



VII LEGISLATURA



**DIP. JOSÉ MANUEL DELGADILLO MORENO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA
DEL DISTRITO FEDERAL, VII LEGISLATURA
P R E S E N T E**

La suscrita, **Diputada Dunia Ludlow Deloya**, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII Legislatura, con fundamento en el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 36, 42 fracción VIII y 46 fracción I del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; artículos 7, 10, fracción I, 17; fracción IV de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; y 85 fracción I; 86 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII del Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, someto a la consideración del Pleno la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Denominación del Proyecto de Ley o Decreto.

Iniciativa con Proyecto de Decreto, por la que se Reforman y Adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

II. Objeto de la Propuesta.

-
- Generar las condiciones y adecuaciones necesarias, para facilitar a las personas adultas mayores el acceso a las Unidades Habitacionales.
 - Se propone que toda la información solicitada por los condóminos al administrador, deberá ser emitida de forma veraz, confiable, oportuna, congruente, integral, actualizada, accesible, comprensible y verificable.
 - Deberá el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México informar a la Procuraduría Social, la constitución del inmueble en Régimen de Propiedad en Condominio, en caso que dicha unidad no cuente con la Escritura Constitutiva, de oficio.
 - La Procuraduría Social tendrá la facultad de dar aviso al Buró de Crédito, del condómino moroso, una vez que el condómino sea sancionado.
 - Consolidar criterios uniformes y básicos para el buen funcionamiento de la organización y mantenimiento en las Unidades Habitacionales de la Ciudad de México.
 - Garantizar y Fortalecer la participación de los condóminos en las Asambleas Generales y en sus pagos de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como el de fondo de reserva.
 - Garantizar que las y los condóminos estén plenamente informados, la regulación del Régimen Condominal mediante la obligación de constituirse en comités que regula la Ley Condominal.
 - Se plantea garantizar que los condóminos tengan acceso de forma impresa o medio electrónico los estados que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva; así como el destino de los recursos financieros, apoyos económicos, materiales o cualquier otro asignado.
 - Se contempla la creación del Comité de Movilidad, cuyo fin será realizar un conjunto de estrategias a fin de promover nuevos hábitos de movilidad, generando condiciones para un desplazamiento integral, ágil, seguro, sustentable e incluyente; que incremente la calidad de vida de los condóminos y fomente el uso de bicicletas y los traslados compartidos en automóvil.



VII LEGISLATURA



-
- Transparentar la información relativa a los estados de cuenta que se ejerzan 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.
 - Se propone que en caso de mandar la realización de auditorías ante personal profesional autorizado, cuando se considere que existen inconsistencias o contradicciones en los estados financieros presentados por el Administrador; las y los condóminos deberán dar aviso a la Procuraduría, para fincar las responsabilidades derivadas de las anomalías detectadas en las operaciones objeto de la revisión.
 - Con el fin de garantizar la transparencia con respecto al administrador, se amplía el supuesto de 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, entre otras cosas la relación pormenorizada de ingresos, egresos, calendario de gastos de operación, destino de los recursos financieros, apoyos económicos, materiales, donaciones o cualquier otro asignado del mes anterior.
 - Se plantea que en caso de fallecimiento o enfermedad que incapacite, al 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 y revocar su mandato haciéndolo constar en las actas de la Asamblea General.
 - Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses, en coordinación con la Procuraduría, la Procuraduría Ambiental y la Secretaría de Protección Civil, una jornada de difusión y capacitación de los principios básicos que componen la cultura condominal, el cuidado del medio ambiente y realizar actividades que conduzcan a la integración de los condóminos, en las acciones de protección civil para llevar a cabo las labores a seguir en caso de riesgo, emergencia, siniestro o

desastre, que conlleve a la formación y coordinación de brigadas, elaboración de normas de conducta y promover ejercicios de simulación.

III. Planteamiento del Problema.

Las ciudades mexicanas están sufriendo un proceso de expansión de la mancha urbana, pues mientras la Zona Metropolitana del Valle de México se expandió en 3.57 veces, su población creció 1.42 veces de 1980 a 2010¹. Para revertir esta problemática, es importante buscar el crecimiento de la ciudad pero hacia dentro de ésta. Es por ello que la conformación de edificios es una acción fundamental para la oferta de vivienda al interior de la ciudad de México, claro está que no todo edificio es un condominio², pues tiene que someterse a las disposiciones legales que existen en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, específicamente en los artículos 8° y 9° de la presente Ley.

Según el Padrón de la Procuraduría Social (PROSOC), en 2010 existían en el DF 2.5 millones de viviendas, de las cuales 30.8% se clasificaban como departamentos en casi siete mil 234 unidades habitacionales. Para ese año, si se consideraba el promedio de población por vivienda en cada Delegación, la población que vivía en unidades sumaría poco más de tres millones **500 mil habitantes**, calcula la institución.

