



DIARIO DE LOS DEBATES

DE LA ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL

SEGUNDO PERIODO DE SESIONES ORDINARIAS TERCER AÑO DE EJERCICIO

AÑO III

México, D.F., 21 de abril de 1997.

No. 12

PRESIDENTE

C. REPRESENTANTE VICTOR ORDUÑA MUÑOZ

SUMARIO

LISTA DE ASISTENCIA	Página	2
DECLARACION DEL QUORUM	Página	2
LECTURA Y, EN SU CASO APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.	Página	2
SOLICITUD DE LICENCIA QUE PRESENTA EL REPRESENTANTE MANUEL JIMENEZ GUZMAN	Página	4
PRESENTACION DE LA INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL	Página	5
PRESENTACION DE LA INICIATIVA DE LEY DE SEXOSERVICIO PARA EL DISTRITO FEDERAL	Página	8
PRESENTACION DE LA INICIATIVA DE LEY DE MERCADOS PUBLICOS DEL DISTRITO FEDERAL	Página	19
DISCUSION Y EN SU CASO APROBACION DEL DICTAMEN DE LA COMISION DE VIVIENDA SOBRE LA INICIATIVA DE LEY DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	Página	32

(12:10 horas)

EL C. PRESIDENTE VICTOR ORDUÑA MUÑOZ.-
Proceda la Secretaría a pasar lista de asistencia.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.-
Se va a proceder a pasar lista de asistencia a las ciudadanas y ciudadanos Representantes.

(Se procedió a pasar lista de asistencia)

LA C. SECRETARIA.- Señor Presidente, hay una asistencia de 45 Representantes. Hay quórum.

EL C. PRESIDENTE.- Se abre la Sesión.

Sírvase la Secretaría dar lectura al Orden del Día.

LA C. SECRETARIA.-

**Asamblea de Representantes del Distrito Federal
Primera Legislatura Segundo Periodo Ordinario, Tercer
Año de Ejercicio Décima Sesión 21 de abril de 1997**

Orden del Día

- 1.- Lectura y en su caso aprobación del Acta de la Sesión anterior.
 - 2.- Solicitud de licencia que presenta el Representante Manuel Jiménez Guzman.
 - 3.- Presentación de la Iniciativa de Decreto por el que se Reforman y Adicionan Diversas Disposiciones de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.
 - 4.- Presentación de la Iniciativa de Ley de Sexoservicio para el Distrito Federal.
 - 5.- Presentación de la Iniciativa de Ley de Mercados Públicos del Distrito Federal.
 - 6.- Discusión y en su caso aprobación del Dictamen de la Comisión de Vivienda sobre la Iniciativa de Ley de Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
 - 7.- Intervención del Representante Rafael Luviano Delgado, del Partido Revolucionario Institucional, con motivo del Aniversario Luctuoso de José Revueltas.
- Los demás asuntos, con los que de cuenta la Secretaría.

EL C. PRESIDENTE.- Proceda la Secretaría a dar cuenta a la Asamblea con el Acta de la Sesión anterior.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Señor Presidente, habiéndose repartido el Acta de la Sesión anterior a los Coordinadores de los Grupos Parlamentarios, en los términos del artículo 30 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea

de Representantes, se solicita su autorización para preguntar a la Asamblea si es de aprobarse.

EL C. PRESIDENTE.- Proceda, señor Secretario.

EL C. SECRETARIO.- Está a consideración el Acta. No habiendo quién haga uso de la palabra, en votación económica se pregunta si se aprueba.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada el Acta, señor Presidente.

ACTA DE LA NOVENA SESION ORDINARIA DE LA ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL, PRIMERA LEGISLATURA, CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO PERIODO DE SESIONES ORDINARIAS DEL TERCER AÑO DE EJERCICIO, CELEBRADA EL DIA DIECISEIS DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.

PRESIDENCIA DEL REPRESENTANTE VICTOR ORDUÑA MUÑOZ

En la Ciudad de México, a las doce horas con cincuenta y cinco minutos del día diecisiete de abril de mil novecientos noventa y siete, la presidencia declara abierta la sesión una vez que la secretaria manifiesta una asistencia de cuarenta y tres ciudadanos Representantes.

Se da lectura al Orden del Día y habiendo repartido el acta de la sesión anterior a los coordinadores de los grupos parlamentarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 del Reglamento para el Gobierno Interior, se aprueba en sus términos.

Se procede al desahogo del Orden del Día.

Para presentar una Iniciativa de Decreto de Reforma Adiciones a la Ley del Régimen Patrimonial y Servicio Público del Distrito Federal, hace uso de tribuna el Representante Salvador Muñú Hernández, del Partido Revolucionario Institucional.

Para hechos, hacen uso de la palabra los Representantes Iván García Solís, del Partido de la Revolución Democrática y Salvador Muñúzuri Hernández.

Para alusiones, nuevamente hacen uso de la tribuna Representantes García Solís y Muñúzuri Hernández.

Es turnada para su análisis y dictamen a la Comisión Administración Pública Local la propuesta de referencia.

El siguiente punto del Orden del Día, es la discusión en su caso aprobación de los dictámenes con

Tam
Repr
Revol
resp
Zavala

de decreto de ratificación de nombramientos de los nuevos Delegados, en Cuajimalpa, Magdalena Contreras y Miguel Hidalgo, que presenta la Comisión de Administración Pública Local, hechos en favor de los ciudadanos Jaime Mariano del Río Navarro, Hugo Roberto Castro Aranda y Javier Garduño Pérez.

En virtud de que dichos documentos han sido distribuidos a los señores Representantes, en los términos del artículo 42 del Reglamento para el Gobierno Interior, en votación económica, se autoriza leer únicamente los puntos resolutivos de los dictámenes.

Tras una moción que hace el Representante Peñaloza, sobre el procedimiento que se seguirá para la discusión de los dictámenes, se da lectura al dictamen de la Delegación Cuajimalpa, y se somete a su discusión de inmediato.

Para hablar en contra del dictamen, hace uso de la palabra la Representante **Sandra Segura Rangel, del Partido Acción Nacional.**

Para hablar en pro, hace uso de la tribuna el Representante **Ricardo Bueyes Oliva, del Partido Revolucionario Institucional**, así como para hechos la Representante **Segura Rangel**, quien da respuesta a interpelación del Representante Miguel Ángel Alanís Tapia.

Para hechos, hacen uso de la palabra los Representantes **Bueyes Oliva e Iván García Solís del Partido de la Revolución Democrática.**

Considerándose suficientemente discutido, se reserva para su votación nominal en conjunto.

Enseguida, se da lectura al dictamen correspondiente a la Delegación Magdalena Contreras, y no habiendo oradores en contra ni en pro, se considera suficientemente discutido y se reserva para su votación nominal en conjunto.

La secretaría da lectura al siguiente dictamen correspondiente a la Delegación Miguel Hidalgo.

Para razonar su voto, hace uso de la tribuna el Representante **Pedro José Peñaloza, del Partido de la Revolución Democrática**, quien se refiere al acto celebrado en días pasados por el Partido Revolucionario Institucional, y en el que asistió el Ciudadano Presidente de la República, dando respuesta a preguntas del Representante Luviano Delgado.

También, para razonar su voto, hace uso de la tribuna la Representante **Cristina Alcayaga Núñez, del Partido Revolucionario Institucional**, quien a su vez, da respuesta a pregunta de la Representante Margarita Zavala Gómez del Campo.

Para alusiones, hacen uso de la palabra los Representantes **Pedro Peñaloza y Eduardo Mondragón Manzanares**, quien responde a interpelaciones del Representante Pedro Peñaloza.

Para hechos, hace uso de la tribuna el Representante **Francisco José Paoli Bolio, del Partido Acción Nacional**, así como para alusiones de partido, el Representante **Alanís Tapia.**

Para alusiones, hace uso de la palabra el Representante **Paoli Bolio**, quien da respuesta a interpelaciones de los Representantes Alanís Tapia y Luviano Delgado.

También para hechos, hacen uso de la palabra los Representantes **Dolores Padierna Luna, del Partido de la Revolución Democrática**, quien responde a pregunta del Representante Luviano Delgado, el Representante **Alberto Nava Salgado, del Partido Revolucionario Institucional** y, el Representante **Paoli Bolio**, quien da respuesta a interpelación del Representante Nava Salgado.

Para alusiones, hace uso de la palabra el Representante **Nava Salgado**, así como para hechos los Representantes **Iván García Solís, Margarita Zavala Gómez del Campo y Pilar Pardo Celorio.**

Para alusiones de partido, hace uso de la tribuna la Representante **Dolores Padierna Luna**, con quien se agotan los oradores que fundamentan y razonan su voto.

Enseguida, se somete a discusión el dictamen en lo general y en lo particular. No habiendo quien haga uso de la palabra, se considera suficientemente discutido.

Por instrucciones de la presidencia, la secretaria procede a recoger la votación nominal de los dictámenes en lo general y en lo particular, con los siguientes resultados: Cuajimalpa: 31 votos a favor, 7 en contra y 8 abstenciones. Miguel Hidalgo: 38 a favor, 0 en contra y 8 abstenciones. Magdalena Contreras: 39 a favor, 0 en contra y 7 abstenciones.

La presidencia declara: Aprobados los dictámenes de la Comisión de Administración Pública Local, por los que se ratifica el nombramiento de Delegados del Departamento del Distrito Federal en Cuajimalpa, Magdalena Contreras y Miguel Hidalgo, en favor de los ciudadanos Jaime Mariano del Río Navarro, Hugo Roberto Castro Aranda y Javier Garduño Pérez.

