa internet es el de 55 y más años, ya que registraron 34.7 %.

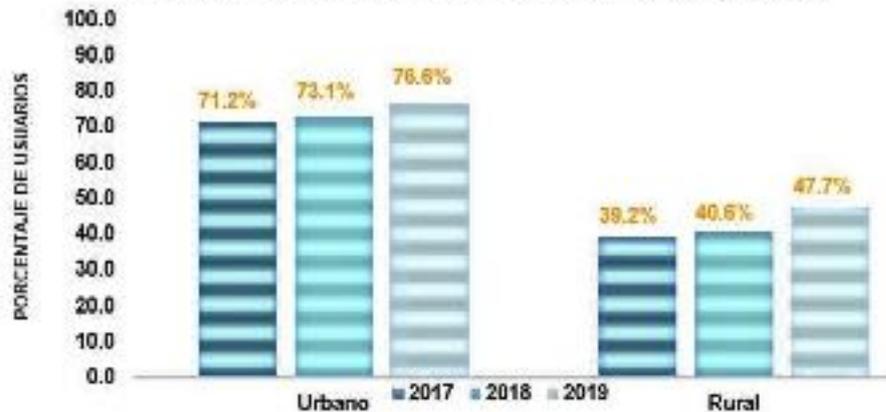
**Gráfica 2**  
**Distribución de los usuarios de internet por grupos de edad, 2019**



Nota: Porcentajes calculados respecto de la población total por grupos de edad.  
<sup>1</sup> Incluye a los personas que no supieron especificar la edad.

- Se estima que el 76.6% de los usuarios de internet, respecto de la población total de seis años o más, está concentrada en la zona urbana y el 47.7% en la rural.

**Gráfica 3**  
**Distribución de usuarios de internet en ámbito urbano y rural, 2017-2019**



Nota: Porcentajes calculados respecto de la población de seis años o más, según ámbito urbano y rural.



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



## Telefonía móvil

- Según la ENDUTIH 2019, se estima que el país cuenta con 86.5 millones de usuarios de esta tecnología, lo que representa el 75.1% de la población de seis años o más; y un incremento de 3.6 puntos porcentuales respecto de 2015.
- Nueve de cada diez usuarios de teléfono celular disponen de un celular inteligente (*smartphone*).
- La proporción de usuarios que sólo dispusieron de un celular inteligente tuvo un crecimiento de 23 puntos porcentuales entre 2015 y 2019 (65.1 contra 88.1%, respectivamente).
- Respecto de la distribución de usuarios de telefonía celular en los ámbitos urbano y rural, la encuesta estima que para 2019, el porcentaje de usuarios de esta tecnología en el área urbana es de 79.9%, lo que corresponde a 71.2 millones de usuarios, que representa un incremento del 1.1 porcentual respecto del año 2018. Mientras que, en el área rural, el porcentaje de usuarios de esta tecnología es de 58.9%, lo que corresponde a 15.3 millones de usuarios, siendo esta última la que presenta una mayor variabilidad respecto del año anterior, al incrementarse un 3.8 %.

## Equipo de cómputo

- El 43.0% de la población de 6 años o más es usuaria de computadora (49.4 millones). La proporción es menor en 8.3% comparada con los usuarios que había en 2015 y menor en 2.0 puntos porcentuales respecto de los registrados en 2018.
- La proporción de hogares que disponen de computadora registró un descenso marginal, al pasar de 44.9% en 2015 y 2018 a 44.3% en 2019, lo que significa una reducción de 0.6 puntos porcentuales.
- Tomando en cuenta los dispositivos utilizados para conectarse a internet, en 2019, la ENDUTIH da a conocer que el 95.3% de los usuarios de internet se conectaron a través de un celular inteligente (*smartphone*), el 33.2% lo hizo por medio de una computadora portátil, el 28.9% utilizó una computadora de escritorio, el 23.4% de los usuarios de internet se conectó a través de un televisor con acceso a internet (*smart TV*) o algún dispositivo conectado a ésta, el 17.8% por medio de una *Tablet* y un 8.4% a través de una consola de videojuegos.
- Entre las principales actividades de los usuarios de internet en 2019, están el entretenimiento (91.5%), la obtención de información (90.7%) y la comunicación (90.6%). En contraste, las actividades que menos realizan los