Las proyecciones de vivienda de la Ciudad de México señalan que para el año 2030 habrán 1, 200,000 viviendas en este régimen, lo que significa un incremento de aproximadamente 50 % respecto del 2010. Es un hecho que la vivienda en condominio representa el futuro de la oferta inmobiliaria en la ciudad de México.

¹ SEDESOL, 2012.

² **CONDOMINIO:** Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.

En este sentido es de suma importancia contar con un marco legal que regule, ordene y favorezca la vivienda en condominio, tomando en cuenta las características, necesidades de la población que ahí vive. La última reforma a la Ley se llevó a cabo el 13 de enero de 2015. Sin embargo, presentó inconformidades, en general por los administradores y aquellas personas que han llevado a cabo procesos de juicio y señalan que hizo falta hacer algunas reformas. Las reuniones que tuvo la Comisión de Vivienda de la VII Asamblea Legislativa del Distrito Federal con actores clave, permitieron en general, conocer que las discusiones versan en que se coarta el derecho de la Asamblea General para elegir un administrador, que la capacitación que llevan los externos por parte de la SEP debería de ser válida, además del curso que da PROSOC y algunas consideraciones en materia de transparencia en la información, con el tema de escrituras y con los comités.

Con la finalidad de mejorar la Ley y fomentar la vida en condominios, es fundamental que a partir de la presente iniciativa más aquellas que se han propuesto en la Asamblea, se realice un proceso de consulta ciudadana que atienda las necesidades de los diferentes actores y entonces, y contemos al final con una Ley legítima.

Antecedentes

1. Ley reglamentaria del artículo 951 del Código Civil se publicó la primera ley de condominio que se denominó descriptivamente “Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos, en pisos departamentos, viviendas o locales,” la cual entró en vigor el 15 de diciembre de 1954. Es interesante observar cómo se habló inicialmente de “régimen de propiedad y condominio” es decir el legislador acepta la teoría dualista del francés Charles Julliot, es decir que la nueva modalidad de la propiedad es la conjunción

simultanea de dos derechos reales, un régimen concurrente de propiedad (individual) “y” de condominio (copropiedad).

2. La ley condominal vigente en actualmente se denomino de manera más lacónica que la anterior como: “Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal” publicada el 31 de diciembre de 1998 entrando en vigor el primero de enero de 1999.

3. Con fecha 7 de enero de 1999 fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal la Ley de Propiedad en Condominio d Inmuebles para el Distrito Federal por el entonces Presidente de la República Ernesto Zedillo Ponce de León con el objeto de regular la Obligación de pagar las cuotas condominales.

4. En el año 2015, el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México entregó 1793 viviendas de interés social en diversas delegaciones.¹

5. Las cuotas de mantenimiento no pueden dejar de pagarse bajo ningún concepto, tratándose de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento un tratamiento especial, a fin de que no existan pretextos para dejar de pagarlas. Es decir, no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago. No hay pretexto que valga, las cuotas deben pagarse.

6. Para ello, además de contemplar los intereses moratorios, es importante incluirla pena convencional que estipule la Asamblea General o en el Reglamento Interno, acompañada de los correspondientes recibos de pago adeudados, así como de copia certificada del acta de Asamblea General relativa o del Reglamento Interno en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, toda vez que La morosidad de acuerdo a la PROSOC va en aumento.

www.invi.df.gob.mx¹

7. El resolutivo del proceso legal, además de los inconvenientes que conllevaría para el condómino moroso, puede resultar en que el inmueble de su propiedad sea rematado judicialmente al mejor postor, a fin de pagar a la Asamblea de Condóminos las cuotas adeudadas.

8. En el caso de que la posesión del inmueble esté otorgada a un tercero, por ejemplo un arrendatario, ante la falta de pago de las cuotas condominales, la Asamblea de Condóminos puede reclamar la rescisión del contrato que le permite a ese tercero ser poseedor derivado.

9. La recomendación a los condóminos morosos es que cumplan con el pago de sus cuotas. Se evitarán problemas legales y mantendrán una convivencia condominal adecuada, elevando su calidad de vida, constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración, terminación del régimen de propiedad en condominio, así como la plusvalía de su unidad.