Cítese a los ciudadanos Jaime Mariano del Río Navarro, Hugo Roberto Castro Aranda y Javier Garduño Pérez, a efecto de que rindan la protesta de ley ante el Pleno de este cuerpo colegiado y remítase copia certificada de los

dictámenes aprobados al Jefe del Departamento del Distrito Federal.

Encontrándose a las puertas del recinto, los CC. Jaime Mariano del Rio Navarro, Hugo Roberto Castro Aranda y Javier Garduño Pérez, la presidencia, designa en comisión para introducirlos al salón de sesiones, a los Representantes: Amado Treviño Abatte, Carlos Daniel Torres Alvarez, Francisco José Paoli Bolio y Germán Aguilar Olvera.

Una vez que la Comisión cumple su cometido, la presidencia toma la protesta de ley a los nuevos Delegados en Cuajimalpa, Magdalena Contreras y Miguel Hidalgo.

Continuando con el desahogo del Orden del Día, hace uso de la tribuna el Representante **Javier Salido Torres**, para referirse a problemas en materia de vivienda.

Tras de una moción del Representante García Solís sobre el quórum, y una aclaración del Representante Muñizuri Hernández, para hechos, hace uso de la palabra el Representante **Antonio Paz Martínez, del Partido Revolucionario Institucional**.

Habiéndose llegado a las diecisiete horas, por instrucciones de la presidencia, en los términos del artículo 27 del Reglamento para el Gobierno Interior, se autoriza en votación económica continuar con la sesión hasta agotar el Orden del Día.

Para hechos, hacen uso de la tribuna los Representantes **Francisco Alvarado Miguel** y el Representante **Carlos Daniel Torres Alvarez, del Partido de la Revolución Democrática**, quien responde a interpelación del Representante Javier Salido Torres.

Agotados los asuntos en cartera se da lectura al Orden del Día de la próxima sesión.

A las diecisiete quince horas, se levanta la sesión y se cita para la que tendrá lugar el próximo día 21 de los corrientes a las once horas.

EL C. PRESIDENTE.- Gracias, señor Representante.

Sírvase la Secretaría dar lectura a la solicitud de licencia que presenta el Representante Manuel Jiménez Guzmán, para separarse de su encargo.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Representante Víctor Orduña Muñoz, Presidente de la Mesa Directiva de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura

México D.F. a 21 de abril de 1997

Con motivo de la invitación que me formulara el Dr. Ernesto Zedillo Ponce de León, Presidente de los

Estados Unidos Mexicanos, para ocupar el cargo de Director General del Comité Administrador del Programa Federal de Construcción de Escuelas y con fundamento en lo dispuesto en la fracción XIII del artículo 42 del Estatuto de Gobierno, fracción XII del 10 y 24 de la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, me permito presentar mi solicitud de licencia a este órgano legislativo.

Igualmente, deseo expresar mi reconocimiento, agradecimiento y afecto a mis compañeros, de todas las fracciones políticas, por el compromiso y respeto que prevaleció en los intensos trabajos que juntos realizamos.

La Asamblea de Representantes del Distrito Federal, Primera Legislatura, ha sido y seguirá siendo factor fundamental la vida democrática de nuestra gran ciudad.

Atentamente

Manuel Jiménez Guzmán

Solicito se dé trámite a la presente, con base en los artículos 56 y 57 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal.

EL C. PRESIDENTE.- En los términos del Artículo 57 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea, consulte la Secretaría en votación económica si la solicitud a que se ha dado lectura se considera de urgente y obvia resolución.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Por instrucciones de la Presidencia y en votación económica se pregunta a la Asamblea si este asunto se considera de urgente y obvia resolución.

Los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa favor de ponerse de pie.

Se considera de urgente y obvia resolución, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- En consecuencia está a discusión la solicitud de referencia y se abre el registro de oradores.

Oradores en contra. No habiendo oradores en contra consulte la Secretaría en votación económica si es de aprobarse o desecharse la solicitud de licencia presentada por el Representante Manuel Jiménez Guzmán.

EL C. SECRETARIO.- Por instrucciones de la Presidencia y en votación económica se consulta a la

Asamblea si es de aprobarse la solicitud del señor Representante Manuel Jiménez Guzmán.

Los que estén por que se apruebe sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa favor de manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la solicitud de licencia, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- En consecuencia la Asamblea de Representantes del Distrito Federal concede licencia al Representante Manuel Jiménez Guzmán para separarse de su encargo. Llámese al suplente, ciudadano Salvador Damián Torres.

Encontrándose a las puertas de este Recinto el ciudadano Salvador Damián Torres, se designan en comisión para introducirlo al salón de sesiones, a los siguientes Representantes: Alberto Nava Salgado y Gabriela Gutiérrez.

Se ruega a la comisión cumplir su cometido.

(La comisión cumple su cometido)

EL C. SECRETARIO RICARDO BUEYES OLIVA.- Se solicita respetuosamente al ciudadano Salvador Damián Torres, pasar al frente de esta tribuna.

EL C. PRESIDENTE.- Ciudadano Salvador Damián Torres: ¿Protestais guardar y hacer guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y las leyes que de ello se emanen y cumplir leal y patrióticamente el cargo de Representante Propietario de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal que el pueblo os ha conferido, mirando en todo por el bien y prosperidad del Distrito Federal?

EL C. LIC. SALVADOR DAMIAN TORRES.- Sí, protesto.

EL C. PRESIDENTE.- Si no lo hicieris así, que la ciudadanía del Distrito Federal os lo demande.

Esta Presidencia, da la más cordial bienvenida al ciudadano Salvador Damián Torres y le solicita ocupar el lugar que le corresponde en este recinto.

Esta Presidencia a nombre de mis compañeros Representantes, da la más cordial bienvenida a los alumnos de la Universidad Autónoma Metropolitana, plantel Azcapotzalco, de la Licenciatura en Sociología Urbana. Bienvenidos.

Para presentar una iniciativa de decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, se concede el uso de la palabra al Representante Eduardo Mondragón.

EL C. REPRESENTANTE EDUARDO MONDRAGON MANZANARES.- Con su venia, señor Presidente.

CC. SECRETARIOS DE LA ASAMBLEA

DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL

PRESENTES.

Esta H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal, en su sesión de fecha 22 de diciembre de 1995, tuvo a bien aprobar el dictamen que recayó a la iniciativa de Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, la cual fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996 y de conformidad con su artículo Primero Transitorio, inició su vigencia a partir del 29 de febrero del mismo año. Con motivo de su aplicación, se ha advertido la necesidad de precisar algunos conceptos a fin de procurar su adecuada aplicación. Asimismo, se ha considerado necesario la identificación de algunos preceptos, por cuanto a su numeración, y de otros, respecto a omisiones que se estima pertinente subsanar.

En ese sentido se propone adicionar un segundo párrafo al artículo 1º de la Ley, a efecto de hacer patente la autonomía presupuestal que el Código Financiero y el Presupuesto de Egresos del Distrito Federal, le conceden al Tribunal Superior de Justicia con la finalidad de que esta tenga efectividad en la práctica.

En cuanto al nombramiento de los Jueces de Primera Instancia y de Paz, la Ley actualmente establece que su nombramiento será por un periodo de seis años pudiendo ampliarse por una sola vez, lo cual no es equitativo, por tal motivo se propone la reforma al artículo 2º de la Ley para establecer la posibilidad de que el nombramiento de dichos jueces pueda ampliarse por varios periodos, siempre y cuando éste observe un buen desempeño en el ejercicio de su encargo y así lo determine el Consejo de la Judicatura.

El pasado 20 de marzo del año en curso se publicó en el Diario Oficial de la Federación se publicó el Decreto por el que se declararon reformados los artículos 30, 32 y 37 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Con dichas reformas, en materia de nacionalidad, resultaron impactados diversos ordenamientos, entre los que se encuentra la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia. Lo anterior, en virtud de que el segundo párrafo del artículo 32 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ahora establece que "el ejercicio de los cargos y funciones para los cuales por disposición de la presente Constitución, se requiera ser mexicano por nacimiento, se reserva a quienes tengan esa calidad y no adquieran

otra nacionalidad". En virtud de que nuestra Carta Magna establece que para ser Magistrado del Tribunal Superior de Justicia se requiere, conforme a la Base Cuarta, fracción I de su artículo 122 en relación con el 95 fracción I, ser ciudadano mexicano por nacimiento, se propone que los cargos de Magistrado, Juez de Primera Instancia, Juez de Paz y Primer o Segundo Secretario de Acuerdos de la Presidencia y del Tribunal en Pleno, sean reservados, en apego a lo dispuesto por nuestra Constitución Política a mexicanos por nacimiento. En atención a lo propuesto de reformas los artículos 16, fracción I; 17, fracción I; 18 fracción II y 20 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia se modificarían para establecer dicho requisito. La reforma que se propone no sería extensiva a los cargos de Secretario de Acuerdos y Secretario Proyectista, Secretario Actuario, Secretario Actuario Auxiliar de la Sala, Peritos y Director del Servicio Médico Forense.

En el artículo 22, se propone incluir dentro del supuesto normativo a los Secretarios Proyectistas de Primera Instancia y a los Secretarios Conciliadores.

Sobre el artículo 27 es conveniente señalar que esta iniciativa propone dotar al Consejo de la Judicatura de la facultad para incrementar mediante acuerdo el número de Salas que lo integran. Con la reforma se pretende que de acuerdo con las cargas de trabajo y los recursos presupuestados de que disponga el Tribunal, sin necesidad de una reforma legislativa, puedan incrementarse las Salas para atender las necesidades del servicio. Dicha modificación guarda congruencia con las facultades que tiene el Consejo de la Judicatura para aumentar el número de Juzgados, según lo dispone el artículo 49 de la Ley.