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”

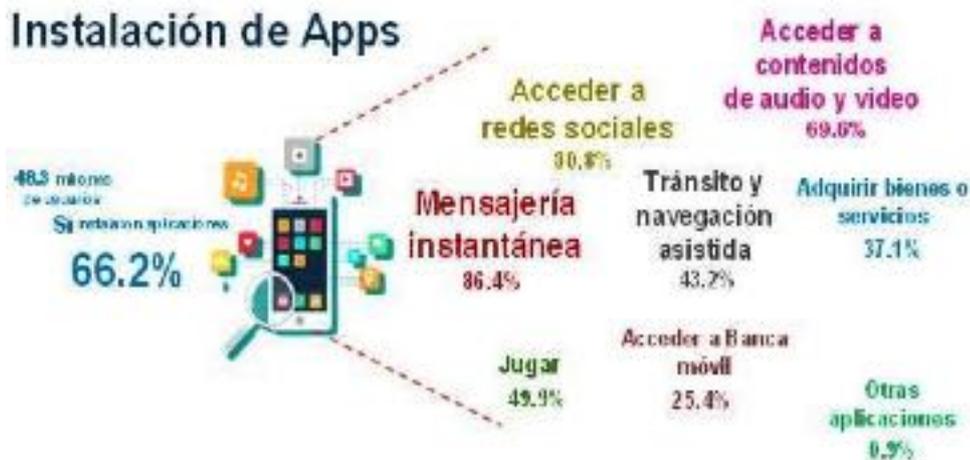


usuarios de internet son operaciones bancarias en línea (16.8%), ordenar o comprar productos (22.1%) e interactuar con el gobierno (35.6 %).

- Por otra parte, la encuesta señala que en 2019 hay un aumento de los usuarios que se conectan a internet desde un celular inteligente (*Smartphone*), pasando del 93.4% en 2018 a 94.7% en 2019, con una diferencia de 7.3 millones de personas. La conexión a internet por medio de datos es la más utilizada y representa el 90.6% de los usuarios de celular inteligente (*Smartphone*), mientras que el 9.4% restante se conecta a internet solo por *WiFi*.
- En 2019, la ENDUTIH estima que 48.3 millones de los usuarios de internet mediante celular inteligente (*Smartphone*) instalaron aplicaciones en sus teléfonos. De estos, el 86.4% instaló aplicaciones de mensajería instantánea, el 80.8% para acceder a redes sociales y el 69.6% instaló aplicaciones para acceder a contenidos de audio y video. Por otra parte, el 25.4% de los usuarios utilizan su dispositivo para instalar alguna aplicación que les permitiera acceder a la banca móvil.

Gráfica 13

Usuarios de celular inteligente que instalaron aplicaciones en su dispositivo, 2019



Notas: Los usuarios pueden instalar más de una aplicación en su dispositivo.  
Porcentajes calculados respecto del total de usuarios de Internet mediante celular inteligente (*Smartphone*).

Saber que la mayor parte de la población cuenta con acceso a un dispositivo inteligente para comunicarse permite visualizar nuevos escenarios para facilitar la comunicación entre las personas y en el caso en particular, de quienes viven en los condominios de la Ciudad de México.



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



Ejemplo de ello es el uso de la aplicación WhatsApp que tiene 77 millones de usuarios en México, tanto de las nuevas generaciones como de adultos mayores, quienes lo utilizan para comunicarse con amigos (91.3%), familiares (81.7%), o por cuestiones laborales (3% y cada vez más después de la pandemia ocasionada por el virus COVID-19), como un medio formal para notificar e informar, convirtiéndose así en una de las aplicaciones de mayor uso en el país<sup>6</sup>.