10. Ocho mil condominios hay en el Distrito Federal, lo que representa un crecimiento de 9.6% respecto a 2010, cuando se tenían contabilizadas dos mil 234. Las autoridades desconocen cuántos edificios condominales se entregan cada año; 4 mil 159 Unidades Habitacionales o edificios de departamentos (52% del total) se concentran en Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.²

11. Según el censo de la Procuraduría Social del Distrito Federal, realizado en 2010, había 7,234 Unidades Habitacionales de Interés Social, en el 2013 y dado el alto desarrollo de vivienda en la capital, se tiene un estimado de ocho mil conjuntos condominales, donde viven aproximadamente 3 millones y medio de capitalinos, es decir, una tercera parte del total de los habitantes de la ciudad de México.³

<http://www.publimetro.com.mx/noticias/condominos-del-df-conviven-en-desorden/mmjD!56W8DxvrDC8G/>²

[http://www.prosoc.cdmx.gob.mx/pdf/Gaceta-Informe de actividades sep12-agosto13.pdf](http://www.prosoc.cdmx.gob.mx/pdf/Gaceta-Informe_de_actividades_sep12-agosto13.pdf)³

a) **Ámbito Internacional.**

En el artículo 7 de la Ley 13.512 Propiedad Horizontal, en Argentina establece:

“..Art. 7.- El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, excavaciones, sótanos, etcétera. Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios...”

Por su parte la Ley 19537. Sobre Copropiedad Inmobiliaria en Chile, establece que:

“...Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se

encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior...”

Artículo 7.-

...

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso sexto del artículo 23. Tratándose de condominios de viviendas sociales la formación del fondo común de reserva será optativa....”

b) Ámbito Constitucional

“...Artículo 4°.- ...

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo...”

En este contexto, el presente proyecto de Decreto va acorde a la normatividad Constitucional, por lo que se observará en todo momento en lo más estricto cumplimiento y apego a los principios constitucionales y legales.

Por lo anterior, resulta fundada y motivada constitucionalmente, para legislar la presente materia que es parte de la presente iniciativa.

c) Convencionalidad.



VII LEGISLATURA



La interpretación de los derechos fundamentales, no sólo deberán ser analizados para el fondo del estudio del Proyecto de Decreto presentado, sino que se deberán tomar en cuenta todos y cada uno de los aspectos de los ordenamientos jurídicos aplicables a la materia, buscando siempre otorgar la mayor amplitud de legalidad, certeza jurídica y protección de las y los gobernados.

Por los razonamientos antes expuestos, es que se lleva a consideración de este H. Recinto Legislativo, la presente Iniciativa por la que se Reforman y Adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

IV. Solución.

Con el propósito de realizar una reforma acorde a la sociedad actual, la cual, se pretende garantizar y fortalecer la participación de los condóminos en las Asambleas Generales y en sus pagos de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como el de fondo de reserva, además que las unidades habitacionales de interés social puedan estar registradas ante la Procuraduría Social a pesar de carecer Escritura constitutiva, a través del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México, además de impulsar la participación de transparencia y de inmovilidad.

V. Propuesta de Decreto.

Por lo anteriormente expuesto, se somete a la consideración de esta Asamblea Legislativa del Distrito Federal, la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto, por la que se reforman los artículos 2,3,9, 11, 16, 21, 27, 28, 30, 33, 43, 53 y 82, adicionándose diversas fracciones y recorriéndose las subsecuentes, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, en lo relativo a garantizar y fortalecer la participación de los condóminos en las Asambleas

Generales y en sus pagos de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como el de fondo de reserva; además que las unidades habitacionales de interés social puedan estar registradas ante la Procuraduría Social a fin de ser reconocidas para su administración y buen funcionamiento en beneficio de la sana convivencia entre condóminos y preservar las áreas comunes; además de impulsar la participación de transparencia y de inmovilidad.

VI. Texto normativo propuesto de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

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

...

CONDOMINIO: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas **en la presente Ley.**

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.

Para el caso de las unidades habitacionales de interés social y/o popular carezca de Escritura Constitutiva, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, deberá registrar aquellos inmuebles ante la Procuraduría Social, de oficio, por lo menos informando la integración de la unidad.

Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:

I...

II...

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

IV...

V...

VI...

VII...

VIII...

IX...

Artículo 11.- Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, **cuando 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 ambos casos se votará por mayoría simple. 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.**

Artículo 16. Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio tiene el derecho del uso de todos los bienes comunes 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.

II...

III...

IV...

V. Solicitar **y tener acceso de forma impresa o medio electrónico** a la Administración, información **detallada** respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva; así como **el destino de los recursos financieros, apoyos económicos, materiales o cualquier otro asignado. Dicha información, deberá emitirse de forma veraz, confiable, oportuna, congruente, integral, actualizada, accesible, comprensible y verificable;**

VI...

VII...

VIII...

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

Artículo 21.- Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:

...

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. El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, excavaciones, sótanos, etcétera.

Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

V. 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;

VI. 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;

VII. 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 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;

VIII. 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;

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

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

XI. 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.

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.