El artículo 80 establece que en todo caso y cuando las ausencias no excedan de un mes, los servidores públicos suplentes seguirán percibiendo los sueldos correspondientes a sus puestos de planta. La reforma a este precepto tiene la finalidad de reducir el plazo referido al de quince días, por estimarse justo que después de los primeros quince días, el funcionario empiece a recibir la retribución correspondiente.

En la fracción IV del artículo 87, se encuentra un error ya que en ella se hace referencia al mismo precepto, lo que no encuentra explicación alguna. Por tal motivo y a efecto de evitar interpretaciones, es que se propone su modificación, corrigiendo el error en ella contemplado para establecer el numeral adecuado.

En el artículo 96, solamente se hace la corrección del precepto al que remite que debe ser el 758 y no el 753 del Código de Procedimientos Civiles, de acuerdo con el contenido del propio precepto.

En el artículo 128, se propone subsanar la omisión en que se incurrió al no preverse las costas de segunda instancia.

En el Artículo 201, fracción III, se propone establecer la facultad del Consejo de la Judicatura para cambiar a los Jueces de una misma categoría a otro Juzgado; así como para variar la jurisdicción por materia de los Juzgados de primera instancia y de Paz; lo cual se estima indispensable, ya que el número de asuntos que en cada materia se originan, debe estar precedido de la facultad por parte del Consejo de la Judicatura para cambiar dicha materia cuando las cargas de trabajo así lo ameriten. La fracción IX del mismo artículo dispone la facultad del Consejo de la Judicatura para elaborar el presupuesto del Tribunal Superior de Justicia y el suyo propio, sin que exista disposición que establezca lo que en la práctica se observa. Nos referimos a la remisión que el Consejo lleva a cabo respecto del Presupuesto al Jefe de Gobierno, para que este lo incorpore en capítulo por separado al Proyecto de Presupuesto de Egresos del Distrito Federal que a su vez somete a la aprobación de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. A efecto de establecer en la Ley lo que en la práctica se lleva es que se propone la adición de un segundo párrafo a esta fracción.

El artículo 201 actualmente contiene veintitrés fracciones. Esta iniciativa propone otorgarle al Consejo de la Judicatura la facultad para autorizar cada dos años el ejercicio de los cargos de Síndicos e Interventores en los juicios de concurso; Albaceas, Depositarios Judiciales, Arbitros, Peritos y demás auxiliares de la Administración de Justicia siempre y cuando las personas que aspiren a dichos cargos satisfagan los requisitos que el Título Sexto de la Ley establece. Dicha facultad se adicionaría, de ser aprobada por el H. Pleno de la Asamblea, como fracción XXIII, por lo que la actual XXIII se recorrería en cuanto a su orden para convertirse en la nueva fracción XXIV del artículo 201.

La fracción X del artículo 202 de la Ley establece la facultad del Presidente del Consejo de la Judicatura para conceder, cuando procedan, licencias con o sin goce de sueldo, cuando éstas no excedan de quince días. Dicha facultad en el sentido literal de la fracción vigente únicamente puede ser ejercida respecto de los servidores públicos del propio Consejo, sin tener posibilidad de otorgárselas a los servidores públicos del Tribunal. La reforma a esta fracción tiene la finalidad de ampliar la facultad que en ella se establece para que sea ejercida respecto de los servidores públicos del Tribunal Superior de Justicia.

Por lo anteriormente expuesto, los suscritos Representantes en ejercicio de la facultad que nos confieren los artículos 122, Apartado C, Base Primera, fracción V, inciso m) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 42, fracción VI y 46, fracción I del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 17, fracción IV y 70, fracción I de la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal y 10, fracción I del Reglamento para su Gobierno Interior, tenemos a bien someter a la consideración de este órgano local de gobierno la siguiente

INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL

ARTICULO UNICO.- SE REFORMAN el artículo 12; la fracción I del artículo 16; la fracción I del artículo 17; la fracción II del artículo 18; los artículos 20; 22; 27; 80; la fracción IV del artículo 87; los artículos 96; 182; la fracción XXIII del artículo 201 y la fracción X del artículo 202; **SE ADICIONAN** el artículo I' con un segundo párrafo; el artículo 128 con un segundo párrafo; el artículo 201, en sus fracciones III y IX, ambas con un segundo párrafo, y una fracción XXIV al mismo artículo, de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, para quedar como siguen:

"Artículo 10.- ...

Su presupuesto, por conducto del Consejo de la Judicatura, lo manejará, administrará y ejercerá de manera autónoma, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables en materia presupuestal.

Artículo 12.- El nombramiento de los Jueces de Primera Instancia y de Paz será por un período de seis años, mismo que a su conclusión se puede ampliar por períodos iguales, si el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal así lo determina, atendiendo a los antecedentes del servidor de que se trate, conforme a la hoja de servicios que de él se tenga y en relación con el desempeño de las labores encomendadas por la ley.

Artículo 16.- ...

I.- Ser mexicano por nacimiento, no haber adquirido otra nacionalidad y estar en pleno goce y ejercicio de sus derechos políticos y civiles;

II a VII.-...

Artículo 17.- ...

I.- Ser mexicano por nacimiento, no haber adquirido otra nacionalidad y estar en pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles y políticos;

II a VIII.-...

Artículo 18.- ...

I.-...

II.- Ser mexicano por nacimiento, no haber adquirido otra nacionalidad y estar en pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles y políticos;

III a VII.- ...

Artículo 20.- Para ser Primero o Segundo Secretario de Acuerdos de la Presidencia y Tribunal Pleno, así como Secretario Auxiliar de la misma, se necesita que los interesados sean mexicanos por nacimiento y no hayan adquirido otra nacionalidad, satisfagan los requisitos indicados en el artículo que antecede, con la salvedad que en el caso del Secretario Auxiliar no se requiere tener dos años de práctica profesional. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia les asignará sus funciones.

Artículo 22.- Para ser Secretario de Acuerdos de los Juzgados de Paz, Secretario Proyectista de Primera Instancia y Secretario Conciliador, se deberán reunir los mismos requisitos señalados en el artículo 19, con excepción de la fracción III.

Artículo 27.- El Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal se integra por cuarenta y nueve Magistrados y funcionará en Pleno y en Salas. Uno de los Magistrados será su Presidente y no formará parte de ninguna de las Salas. Las Salas, por acuerdo del Consejo de la Judicatura, podrán incrementarse de acuerdo con las necesidades del servicio.

Artículo 80.- En todo caso y cuando las ausencias no excedan de quince días, los servidores públicos suplentes seguirán percibiendo los sueldos correspondientes a sus puestos de planta; cuando excedan de este término percibirán el sueldo correspondiente al puesto que desempeñen como substitutos.

Artículo 87.- ...

I a III.- ...

IV.- No encontrarse comprendido en el caso previsto por el artículo 88 de esta Ley;

V a VIII.- ...

Artículo 96.- Los interventores serán nombrados por los acreedores, en cualquier tiempo, por mayoría de votos y en los términos del artículo 758 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Artículo 128.- Las costas en Primera Instancia se causarán conforme a las siguientes bases:

a) a c) ...

Tratándose de la Segunda Instancia, las cuotas anteriores se aumentarán en 1%.

Artículo 201.- ...

I a II.- ...

III.- ...

Asimismo, resolver todas las cuestiones que con dicho nombramiento se relacionen, cambiar a los Jueces de una misma categoría a otro Juzgado, así como variar la Jurisdicción por Materia de los Juzgados de Primera Instancia y de Paz;

IV a VIII.-...

IX.-...

El presupuesto se deberá remitir al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, para que se incorpore, en capítulo por separado, al Proyecto de Presupuesto de Egresos del Distrito Federal, que será sometido a la aprobación de la Asamblea Legislativa de la propia entidad;

X a XXII.-...

XXIII.- Autorizar cada dos años, en forma potestativa y con vista a sus antecedentes, a las personas que deben ejercer los cargos de Síndicos e Interventores en los juicios de concurso; Albaceas, Depositarios Judiciales, Árbitros, Peritos y demás auxiliares de la Administración de Justicia que hayan de designarse en los asuntos que se tramiten ante las Salas y Juzgados del Tribunal, previa la satisfacción de los requisitos a que se refiere el Título Sexto de esta Ley.

La decisión que al respecto adopte el Consejo de la Judicatura será irrecurrible; y

XXIV.- Las demás que determinen las leyes y el reglamento interior del Consejo de la

Judicatura.

Artículo 202.- Son atribuciones del Presidente del Consejo de la Judicatura las siguientes:

I a IX.-...

X.- Conceder licencias cuando procedan por causa justificada, con o sin goce de sueldo, cuando no excedan de quince días, a los servidores públicos del Tribunal y del Consejo;

XI a XV.- ...

TRANSITORIO

UNICO.- Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial

del Distrito Federal. Para su mayor difusión publíquese en el Diario Oficial de la Federación."

Dado en la Sede de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, a los veintiún días del mes de abril de mil novecientos noventa y siete.

ATENTAMENTE

EL C. PRESIDENTE.- Túrnese para su análisis y dictamen a la Comisión de Administración y Procuración de Justicia.

Para presentar una Iniciativa de Ley de Sexoservicio para el Distrito Federal, se concede el uso de la palabra al Representante Pedro José Peñaloza.

EL C. REPRESENTANTE PEDRO JOSE PEÑALOZA.- Compañero Presidente; compañeras y compañeros: Vengo a esta tribuna en nombre de un número significativo de asambleístas para presentar una iniciativa de ley, que se refiere a un tema que nadie en su sano juicio puede evadir, legislar.

C.C. Secretarios de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

Presente.