### **Las tecnologías de la comunicación para evitar la propagación del COVID-19 en los condominios**

Para enfrentar la pandemia ocasionada por el coronavirus una de las armas más poderosas que se tiene es el distanciamiento social, razón por la cual muchos eventos que reúnen a grandes masas de personas fueron cancelados. Durante los últimos días, las autoridades y los expertos en epidemiología han insistido en lo que llaman el "distanciamiento social", una práctica que durante otras pandemias ha demostrado ser efectiva para disminuir la velocidad de propagación del virus.

El distanciamiento social se refiere a evitar el contacto cercano con otras personas, para evitar contagiarse del virus e infectar a otras personas. Es por ello que entre las recomendaciones para poner en práctica el distanciamiento social, se ha implementado el trabajo y las clases en línea, se han limitado los viajes que no sean esenciales y se ha restringido el acceso a lugares muy concurridos.

Es por ello por lo que la presente iniciativa cobra sentido, debido a que prevé una nueva forma de relacionarse entre las vecinas y vecinos que habitan los condominios, así como las capacitaciones y actualizaciones que brinda la Procuraduría Social.

La presente iniciativa también reforma el proceso para los créditos generados por las unidades de propiedad privativa, pasando la determinación de la Asamblea General al Comité de Vigilancia, debido a que este está integrado los condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido entre otros es la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condominio.

---

<sup>6</sup>Cristina Múzquiz Fragoso, Directora de Docencia en Tecnologías de Información y Comunicación, de la Dirección General de Cómputo y de Tecnologías de Información y Comunicación, de la UNAM para la Jornada: <https://www.jornada.com.mx/ultimas/sociedad/2020/02/23/whatsapp-tiene-77-millones-de-usuarios-en-mexico-8432.html>



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



### III. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

No se detecta problemática desde la perspectiva de género.

### IV. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTEN

Según el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en su artículo 2 fracción II nos describe lo que es una Asamblea General:

*“Asamblea General: Es el órgano máximo del condominio, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones, donde se expresan y discuten asuntos de interés propio y de interés común, celebrada en términos de la Ley, el presente reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.”*

Por lo tanto, en el artículo 29 de su Ley, se menciona que las Asambleas Generales Ordinarias deberán realizarse trimestralmente y también se incluirán las Asambleas Extraordinarias. Todas ellas serán votadas por cada condómino de forma personal y directa (artículo 31 fracción IV). Por lo anterior, la persona integrante del condominio tendrá que presentarse de manera presencial, respetando su derecho a voz y voto en las Asambleas Generales, sean ordinarias o extraordinarias además de sus derivadas descritas en el mismo artículo 31 de la Ley de propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

La ley no prevé situaciones de emergencia, como la actual emergencia sanitaria, por lo que es necesario ampliar las formas de reunión de los condóminos, que van de las presenciales a las virtuales o remotas.

Según las metodologías de la OPS/OMS para intercambio de información y gestión del conocimiento en Salud, *“Las reuniones virtuales representan una solución de encuentro a través de medios electrónicos en situaciones en que los participantes por diferentes motivos no pueden reunirse personalmente”*<sup>7</sup>.

En correspondencia, se puede visualizar que, el uso de las tecnologías de la información y la comunicación se ha propagado de manera creciente por lo que en México, el 95.3% de los usuarios de internet se conectaron a través de un celular inteligente (*smartphone*), el 33.2% lo hizo por medio de una computadora portátil, el 28.9% utilizó una computadora de

<sup>7</sup> Información publicada en:

[https://iris.paho.org/bitstream/handle/10665.2/34999/Reunionesvirtuales2015\\_spa.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=Las%20reuniones%20virtuales%20representan%20una,motivos%20no%20pueden%20reunirse%20personalmente.](https://iris.paho.org/bitstream/handle/10665.2/34999/Reunionesvirtuales2015_spa.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=Las%20reuniones%20virtuales%20representan%20una,motivos%20no%20pueden%20reunirse%20personalmente.)