Los Órganos Políticos Administrativos y la Asamblea General, garantizarán a las y los condóminos el efectivo acceso a la información sobre la aplicación de los recursos públicos asignados, para el mejoramiento de las propiedades habitacionales, la cual deberá contener lo siguiente:

- a) **Denominación del proyecto para el mejoramiento**
- b) **Periodo de vigencia;**
- c) **Diseño, objetivos y alcances;**
- d) **Metas físicas;**
- e) **Población beneficiada estimada; y**
- f) **Monto aprobado, modificado y ejercido, así como los calendarios de su programación presupuestal.**

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.

El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

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...

II...

III...

IV...

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

Artículo 33.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I a la V...

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; de Mediación **y de movilidad**.

VII a la XI...

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;

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización de la Asamblea General, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades de propiedad privativa, cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el presente inciso;

XIII...

XIV.

XV. Discutir **y transparentar** 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. **Una vez aprobado, se dará aviso a las y los condóminos, a través de un comunicado exhibido en el condominio, de la relación detallada de los recursos económicos, en especie o donativos que se reciban y del destino final de los recursos que se ejerzan.**

XVII. Elegir 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. **En caso de incurrir más de tres ocasiones, como antecedente, la Procuraduría Social suspenderá los servicios del administrador por un lapso de seis meses de inhabilitación.**

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.



VII LEGISLATURA



En caso de que el informe de los resultados de la auditoría correspondiente, compruebe la existencia de irregularidades, las y los condóminos deberán dar aviso a la Procuraduría, para fincar las responsabilidades derivadas de las anomalías detectadas en las operaciones objeto de la revisión.

XX. Se deberá integrar y promover la capacitación, ante la Procuraduría y otras instancias, de las y los integrantes de los Comités de vigilancia y de Medio Ambiente; Educación y Cultura; Seguridad y Protección Civil; de Activación Física y Deporte; Mediación y de Movilidad, así como el seguimiento de los casos en conflicto para su resolución pacífica.

Artículo 38.- Para desempeñar el cargo de Administrador:

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 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, **presentarán la garantía o fianza correspondiente, iniciarán sus funciones al día siguiente de su designación o contratación, tendrán un plazo máximo de 10 días naturales posteriores a su nombramiento para presentar el comprobante que señale su inscripción a la capacitación que brinda PROSOC y 45 días hábiles** 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 **diez** 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 dentro de los **diez** días hábiles, una vez cumplido con los requisitos establecidos en ésta Ley y su Reglamento.

Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:

I a la XI...

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, egresos, **calendario de gastos de operación, destino de los recursos financieros, apoyos económicos, materiales, donaciones o cualquier otro asignado** del mes anterior;

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;

d) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio; **y**

e) Una relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda;

f) Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una ¿cuenta de ahorro, será determinado por la Asamblea General.

XIII a la XVI...

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 **o enfermedad que lo incapacite, a efecto de seguir cumpliendo con sus funciones** 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.

En este supuesto, la Asamblea General hará constar la revocación del anterior administrador;

XVIII a la XX...

XXI. Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses, en coordinación con la Procuraduría, la Procuraduría Ambiental **y la Secretaría de Protección Civil**, una jornada de difusión **y capacitación** de los principios básicos que

componen la cultura condominal, el cuidado del medio ambiente y **realizar actividades que conduzcan a la integración de los condóminos, en las acciones de protección civil para llevar a cabo las labores a seguir en caso de riesgo, emergencia, siniestro o desastre, que conlleve a la formación y coordinación de brigadas, elaboración de normas de conducta y promover ejercicios de simulación.**

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.- ...

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

El administrador deberá foliar y sellar de la Procuraduría Social, los recibos de cuota ordinaria y extraordinaria.

Artículo 56. 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, salvo que dicho condómino acredite no contar con recursos o bien se encuentre en estado de insolvencia declarada judicialmente, en ese caso la Asamblea podrá acordar que dichas cuotas puedan ser cubiertas con trabajo a favor del condominio; **sin dejar trabajos forzados que atenten contra la integridad y dignidad de las personas, con previo registro de los trabajos encomendados a favor del condominio, por el tiempo que considere la Asamblea General.**

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 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 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 fomentara 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.

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;

c) 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.

f) Comité de Movilidad.- Estará encaminado a realizar un conjunto de estrategias a fin de promover nuevos hábitos de movilidad, generando condiciones para un desplazamiento integral, ágil, seguro, sustentable e incluyente; que incremente la calidad de vida de los condóminos y fomente el uso de bicicletas y los traslados compartidos en automóvil.

TRANSITORIOS

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



VII LEGISLATURA



SEGUNDO.- Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, para su conocimiento y en el Diario Oficial de la Federación para su mayor difusión.

Dado en el Recinto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, el día xxxx de abril del año dos mil dieciséis.

A T E N T A M E N T E

DIP. DUNIA LUDLOW DELOYA