Partiendo de un análisis del entorno social, cultural y económico del Distrito Federal y considerando que no se puede pasar por alto su problemática, ni los hechos que la generan, esta Asamblea Legislativa, ha llevado a cabo un análisis de la prostitución en la Ciudad de México.

Anteriormente se realizaron dos foros en los que intervinieron personas calificadas en la diversas áreas y materias involucradas con el sexoservicio, tales como sociólogos, antropólogos, sicólogos y juristas, así como los propios actores, a raíz de los cuales se concluyó la necesidad de reglamentar debidamente la prostitución, sobre todo ahora que ha venido a agudizarse más en esta crisis económica.

La prostitución por su propia naturaleza es un tema controvertido, lo que ha dado lugar al surgimiento de tres posturas legales al respecto: la prohibicionista que, como su denominación lo indica, prohíbe el sexoservicio; la abstencionista que omite establecer regulación legal en relación con tal actividad, y la reglamentista que actúa en función de que el hecho existe y como tal es insoslayable, atendiendo a los múltiples aspectos sociales, económicos, culturales y de salubridad que se ven involucrados en su ejercicio.

Atendiendo a la realidad del Distrito Federal no regular dicha actividad en el ámbito sanitario implica de suyo

permitir y tolerar la proliferación de enfermedades derivadas del contacto sexual, incluyendo la que en los últimos años ha estado amenazando atterradoramente a la humanidad, como lo es el Sida, siendo la salubridad pública una de las prioridades del bien común, por lo que corresponde al Estado establecer medidas específicas y concretas dirigidas a controlar la salud de los sexoservidores y clientes.

Asimismo, al hacer caso omiso de la existencia de la prostitución lo único que está provocando el Estado con ello, es la generación del latrocinio que trae implícita la explotación de quienes se dedican al sexoservicio, con las consiguientes manipulaciones y excesos que denigran a la condición humana.

Por otra parte, de prohibirse esta actividad, los recursos económicos que se generan a partir de la misma mantienen su condición de economía subterránea con las consecuencias negativas para el propio Estado que se ve privado de obtener ingresos tributarios por tal actividad, no obstante que sus participantes se benefician de los servicios públicos que presta el Estado.

En atención a las tres posiciones que se presentan en los diversos sistemas jurídicos, y en virtud de que la existencia de la prostitución es una realidad que por ley no se reducirá o eliminará, consideramos de alta responsabilidad abordar el tema, sin hacer un pronunciamiento respecto de las cuestiones de carácter moral y sociológico que lo circunscriben, partiendo únicamente de los hechos, con la finalidad de proteger, en primer término, la salud de los actores en dicha actividad.

También debe tenerse presente el impacto social que la actividad en cuestión trae aparejada, sobre todo cuando se ofrece en la vía pública, sin que existan disposiciones que regulen la actividad en esos lugares, por lo que con esta iniciativa también se persigue salvaguardar el orden, seguridad y tranquilidad públicos.

Por tales consideraciones, es necesario e impostergable regular la prostitución, de manera que queden protegidos los intereses privados y públicos en forma armónica y congruente con la realidad sociológica que actualmente se vive.

Para este propósito, la iniciativa que se propone consta de seis capítulos, el Capítulo I, relativo a las disposiciones generales en las que se establecen como objetivos de la ley reglamentar la actividad de aquellas personas que ofrecen sus servicios sexuales a cambio de un pago; establecer medidas de atención médica-preventiva y curativa para evitar la propagación de enfermedades transmisibles por contacto sexual y

promover acciones educativas de capacitación laboral y de integración familiar y social.

En virtud de la importancia que tiene evitar la explotación y afectación de la dignidad humana, en congruencia con lo establecido en el Código Penal, se prohíbe la explotación de servicios sexuales de otra persona, se obtenga o no lucro o beneficio alguno por la actividad; asimismo, se prevé como edad mínima para el ofrecimiento de servicios sexuales contar con 18 años cumplidos, a fin de que el sexoservidor (a) tenga plena conciencia de la actividad que realiza.

En el Capítulo II, se establece que la aplicación de la ley de que se trata corresponderá a la Secretaría de Educación, Salud y Desarrollo Social, dando la intervención que corresponda a la Secretaría de Seguridad Pública respecto a acciones de vigilancia y control del orden y seguridad en la vía pública.

En cuanto a las atribuciones de la mencionada dependencia destaca la expedición de certificados de salud a los sexoservidores, previa la realización del examen médico correspondiente; la evolución sanitaria del ejercicio del sexoservicio y el control de las enfermedades transmisibles sexualmente, las medidas de seguridad sanitarias para el debido control de aquellos que presten sus servicios sexuales.

A fin de conciliar los intereses de los habitantes del Distrito Federal y de los sexoservidores, se prevé la figura de la Consulta Pública en el Capítulo III, cuyos resultados serán tomados en consideración por la Secretaría de Educación, Salud y Desarrollo Social en relación con el

ofrecimiento de servicios sexuales en la vía pública, estableciéndose que el ofrecimiento del servicio no deberá hacerse en zonas habitacionales, de oficinas, ni próximas a centros escolares, ofrecerse en horarios nocturnos y días que la Secretaría señale, conforme a los resultados de la Consulta Vecinal.

En el Capítulo IV se establecen las obligaciones de los sexoservidores y clientes. Los primeros deberán obtener su certificado de salud y mantenerlo vigente, sobre la base de que en ningún momento el certificado de salud deberá ser un medio de estigmatización, señalamiento o cualquier otra forma de identificación que atente contra la intimidad y seguridad del sexoservidor.

Otras de las obligaciones de los sexoservidores previstas es la relativa a no ofrecer sus servicios en la vía pública, salvo en aquellos lugares autorizados por la Secretaría; mantener actualizado su certificado de salud; someterse a los exámenes de reconocimiento médico, ordinario o extraordinario que determine la

Secretaría; acudir a los centros de orientación y educación que señale la Secretaría; no transportar, traficar o comerciar sustancias que se determinen por la ley como psicotrópicos o estupefuentes; suspender el ejercicio de su actividad cuando tenga conocimiento del padecimiento de alguna enfermedad de transmisión sexual.

Como obligaciones del cliente se establecen el solicitar al sexoservidor el certificado de salud expedido por la Secretaría; tratar con respeto al sexoservidor; efectuar el pago acordado; utilizar el preservativo o condón con el sexoservidor, no transportar, traficar, comercial o suministrar estupefuentes o psicotrópicos, denunciar los delitos de lenocinio, corrupción de menores, y cualquier otro ilícito.

En el Capítulo V se prevén las medidas de orientación y asistencia sociales a efecto de preparar, organizar y ejecutar programas de educación, capacitación laboral y de salud para los sexoservidores, así como establecer acciones encaminadas a garantizar sus derechos.

Por último, en el Capítulo VI de la iniciativa que se propone, se establecen las infracciones administrativas aplicables por violación a la ley, independientemente de las penas que correspondan en el ámbito penal.

Prohibir la actividad a que se refiere esta iniciativa de ley es contrario a la realidad social que se vive en el Distrito Federal, lo cual traería aparejada una mayor transgresión y explotación de aquéllos dedicados al sexoservicio, en tanto que regularla permitirá, en el peor de los escenarios, encauzarla con una finalidad propositiva que permita salvaguardar la salud, integridad y dignidad de la propia persona que realiza dicha actividad, a los terceros con los que entra en relación y al público en general; abstenerse de regularla sería una irresponsabilidad social y una indiferencia del fenómeno que nos ocupa.

Por lo antes expuesto, con fundamento en los artículos 46, fracción I del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, 17 fracción IV de la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal y 10, fracción I, del Reglamento para su Gobierno Interior, los suscritos presentamos la siguiente:

INICIATIVA DE LEY QUE REGULA EL SEXOSERVICIO EN EL DISTRITO FEDERAL

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1o.- Las disposiciones de la presente ley son de orden público e interés general y tienen por objeto;

I. Reglamentar la actividad de aquellas personas que ofrecen sus servicios

sexuales a cambio de un pago;

II. Establecer medidas de atención médica-preventiva y curativa, para combatir la propagación de enfermedades transmisibles por contacto sexual, incluyendo todas aquellas medidas de protección a la salud en general, que con motivo de tales actividades fueren necesarias adoptar, tales como el uso del preservativo o condón, tanto para el sexo-servidor como para el solicitante del servicio, y

III. Promover acciones educativas, de capacitación laboral y de integración familiar y social.

Artículo 2o. Para los efectos de esta ley, se entiende por:

I. Administración: la Administración Pública del Distrito Federal;

II. Cliente: aquel hombre o mujer que solicita de manera libre y consciente un servicio sexual a cambio de un pago;

III. Consulta Vecina: procedimiento mediante el cual los vecinos del lugar y los sexoservidores manifiestan sus opiniones y criterios sobre el ofrecimiento del sexoservicio en establecimientos o en Sitios Públicos;

IV. Enfermedad: las alteraciones a la salud provocadas por un virus, bacteria, microorganismos, u otros agentes que se transmiten por contacto sexual;

VI. Medidas de Salud o Prevención: son aquellas acciones que se realizan en beneficio de los sexoservidores, los clientes y la sociedad en general, dirigidas a promover, proteger, prevenir y mantener la salud pública;

VII. Secretaría: la Secretaría de Educación, Salud y Desarrollo Social, a través de la unidad administrativa correspondiente;

VIII. Sexoservicio o prostitución: es la prestación de servicios sexuales por una persona mayor de edad, de manera consciente y libre, a cambio de un pago;

IX. Sexoservidor (a): quien lleve a cabo actividades sexuales con una finalidad de lucro;

X. Sitios Públicos: lugares en la vía pública en los cuales los sexoservidores ofrecen sus servicios sexuales.

Artículo 3o.- Para todos los efectos de esta ley, queda terminantemente prohibido:

I. Explotar la prestación de servicios sexuales de otra persona, aún con su consentimiento, obtenga o no lucro o beneficio alguno por tal actividad;

II. Contratar, administrar, explotar y mantener un lugar específico destinado, total o parcialmente, al ofrecimiento de servicios sexuales, incluyendo a aquél o aquéllos que dieren o tomaren a sabiendas en arrendamiento un lugar para explotar la prestación de servicios sexuales ajenos;

III. Inducir o solicitar a una persona para que preste sus servicios sexuales a un tercero;

IV. Ofrecer los servicios sexuales en Sitios Públicos o en establecimientos o lugares destinados al público en general, excepto en los casos y bajo las condiciones a que se refieren los artículos 8o. y 9o. de esta ley;

V. Ofrecer sus servicios sexuales un sexoservidor a sabiendas de que padece una Enfermedad, o bien, no contar con su certificado de salud vigente, y

VI. Ofrecer una persona sus servicios sexuales sin contar cuando menos con 18 años cumplidos, con pleno conocimiento de su actividad.