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



escritorio, el 23.4% de los usuarios de internet se conectó a través de un televisor con acceso a internet (*smart TV*) o algún dispositivo conectado a ésta, el 17.8% por medio de una *Tablet* y un 8.4% a través de una consola de videojuegos.

Para el caso de la Ciudad de México, desde la Jefatura de Gobierno se anunció en 2019 que, en coordinación con la Agencia Digital de Innovación Pública, se habilitarán más de 300 puntos de conectividad gratuita, de los cuales, más de 200 estarían ubicados en la infraestructura que alberga a las cámaras del C5, más de 90 en plazas públicas y hospitales, así como al interior de los Pilares inaugurados, con la finalidad de reiterar el compromiso de disminuir la brecha digital sin dejar de garantizar la seguridad y proteger la privacidad de la ciudadanía que utilice los puntos de conectividad públicos.

Como resultado, en la Ciudad de México es viable legislar en favor de ampliar las formas de organización de las Asambleas Generales de los Condominios por medio de juntas virtuales además de las presenciales siempre con el acuerdo de todas las partes involucradas.

### **Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC)**

Según la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, menciona en su artículo 2 que: *“La Procuraduría Social del Distrito Federal es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal con personalidad jurídica y patrimonio propios.”* Por lo que, su artículo 3º menciona que *“[...] tiene por objeto: [...] c) crear, instrumentar, difundir y aplicar mecanismos de participación ciudadana y sana convivencia entre todos aquellos que habiten en un condominio y/o participen en la Asamblea General que refiere la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal.”*

Por lo cual, es una autoridad en materia condominal que promueve la organización condominal para el logro de una cultura de convivencia entre los condóminos.

Para lograr la ampliación de modalidades (de presencial y virtual o remota) de Asambleas Generales con voz y voto de los condóminos, la Procuraduría, como lo establece su artículo 23 inciso B fracción VII *“Orientar y capacitar a los condóminos, poseedores y/o administradores, en la celebración, elaboración y distribución de convocatorias para la celebración de asambleas generales [...]”* y en su fracción XIII del mismo, *“Organizar y promover cursos, talleres foros de consulta y asesoría, con la finalidad de fomentar la sana convivencia a través de la cultura condominal”*; deberá seguir apoyando a la formación de una sana convivencia condominal.



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



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

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 6o, señala que el derecho a la información y el derecho de acceso a las tecnologías de la información y comunicación, así como a los servicios de radiodifusión y telecomunicaciones, incluido el de banda ancha e internet serán garantizados por el Estado.

Asimismo, el texto Constitucional local en el artículo 8, apartado C, numeral 3, menciona que las autoridades impulsarán el uso de las tecnologías de la información y la comunicación. Habrá acceso gratuito de manera progresiva a internet en todos los espacios públicos, escuelas públicas, edificios gubernamentales y recintos culturales.

Toda vez que es necesario acotar la brecha digital en el país, para garantizar una sociedad de la información incluyente que adquiera conocimientos y ejerza sus derechos, tal como lo proclamó en 2019 la Comisión Nacional de Derechos Humanos, abrir espacios de convivencia a través de estos medios permite abonar aún más, al logro de los Objetivos del Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, la cual en su Objetivo 9 prevé entre sus metas aumentar significativamente el acceso a la tecnología de la información y las comunicaciones y esforzarse por proporcionar acceso universal y asequible a Internet en los países menos adelantados.

La ONU señala como un objetivo el sensibilizar sobre las posibilidades que el uso de Internet y otras tecnologías de la información y la comunicación pueden ofrecer a las sociedades y a la economía, crear espacio en donde se fomente la comunicación a través de diversas aplicaciones, programas o plataformas.