CAPITULO II

Atribuciones

Artículo 4o.- La aplicación de la presente ley corresponde a la Secretaría a través de la unidad administrativa correspondiente, sin perjuicio de la intervención que corresponda a la Secretaría de Seguridad Pública, la cual se coordinará con aquella respecto de las acciones de vigilancia y control del orden y seguridad en la vía pública.

Artículo 5o.- Son atribuciones de la Secretaría:

I. Vigilar el debido cumplimiento de esta ley;

II. Prestar conjuntamente con organismos privados, los servicios de vigilancia

y prevención médica, inspección sanitaria y tratamiento a los sexoservidores;

III. Expedir certificados de salud a los sexoservidores, previo la realización

del examen médico correspondiente;

IV. Evaluar sanitariamente el ejercicio del sexoservicio y controlar las enfermedades transmisibles sexualmente de los sexoservidores;

V. Aplicar las medidas de seguridad sanitarias para el debido control de aquellos que presten sus servicios sexuales;

VI. Establecer, elaborar programas y acciones educativas, de capacitación laboral, de educación básica y técnica, así como la instrumentación de un programa de empleo alternativo para los sexoservidores, y establecer acciones encaminadas para la integración social y familiar de los sexoservidores;

VII. Diseñar, coordinar y ejecutar campañas de divulgación, prevención y educación sexual, jurídica y psicológica en coordinación con instituciones afines.

VIII. Presentar denuncias ante las autoridades competentes en caso de que tenga conocimiento de delitos tales como el lenocinio, corrupción de menores, peligro de contagio, tráfico, consumo y distribución de estupefacientes o psicotrópicos, y

IX. En general, cumplir y ejecutar las disposiciones de esta ley.

CAPITULO III

De la Consulta Vecinal

Artículo 6o.- Los resultados que arroje la Consulta Vecinal, serán tomados en consideración por la Secretaría para el ofrecimiento del sexoservicio en Sitios Públicos, a fin de conciliar los intereses de los vecinos y sexoservidores.

Por medio de la Consulta Vecinal se conocerá la opinión de los vecinos de los Sitios Públicos en los que se pretendan ofrecer servicios sexuales y, con base en los resultados arrojados por dicha Consulta, la Secretaría determinará los mecanismos para la realización de la actividad del sexoservicio en el Sitio Público de que se trate.

Artículo 7o.- La Consulta Vecinal se llevará a cabo previa solicitud que se presente a la Secretaría por sexoservidores o vecinos de los lugares en donde se pretendan establecer Sitios Públicos. Dicha Consulta será coordinada y realizada por la Secretaría, determinando la zona en que se llevará a cabo y bajo el procedimiento que el reglamento determine para tal fin.

Los recursos técnicos necesarios para la ejecución de la Consulta correrán a cargo de la Secretaría.

La Secretaría podrá solicitar el apoyo de la fuerza pública para garantizar el orden, tranquilidad y seguridad pública durante el desarrollo de la Consulta.

Artículo 8o.- En caso de que los vecinos aprueben el ofrecimiento de servicios sexuales en Sitios Públicos, se celebrará un convenio suscrito por los sexoservidores y vecinos, en el que se especifiquen las condiciones en que se ofrecerá el servicio, así como la delimitación de los lugares que se destinarán como Sitio Público. Dicho

convenio tendrá duración de un año, pudiendo ratificarse por un periodo igual si así lo aprueban los vecinos.

Artículo 9o.- Para el funcionamiento de Sitios Públicos y la celebración del convenio a que se refiere el artículo anterior, deberán satisfacerse como mínimo los siguientes requisitos:

I. Que el servicio no se ofrezca en zonas habitacionales, de oficinas, ni próximas a centros escolares de cualquier nivel, conforme a las condiciones y términos que en el reglamento de esta ley se señalen;

II. Que se ofrezca en horarios

la Secretaría, con base en la Consulta Vecinal; y en los días que al efecto determine

III. Que la zona cuente con elementos de seguridad suficientes para

salvaguardar el orden público;

IV. Que los hoteles que se encuentren ubicados dentro de la zona del Sitio Público satisfagan todos los requisitos y condiciones que establezca el reglamento de esta ley, sin perjuicio de los requisitos a que debe sujetarse tal clase de establecimientos conforme a la ley de la materia;

V. Que se haga del conocimiento público por parte de la Secretaría del Sitio

Público autorizado, y

VI. Si dentro de los límites del Sitio Público operaren restaurantes, bares o cualquier otra clase de establecimientos mercantiles abiertos al público en general, cumplan con los requisitos y condiciones que el reglamento de esta ley fije, sin perjuicio de los que le son aplicables conforme a la ley de la materia,, en la inteligencia de que los dueños o titulares de tales establecimientos mercantiles no podrán por ningún concepto ni motivo recibir de los sexoservidores beneficio alguno de carácter económico por permitirles el acceso a sus establecimientos.

CAPITULO IV

De las obligaciones de los sexoservidores

Artículo 10.- Son obligaciones de los sexoservidores:

I. Tramitar y obtener su certificado de salud, y mantenerlo vigente, para lo cual deberán someterse a los exámenes y requisitos que la Secretaría determine en los lugares y en los plazos que fije al efecto, sobre la base de que en ningún momento el certificado puede ser un medio de estigmatización, señalamiento, persecución o cualquier otra forma de identificación que atenté contra

la intimidad y seguridad de; sexoservidores, para cuyo efecto el reglamento señalará los requisitos y características que deba cumplir;

II. Tener, cuando menos, 18 años cumplidos para obtener el certificado de salud correspondiente,

III. Para estar en aptitud de ofrecer sus servicios sexuales deberá acreditar ante la Secretaría tener la capacidad de pleno discernimiento y conciencia de su actividad;

IV. No padecer ninguna Enfermedad-,

V. No ofrecer sus servicios sexuales en la vía pública, salvo que expresamente la Secretaría autorice lugares específicos para tal objeto, según el resultado de la consulta vecinal, en los términos del Capítulo III de esta ley,

VI. Mantener actualizado su certificado de salud haciendo referencia a la ubicación de; lugar donde presta sus servicios el sexo servidor, debiendo notificar el cambio de del domicilio de trabajo, suspensión o reanudación de sus actividades.

En el certificado de salud deberá constar que el sexoservidor no padece enfermedades de transmisión sexual y los requisitos que deberá contener dicho certificado serán determinados por el reglamento respectivo.

Someterse a los exámenes de reconocimiento medico, ordinario o extraordinario que al efecto determine la Secretaría mediante disposiciones generales-,

VIII. Acudir, con la periodicidad que la Secretaría señale, a los centros de orientación y educación que la misma establezca u organice, para los fines a que se refiere la fracción II del artículo 1o., cuya asistencia regular será condición para la obtención del certificado de salud o su renovación;

IX. Portar el certificado de salud durante el desempeño de la actividad de sexoservicio, informándole al cliente del uso del preservativo o condón;

X. No transportar, traficar, comerciar o suministrar sustancias que determina la ley de salud como psicotrópicos o estupefacientes;

XI. No practicar el sexo servicio ba o el influjo de estupefacientes o psicotrópicos;

XI. Suspender el ejercicio de su actividad cuando tenga conocimiento de que padece alguna Enfermedad, y

XII. En general, cumplir con las demás obligaciones señaladas en esta ley u otros ordenamientos legales.

Artículo 11.- Son obligaciones del Cliente:

I. Solicitar al sexoservidor el certificado de salud expedido por la Secretaría;

II. Efectuar el pago que corresponda por el servicio prestado;

III. Tratar con respeto al sexoservidor;

IV. No transportar, traficar, comerciar o suministrar estupefacientes o psicotrópicos;

V. enunciar ante las autoridades competentes, haciéndolo del conocimiento de la Secretaría, cuando conozca de la comisión de delitos de lenocinio, corrupción de menores o cualquier otro ilícito;

VI. Denunciar ante la autoridad competente cuando sea víctima de algún ilícito por parte del sexoservidor o cualquier persona, y

VII. Utilizar invariablemente el preservativo o condón con el sexoservidor

Artículo 12.- Los sexoservidores tienen prohibido:

I. Ofrecer y prestar sus servicios sexuales sin contar con el certificado de salud

vigente;

II. Ofrecer sus servicios sexuales sin tener cuando menos 18 años cumplidos;

III. Participar o hacer partícipe a terceros de los beneficios que obtuviere de su actividad, y

IV. En general, actuar o conducirse con actitudes que por su naturaleza pueden alterar el orden, la seguridad pública o afectar la armonía de la comunidad.