## **VI. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO**

Iniciativa con proyecto de decreto por la cual se reforman los artículos 28, 32 en su fracción II, 37, 38 en su fracción II, 50 y 79, se adiciona un párrafo segundo y se recorre el subsecuente del artículo 30, se adiciona una fracción XXI y se recorre la subsecuente del artículo 33, se adiciona un párrafo segundo al artículo 36, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



## VII. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

### Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>...</p> <p>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 adquiera 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.</p> <p>...</p>	<p>...</p> <p>Artículo 28.- Los créditos generados por las unidades de propiedad privativa, que <b>el Comité de Vigilancia</b> haya determinado, por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios, y demás cuotas que <b>el Comité de Vigilancia</b> 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 adquiera 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.</p> <p>...</p>
<p>...</p> <p><b>Artículo 30.-</b> ...</p> <p>I. a IV. ...</p> <p>V. ...</p>	<p>...</p> <p><b>Artículo 30.-</b> ...</p> <p>I. a IV. ...</p> <p>V. ...</p>



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



<p>(Sin correlativo)</p> <p>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.</p>	<p><b>Cualquiera de las asambleas mencionadas anteriormente, podrá efectuarse de manera presencial o virtual, por medio alguna plataforma, aplicación o programa, o alguna otra convenida por la Asamblea General.</b></p> <p>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.</p>
<p><b>Artículo 32.- ...</b></p> <p>I. ...</p> <p>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 bien, depositándola de ser posible en el interior de cada unidad de propiedad privativa;</p> <p>III. a VII. ...</p> <p>...</p>	<p><b>Artículo 32.- ...</b></p> <p>I. ...</p> <p>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 bien, <b>de manera virtual, a través de correo electrónico, plataformas o aplicaciones o alguna otra previamente acordada por las y los condóminos y sus representantes;</b></p> <p>III. a VII. ...</p> <p>...</p>
<p><b>Artículo 33.- ...</b></p> <p>I. a XX. ...</p>	<p><b>Artículo 33.-...</b></p> <p>I. a XX. ...</p>



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



<p>(Sin correlativo)</p> <p>XXI. Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.</p> <p>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.</p> <p>...</p>	<p><b>XXI. Establecer el medio de comunicación virtual para la difusión de las convocatorias, notificaciones, acuerdos y resoluciones, concernientes para las y los condóminos, y sus representantes, y</b></p> <p>XXII. Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.</p> <p>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.</p> <p>...</p>
<p><b>Artículo 36.- ...</b></p> <p>I. ...</p> <p>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.</p>	<p><b>Artículo 36.- ...</b></p> <p>I. ...</p> <p>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.</p>



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



<p>(Sin correlativo)</p> <p>...</p>	<p><b>Estas asambleas podrán realizarse de manera presencial o virtual, a través de plataformas o aplicaciones, previamente acordadas por las y los condóminos y sus representantes.</b></p> <p>...</p>
<p><b>Artículo 37.-</b> 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 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.</p> <p>...</p>	<p><b>Artículo 37.-</b> 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 <b>hacer uso de las Tecnologías de Información y Comunicación para la organización virtual en materia condominal, por medio de aplicaciones previamente acordadas por las y los condóminos y sus representantes. También se podrá</b> nombrar 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.</p> <p>...</p>



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



<p><b>Artículo 38.- ...</b></p> <p>I. ...</p> <p>II. En el caso de contratar una administración profesional, ya sea persona física o moral 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.</p> <p>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.</p> <p>(Sin correlativo)</p> <p>...</p>	<p><b>Artículo 38.- ...</b></p> <p>I. ...</p> <p>II. En el caso de contratar una administración profesional, ya sea persona física o moral 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.</p> <p>En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización <b>impartida por la Procuraduría en esta materia. La asistencia a dicha capacitación o actualización podrá ser de manera presencial o virtual, a través de las plataformas, programas o aplicaciones autorizadas por la Procuraduría.</b></p> <p>...</p>
<p><b>Artículo 50.-</b> 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</p>	<p><b>Artículo 50.-</b> 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</p>