CAPITULO V

De la Orientación y Asistencia Sociales

Artículo 13.- Para el ejercicio de las atribuciones que se le confieren conforme a esta ley, en particular para lograr los objetivos señalados en las fracciones II y III del artículo 10., la Secretaría está obligada a lo siguiente:

I. Fomentar la educación y capacitación, como medida necesaria para la integración y rehabilitación social de los sexoservidores y sus dependientes, y

II. Preparar, organizar y ejecutar programas de educación, capacitación laboral y de salud a los sexoservidores, así como establecer acciones encaminadas a garantizar sus derechos.

CAPITULO VI

DE LAS INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 14.- Las violaciones a esta ley serán sancionadas administrativamente, **sin perjuicio** de las penas que correspondan cuando sean constitutivas de delitos.

Artículo 15.- Las sanciones a que se refiere el artículo anterior serán:

I. Multa, y

II. Clausura temporal o definitiva.

Artículo 16.- En la imposición de las sanciones se tomarán en cuenta:

I. La gravedad de la infracción;

II. Las condiciones socioeconómicas del infractor;

III. Los daños que se hubieren producido o pudieran producirse a terceros, y

IV. La reincidencia en la comisión de las infracciones.

Artículo 17.- La violación a cualquiera de las fracciones del artículo 3o. de esta ley, se sancionará con multa de 200 a 700 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de cometer la infracción.

Artículo 18.- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en las fracciones I a VII, X y M del artículo 10 de esta ley, dará lugar a la aplicación de una multa de 50 a 300 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de cometer la infracción.

En caso de que se incumpla lo dispuesto en la fracción VIII y XII del citado artículo, se impondrá una sanción de 50 a 250 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en la fecha en que se cometa la infracción.

La violación a lo establecido en la fracción IX del precepto de referencia, dará lugar a la aplicación de una multa de 50 a 150 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en la fecha en que se cometa la infracción.

Artículo 19.- El incumplimiento a lo dispuesto en las fracciones I a VI del artículo 11, será sancionado con multa de 25 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en la fecha en que se cometa la infracción.

La violación a lo dispuesto en la fracción VII del citado artículo 11, se sancionará con multa de 50 a 150 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en la fecha en que se cometa la infracción.

Artículo 20.- El incumplimiento de los requisitos y condiciones a que se refieren las fracciones IV y VI del

artículo 9o. de este ordenamiento dará lugar a la clausura temporal o definitiva de los establecimientos mercantiles de que se trate, independientemente de la imposición de una multa de 50 a 300 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento en que se cometa la infracción.

La clausura temporal a que se refiere el párrafo anterior procederá en aquellos casos en que sea la primera vez que se comete la infracción y no podrá ser menor de 3 días ni mayor de 60, dependiendo de la gravedad de la misma.

La clausura será definitiva en caso de reincidencia del infractor.

Artículo 21.- Para los casos en que se impongan sanciones de carácter pecuniario y el sexoservidor carezca de recursos para pagar la multa correspondiente, se podrá conmutar la misma por arresto administrativo hasta por 36 horas.

EL C. REPRESENTANTE PEDRO JOSE PEÑALOZA.- Me voy a permitir leer, compañeros y compañeras, a los ciudadanos Representantes que han avalado y que han avalan esta Iniciativa: Marta de la Lama Noriega, Fauzi Hamdan, Arturo Sáenz, Sergio Martínez Chavarría, Julio Méndez Alemán, Francisco González Gómez, Dolores Padierna Luna, Carlos Daniel Torres Alvarez, Margarito Reyes Aguirre, Francisco Alvarado Miguel, Germán Aguilar Olvera, Iván García Solís, Eduardo Morales, Gonzalo Rojas y Estrella Vázquez Osorno y el de la voz.

Compañeros y compañeras: Este es el resultado de un trabajo multidisciplinario, de tolerancia, de apoyo recíproco entre los Representantes.

Esta es la Iniciativa que proponemos este grupo de Asambleístas, ni más, ni menos.

Gracias.

EL C. PRESIDENTE VICTOR ORDUÑA MUÑOZ.- Tiene el uso de la palabra la Representante Marta de la Lama.

Mientras llega la Representante Marta de la Lama, el Representante Pedro Peñaloza quiere hacer una aclaración.

Adelante.

EL C. REPRESENTANTE PEDRO JOSE PEÑALOZA.- Por una omisión involuntaria, también firma la iniciativa la Representante Silvia Pinal.

LA C. REPRESENTANTE MARTA DE LA LAMA.- Compañeras y compañeros:

Creo que en este momento vendría muy a cuento el preguntarnos aquí a todos los Asambleístas reunidos, ¿qué ciudad queremos? Bueno, quizás la frase fuera la tan traída y lleva y desde luego que estoy de acuerdo en ella y me parece una frase que resume nuestro deseo: una ciudad de leyes. Una ciudad de leyes que equilibre; una ciudad de leyes que armonice; una ciudad de leyes que garantice los derechos de todos.

En este sentido estamos hablando de atender un problema en el cual no nos constituimos porque nadie debe hacerlo, como policía de la moral de nadie, como redentor de nadie. Es un problema social que existe y no vale mirar a otro lado y decir que no está, que no lo veo, que mí moral, que mis principios, que mí cultura, que tal, no me permite hablar de esto, no me permite hacer nada a esto.

Creo, estoy cierta, que el sexoservicio en nuestra ciudad es un problema que tiene diversas vertientes: por una parte es un problema que obviamente afecta a los vecinos, que a ningún vecino le gusta tener un foco de inseguridad, un foco de intranquilidad, un foco que da un espectáculo con el cual los vecinos no están de acuerdo, ni tienen porque estarlo.

Pero hay otros vecinos que han elegido de manera libre esa actividad como medio de vida, que no es un delito. En el momento que cometan algún delito como cualquier ciudadano, como cualquier hijo de vecino, estarán sujetos a las leyes y a la sanción que corresponda a este delito.

Entonces, los vecinos y las personas que prestan el sexoservicio tienen derecho a tener una protección y que no vaya su actividad o su decisión o su derecho, sobre el derecho de los demás.

Y aquí viene a cuento el asunto de la autoridad. ¿Qué es lo que pretendemos con este trabajo? Un trabajo serio, un trabajo responsable que hemos hecho durante mucho tiempo personas de esta Asamblea, Representantes que están en esta Asamblea por diversos partidos.

Ha sido un trabajo plural, un trabajo respetuoso, que también creo que es una lección que nos dice que sí se puede trabajar pluralmente; que sí se puede trabajar equitativamente porque nadie fue más ni menos que el otro, en algo que interesa a la ciudad y que es nuestra responsabilidad.

Y aquí qué pretenderíamos; sería la pregunta otra vez, ¿qué ciudad queremos? Bueno, una ciudad en donde el gobierno lo sea realmente. Pero que en este gobierno no se preste a actitudes ni a actos de gobierno que obedezcan a la forma de ser, de pensar, de sentir, de cualquier autoridad; autoridad grande, autoridad

pequeña. Y un gobierno que no se preste para que al calor de una falta de normas claras, precisas, reales y eficientes, pueda existir la corrupción, el avasallamiento; que pueda existir el faltar a los derechos humanos.

Entonces, vecinos somos todos; queremos una ciudad de leyes; tenemos que dar y es el privilegio de esta Primera Asamblea Legislativa, de dar leyes, de hacer propuestas que ataquen todos los problemas que existen en nuestra ciudad, de la mejor manera.

Creo que no es posible que esta Asamblea, con la responsabilidad que tenemos, porque aquí estamos, porque los ciudadanos así lo decidieron, tenemos que hacer un trabajo responsable, serio, de acuerdo a los problemas que hay en esta ciudad.

Los que hemos optado por trabajar en este asunto del sexoservicio para dar un ordenamiento jurídico a nuestra ciudad, somos personas que tenemos ya una trayectoria en este tipo de intereses y en este tipo de inquietudes.

Y hemos venido aquí pues, entre otras muchas tareas, a hacer algo para que al salir nosotros de esta Primera Asamblea Legislativa, haya un avance en todos los problemas de la ciudad, pero en éste concretamente; que no hagamos como que no existe, que no hagamos como que no hay prostitución, que no hagamos como que si no la vemos, va a desaparecer por obra y gracia de nuestra voluntad o de nuestro deseo.

Es nuestra responsabilidad ineludible, que se trate con seriedad y con responsabilidad; y repito, este problema, creo que no podemos soslayarlo; un problema que se trata salud, se trata educación, se tratan diferentes temas que vienen a converger en este problema.

Creo que no podemos tener una actitud irresponsable ni una actitud hipócrita de hacernos como que no existe, como que no nos toca y que por diversas razones que no entendemos cuáles son, no se debe hablar y no se debe tocar este problema. No es un problema moral, no vamos a redimir a nadie; no vamos a moralizar a nadie; no podemos permitir que se estigmatice a nadie tampoco, sino que es un problema que hay que atajar, que hay que atacar, que hay que dar seguridad a todas las partes y evitar que los actos de gobierno, que el gobierno que ejerzan las autoridades, no tenga reglas y que cada quien haga lo que le dé la gana. Esto no es posible, no podemos tolerarlo más.

La ciudad necesita en todo, un marco jurídico para que el gobierno, para que la autoridad pueda moverse honestamente y eficientemente en ese marco, para dar este orden y este equilibrio. Equilibrio, armonía y orden donde debemos estar todos los vecinos participantes y todos los vecinos; que sean nuestros derechos respetados

y nuestros derechos jamás irán sobre los derechos de los demás.