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



<p>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.</p> <p>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 esta Ley, sin que la participación de los presidentes de los comités de vigilancia, cuente para la instalación del quórum en las asambleas de administradores.</p> <p>...</p>	<p>coordinador. <b>La designación del Comité de Vigilancia de los condominios se podrá realizar en sesión de este órgano, ya sea de manera presencial o virtual, mediante la utilización de aplicaciones, plataformas o programas previamente acordadas por las y los condóminos y sus representantes,</b> y se hará del conocimiento del Comité de Administración en los cinco días siguientes de su elección.</p> <p>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 esta Ley, sin que la participación de los presidentes de los comités de vigilancia, cuente para la instalación del quórum en las asambleas de administradores.</p> <p>...</p>
<p><b>Artículo 79.-</b> 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</p>	<p><b>Artículo 79.-</b> 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</p>



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



<p>condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.</p>	<p>condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: respeto y la tolerancia; <b>la igualdad de género</b>; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad; la aceptación mutua. <b>La Procuraduría deberá evitar la promoción, así como el establecimiento de prácticas o actividades religiosas, así como las relacionadas con la promoción de entes o partidos políticos.</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### VIII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

...

Artículo 28.- Los créditos generados por las unidades de propiedad privativa, que **el Comité de Vigilancia** haya determinado, por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios, y demás cuotas que **el Comité de Vigilancia** 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 adquiera 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 30.- ...**

I. a IV. ...

V. ...



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



**Cualquiera de las asambleas mencionadas anteriormente, podrá efectuarse de manera presencial o virtual, por medio alguna plataforma, aplicación o programa, o alguna otra convenida por la Asamblea General.**

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.

**Artículo 32.- ...**

I. ...

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 bien, **de manera virtual, a través de correo electrónico, plataformas o aplicaciones o alguna otra previamente acordada por las y los condóminos y sus representantes;**

III. a VII. ...

...

**Artículo 33.-...**

I. a XX. ...

**XXI. Establecer el medio de comunicación virtual para la difusión de las convocatorias, notificaciones, acuerdos y resoluciones, concernientes para las y los condóminos, y sus representantes, y**

**XXII.** 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.

...



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



### **Artículo 36.- ...**

I. ...

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.

**Estas asambleas podrán realizarse de manera presencial o virtual, a través de plataformas o aplicaciones, previamente acordadas por las y los condóminos y sus representantes.**

...

**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 **hacer uso de las Tecnologías de Información y Comunicación para la organización virtual en materia condominal, por medio de aplicaciones previamente acordadas por las y los condóminos y sus representantes. También 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, 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.

...

### **Artículo 38.- ...**

I. ...

II. En el caso de contratar una administración profesional, ya sea persona física o moral deberá presentar para su registro contrato celebrado con el Comité de



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



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 **impartida por la Procuraduría en esta materia. La asistencia a dicha capacitación o actualización podrá ser de manera presencial o virtual, a través de las plataformas, programas o aplicaciones autorizadas por la Procuraduría.**

...

**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 del Comité de Vigilancia de los condominios se podrá** realizar en sesión de este órgano, **ya sea de manera presencial o virtual, mediante la utilización de aplicaciones, plataformas o programas previamente acordadas por las y los condóminos y sus representantes,** 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 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 igualdad de género;** la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad; la aceptación mutua. **La Procuraduría deberá evitar la promoción, así como el establecimiento de prácticas o actividades religiosas, así como las relacionadas con la promoción de entes o partidos políticos.**



“2020, Año de Leona Vicario,  
Benemérita Madre de la Patria”



## IX. ARTÍCULOS TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y, para su mayor difusión, en el Diario Oficial de la Federación.

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

**TERCERO.** La Procuraduría, además de brindar capacitaciones y actualizaciones de manera presencial, deberá ofrecerlas en modalidad virtual a través de plataformas, programas o aplicaciones. Para la creación de sus capacitaciones y actualizaciones en modalidad virtual, tendrá hasta 90 días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto.

DocuSigned by:  
*Paula Soto*  
7B724891E22428

**PAULA ADRIANA SOTO MALDONADO  
DIPUTADA**