Estamos aquí, pues, presentando esta propuesta, a la cual aludió el Representante Peñaloza, que no es exclusivamente una, sino que hay diversas propuestas que pueden integrarse, que pueden ser alternativas unas de otras. Esto se verá, esto se analizará. Lo que no podemos permitir es que se le dé carpetazo, lo que no podemos permitir que nadie atienda esto y todo el mundo hable y todo el mundo diga de otras cosas para que esto no llegue a buen puerto.

Creo que tenemos que hacer un trabajo serio, creo que tenemos que atender varias estrategias o varias vertientes que puede tener esta posibilidad de reglamentación. Creo que saldríamos con mucha vergüenza de esta Asamblea, si no se hiciera un avance por modesto que fuera, que no veo porqué tendría que ser modesto, en aras de una armonía y en aras de un equilibrio entre la ciudadanía, entre los vecinos y entre los derechos de todos.

Entonces, que la Ciudad de Leyes, no sea una frase. Que las leyes no estén en un librito, que estén en la calle y que todos los mexicanos, todos porque todos somos mexicanos y todos somos ciudadanos y todos somos vecinos, nos podamos acoger a ellas tanto los sexoservidores, las sexoservidoras como los vecinos, como la autoridad para cumplir con su deber de manera ordenada, de manera puntual y de manera honesta.

Muchas gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Se han inscrito para hablar sobre el tema, los ciudadanos Representantes Arturo Sáenz Ferral, Gonzalo Altamirano Dimas y Germán Aguilar Olvera.

Tiene el uso de la palabra el señor Representante Arturo Sáenz Ferral

EL C. REPRESENTANTE ARTURO SAENZ FERRAL.- He solicitado hacer uso de la palabra, compañeras y compañeros Representantes, con el fin de presentar un punto de acuerdo que han firmado Representantes de las cinco fracciones en esta Asamblea.

La idea de este punto de acuerdo y su consenso están fundamentados por el hecho de que durante las últimas semanas, especialmente durante las últimas semanas del mes de abril, el panorama del cuadro de la Ciudad de México se ha tornado difícil en el asunto del sexoservicio, y es que no pasa un día sin que nos enteremos - a través de los medios de comunicación o bien por notificaciones directas que llegan a las Comisiones de Seguridad Pública y de Salud y

Asistencia Social de esta Honorable Asamblea - que el personal de Jurídico y Gobierno, utilizando vehículos de vía pública, se dedican a violentar los derechos humanos de las sexoservidoras.

Los inspectores de vía pública, convertidos en un auténtico grupo parapoliciaco, se han dado a la tarea de llevar a cabo actos de extorsión, uso indebido de la fuerza y detenciones de sexoservidoras, con lo cual violan flagrantemente los ordenamientos existentes en la materia.

El hostigamiento, la persecución, las amenazas, e incluso los golpes, se han vuelto una constante en contra de las mujeres que están dedicadas al sexoservicio.

El mecanismo del cual se valen para incurrir en los actos violatorios referidos son las famosas razzias o las denominadas campañas especiales, cuyo objetivo principal es el de retirar de la vía pública especialmente a las mujeres que han manifestado oposición a los acuerdos suscritos entre una asociación civil que opera en la zona de La Merced y representantes de las demarcaciones Venustiano Carranza.

Lo más preocupante de este asunto es que en los mencionados operativos el personal de vía pública, enviado por Jurídico y Gobierno, se hace acompañar algunas veces de granaderos, violentándose con ello lo previsto en el Reglamento de Justicia Cívica, en el que se establece que las mencionadas sexoservidoras no podrán ser desalojadas y mucho menos remitidas a los juzgados correspondientes, excepto que exista una solicitud expresa de los vecinos o bien por solicitud del juez cívico.

En ese mismo contexto, el personal de seguridad pública, en clara omisión hacia el cumplimiento de las funciones que se le han encomendado en materia de protección de la ciudadanía, algunas veces falta a sus funciones al permitir que los inspectores en vía pública cometan toda clase de atropellos en contra de las llamadas sexoservidoras.

En igual sentido, debemos puntualizar que las acciones de hostigamiento, intimidación y extorsión no sólo se dirigen hacia las sexoservidoras, sino que son extensivas hacia los clientes y los propietarios de hoteles ubicados en las zonas cercanas a los puntos en donde se lleva a cabo el ejercicio de esta actividad.

Evidentemente que en la comisión del conjunto de arbitrariedades llevadas a cabo por los inspectores de vía pública y el propio personal de seguridad pública se advierte, por una parte, la falta de un ordenamiento mediante el cual se regule adecuadamente el ejercicio de la prostitución en vía pública, así como también, por otro

lado, la serie de vocablos imprecisos contenidos en el Reglamento Gubernativo de Justicia Cívica, que dan lugar a interpretación al libre arbitrio de quienes se encargan de ejecutarlo y la ambigüedad jurídica como se aborda la problemática referida a la prostitución.

Por otra parte, en ese contexto de irregularidades identificadas debemos agregar las relativas a la falta de acciones en materia de fomento y vigilancia sanitaria por parte de las autoridades de la Secretaría de Salud, especialmente en los hoteles de las zonas cercanas a los puntos del sexoservicio, motivo por el cual se ha configurado una problemática de insalubridad con claras repercusiones sobre la salud no sólo de quienes ocupan los establecimientos en cuestión, sino también de las personas que por distintos motivos deambulan alrededor de las zonas cercanas a los puntos en donde se practica el sexoservicio.

Por lo anteriormente señalado y con fundamento en el Artículo 56 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea de Representantes, solicito se ponga a consideración el siguiente punto de acuerdo.

Unico: La Asamblea de Representantes del Distrito Federal, I Legislatura en pleno uso de las facultades contenidas en su Ley Orgánica y en virtud de que se está generando un ambiente de desorientación e incluso corrupción, en relación con el fenómeno de la prostitución, especialmente en las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza;

De que los inspectores de vía pública enviados por los de jurídico y gobierno están violando los derechos humanos de las sexoservidoras;

De que el personal de seguridad pública está incumpliendo con las funciones encomendadas;

De que se está atentando contra la seguridad de la comunidad; y

De que no se están observando las condiciones mínimas de higiene y sanidad previstas en la Ley de Salud, solicita respetuosamente al ciudadano Oscar Espinosa Villarreal, en su calidad del Jefe del Departamento del Distrito Federal, tomar las medidas debidas en relación con los siguientes asuntos:

Primero.- Iniciar una investigación para determinar la probable responsabilidad y aplicar las sanciones correspondientes en contra del personal de vía pública que se dedica a hostigar, desalojar, presionar y extorsionar a sexoservidoras, así como instrumentar operativos o campañas especiales con miras a retirar a quienes ejercen la prostitución en vía pública.

Segundo.- Que el personal de la Secretaría de Seguridad Pública se apegue a lo establecido en el Reglamento de Justicia Cívica absteniéndose de participar en las denominadas razzias y campañas especiales.

Por otra parte, y aún cuando sabemos que el Jefe del Departamento del Distrito Federal no cuenta con facultades para intervenir en asuntos de vigilancia sanitaria, desde esta Asamblea le enviamos un atento exhorto para que a su vez se dirija a las autoridades de la Secretaría de Salud con objeto de que intensifiquen las acciones de vigilancia sanitaria y en especial revisen en los hoteles de las zonas cercanas a los puntos del sexoservicio.

Por último, solicitamos al ciudadano Jefe del Departamento del Distrito Federal, se modifique el Reglamento Gubernativo de Justicia Cívica, para lo cual tome en consideración las sugerencias propuestas por miembros de la Comisión Plural de esta Asamblea con la finalidad de incluir un capítulo en dicho ordenamiento que regule la prostitución en vía pública, en virtud de la ambigüedad jurídica con que se trata en este Reglamento dicha problemática, anexándose al presente una propuesta de modificación.

Firman el presente punto de acuerdo los Representantes: Martha de la Lama, Pedro Peñaloza, Salvador Abascal, Sergio Martínez Chavarría, Fauzi Hamdan, Germán Aguilar, Julio Alemán, Gabriel Gutiérrez y el de la voz.

EL C. PRESIDENTE LUIS ALTAMIRANO Y CUADROS.- En los términos del Artículo 56 tórnese a la Comisión de Gobierno.

Se concede la palabra al Representante Gonzalo Altamirano Dimas.

EL C. REPRESENTANTE GONZALO ALTAMIRANO DIMAS.- Señor Presidente.

Compañeras y compañeros Representantes:

Simplemente de manera breve quisiera referirme y precisar los alcances y la posición que asumimos frente a esta iniciativa que acaba de ser leída en esta tribuna. Sobre todo después de algunos análisis y comentarios que se han hecho en diversas instancias y fundamentalmente en la Comisión de Gobierno.

La Comisión de Gobierno conoció oportunamente esta iniciativa de sexoservicio y se distribuyó, se comentó, para que los grupos parlamentarios dieran a conocer sus planteamientos y pudiera haber consensos para que esta iniciativa fuera presentada.

Quiero simplemente afirmar que en algunos grupos parlamentarios, concretamente en el mío, no hubo ese consenso, hubo esa discusión y compañeros que

firmaron la iniciativa que con pleno convencimiento y conocimiento la firmaron y sobre todo quienes estuvieron trabajando en esas jornadas para revisar la misma, creo que llegaron a esa conclusión. Así, se determinó finalmente que esta iniciativa fuera presentada bajo la propia responsabilidad y libertad de quienes decidieron signar la misma.

Simplemente hago esta aclaración para que conozcamos el panorama de ciertas diferencias de opinión que prevalecen todavía en los grupos parlamentarios en los enfoques que se han hecho respecto a esa iniciativa.

Nosotros reconocemos y respetamos el trabajo y la decisión que han tomado quienes formaron parte de estas jornadas de trabajo y quienes asumieron esta iniciativa y una vez que se presente ya al pleno, daremos a conocer nuestra opinión como grupo, pero siempre respetando el derecho de quienes han firmado la misma iniciativa.

Muchas gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Se concede el uso de la palabra para hechos al Representante Germán Aguilar Olivera.

EL C. REPRESENTANTE GERMAN AGUILAR OLIVERA.- Con su permiso, señor Presidente.

Compañeras y compañeros:

Mi partido sí se congratula con la presentación de esta Iniciativa de Ley del Sexoservicio en el Distrito Federal. Y queremos señalar que esta congratulación obedece a que se está tratando en esa iniciativa uno de los asuntos, no de los temas, a que más vueltas se le ha dado para poderlo presentar; y yo diría que hasta miedo o temor de algunas cosas se han tenido para presentar y sacar conclusiones, como en este caso una ley que regule efectivamente la prostitución en el caso del Distrito Federal.

Sabemos que no es un asunto fácil, pero por lo mismo que no es fácil, también pensamos que no hay que dejarlo en el rincón del olvido y que esta Legislatura que pronto concluirá pasemos a la historia también como otras de que no hemos sido capaces de enfrentar esta problemática.

A mi partido si le preocupa y por eso con firme convicción y conciencia hemos suscrito esta iniciativa.

Nos preocupa porque es un problema que existe, que se da a la luz pública, que se da por la noche y que se da a todas horas, que afecta a la ciudadanía y que, sin embargo, hasta hoy no habíamos sido capaces de presentar una iniciativa como tal.

Nos preocupa también porque en este momento se están dando acontecimientos, acontecimientos como es el

hecho que hemos platicado ya en dos o más ocasiones con un grupo de trabajadoras del sexoservicio, Representantes de esta Asamblea y nos hemos dado cuenta efectivamente de la grave problemática que existe y del abandono que hay por parte de las autoridades, abandono y negligencia para poder atender y darle solución a este problema.

Con este grupo que hemos platicado nos han señalado varias irregularidades que se están dando por parte de la autoridad administrativa; abusos diríamos, "aplicación" de leyes que no existen, sino que más bien son mandatos, caprichos, extorsión y corrupción de la propia autoridad.

Creo entonces que cuando el compañero Pedro Peñaloza hace la presentación de esta iniciativa de ley, todos los Representantes de esta Asamblea debiéramos sumarnos a ella. Podemos tener desacuerdos, en esto estoy consciente, puede haber desacuerdo en cuanto a lo que la propia ley o articulado diga, pero no podemos tener desacuerdo, compañeros, en cuanto a que esta ley exista, insisto, porque esto significaría estar siendo ajenos a un problema que es latente y que es cotidiano y que como he dicho, es un problema que se le ha sacado la vuelta, es un problema que se le ha visto con actitudes moralizantes, es un problema, en fin, que existe, que está afectando a la ciudad, que está afectando a un grupo de trabajadoras del sexoservicio, travestís y otras gentes que se dedican a esto y que, sin embargo, la Asamblea Legislativa bien gracias, porque no habías presentado nada.

Entonces, enhorabuena que esta iniciativa se presente. Y nosotros queremos dejar muy claro como partido, que esperamos que en el actual problema que están viviendo este grupo de trabajadoras del sexoservicio de la Delegación Venustiano Carranza y de la Delegación Cuauhtémoc sea atendido. Quedamos con ellas que vamos a volver a platicar; pero estamos planteando que la autoridad no haga caso omiso o se haga de la vista gorda diría yo, como hasta hoy, para evadir esa responsabilidad que les corresponde atender; y que también indudablemente en este caso los que hemos estado en este problema vamos a seguir ahí, por lo menos yo voy a seguir hasta que haya algo; en este caso no es voluntad de la autoridad, es mi voluntad; la voluntad de la autoridad debe ser atender indudablemente lo que le corresponde atender como es el caso de estas trabajadoras.

Gracias, compañeros.

EL C. PRESIDENTE VICTOR ORDUÑA MUÑOZ.- Túrnese la iniciativa para su análisis y dictamen a las Comisiones Unidas de Administración Pública Local; de Seguridad Pública; de Salud, y Grupos Vulnerables.

Para hechos, el Representante Pedro Peñaloza.

EL C. REPRESENTANTE PEDRO JOSE PEÑALOZA.- Compañero Presidente; compañeras y compañeros: Tengo la sensación de que esta Iniciativa de Ley refleja la pluralidad, la inteligencia y la tolerancia que debe haber en un órgano legislativo.

Si ustedes analizan a los compañeros que han firmado, me parece que refleja esta pluralidad.

Yo creo que esta Iniciativa representa el trabajo de compañeros que están presentes y que yo por decencia elemental tengo que mencionar. Yo tengo que mencionar que en este trabajo ha jugado un papel destacado, inteligente, propositivo y alto sentido de responsabilidad de mi estimada amiga, compañera Marta de la Lama; quiero reconocerte, Marta de la Lama, porque es de gente decente reconocer este tipo de virtudes.

Quiero reconocer explícitamente, también, a mi estimado y amigo, compañero Fauzi Hamdan, que con sus conocimientos jurídicos, con su sentido práctico de las cosas, pero sobre todo con su lealtad, con lo que él piensa, también actuó decididamente para la elaboración de esta ley. No se encuentra Fauzi en este momento en la sala, pero en ausencia quiero reconocer su valiosa intervención.

Tengo que reconocer también la valiosa presencia de mi compañero y amigo Francisco González, que no obstante su papel político, es decir, su candidatura, no dejó de participar, de reflexionar junto con nosotros, con su estilo, con su forma de ver la vida, pero al fin y al cabo fue un hombre que contribuyó a ello.

De igual manera, tengo que reconocer a otro estimable amigo y compañero, Arturo Sáenz Ferral, quien también con sus conocimientos, con su sentido de lo colectivo, con sus inteligentes propuestas me parece que conformó una propuesta muy interesante.

Quiero decir también que mi reconocimiento, mi innegociable posición frente a varios compañeros. Quiero reconocer en primerísimo lugar que en esta Iniciativa se reflejaron los puntos de vista de mis estimables amigos y compañeros de la Fracción del PRD, de Dolores Padierna, de Carlos Daniel Torres Alvarez, de Margarito Reyes, de Francisco Alvarado, de Iván García, de Eduardo Morales, de Gonzalo Rojas, de Estrella Vázquez, de David Cervantes; compañeros, les aprecio mucho sus inteligentes comentarios.

Quiero reconocer también a Germán Aguilar Olvera por su entrega, por su actitud valiente de defender en lo que cree.

Evidentemente, quiero reconocer también a dos compañeros que han recién firmado la Iniciativa, pero que entiendo lo hacen por convicción y por sensatez consigo mismos, me refiero a la Representante Margarita Zavala; Margarita, aprecio mucho tu actitud de apoyo a esta Iniciativa; del compañero Francisco Dufour, que también se ha sumado a esta Iniciativa.

Y he dejado al final, no por jerarquía, sino por simple orden de exposición, a varios compañeros del PRI que actuaron en concordancia con lo que creen que debe ser la Ciudad de México.

Quiero expresar mi reconocimiento a Sergio Martínez Chavarría, un joven que ha dicho lo que cree y lo que piensa, y que me parece que en esta iniciativa actuó coherentemente. Sergio, aprecio mucho tu intervención en esta iniciativa.

Otro compañero que me ha dejado una impresión muy grata, por su actitud discreta, pero dispuesta a reflejar en una firma muchas cosas, sobre todo su sentido de la sociedad, me refiero a mi compañero y amigo Julio Méndez Alemán. Julio, aprecio mucho tu firma en este texto. Dice mucho de lo que eres y de lo que piensas. Agradezco mucho tu colaboración en este texto.

Obviamente quiero mencionar también a una compañera estimable, respetable, como lo es nuestra compañera Silvia Pinal. Silvia Pinal sin duda me ha demostrado quién es, de qué está hecha, como dicen los que saben.

Inmediatamente que yo leí el texto y ya antes había mostrado Silvia Pinal, en otras discusiones, sensibilidad e inteligencia. Quiero reconocer también la actitud de Silvia Pinal, que también ha suscrito esta iniciativa.

Y quiero reconocer a los asesores de esta iniciativa, de distintos compañeros que han puesto inteligencia, tolerancia, estoicismo para trabajar, tratando de combinar todas las opiniones.

En fin, compañeros y compañeras, esta presentación de esta iniciativa, da una lección a todos. Es posible, aceptable, que todos, hombres y mujeres de la Asamblea, podamos avanzar en iniciativas, siempre y cuando prive la sensatez, la coherencia, el sentido común, los conocimientos y sobre todo esto que a veces no se usa en política, pero yo lo quiero usar en tribuna: el extraordinario amor a nuestra Ciudad.

Muchas gracias.

EL C. PRESIDENTE VICTOR ORDUÑA MUÑOZ.- Para presentar una Iniciativa de Ley de Mercados Públicos del Distrito Federal, se concede el uso de la palabra al Representante Gonzalo Rojas Arreola.

EL C. REPRESENTANTE GONZALO ROJAS ARREOLA.- Muchas gracias, señor Presidente. Con su permiso.

Honorable Asamblea de Representantes del Distrito Federal, Primera Legislatura:

Vengo a esta tribuna, en nombre de la Comisión de Abasto y Distribución de Alimentos que honrosamente presido, a presentar, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, apartado "A", base primera, fracción V, inciso k) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 46, fracción I del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; artículo 17, fracción V de la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal y décimo, fracción I del Reglamento para su Gobierno Interior, el siguiente Proyecto de Ley de Mercados Públicos para el Distrito Federal.

Exposición de Motivos

Los 315 mercados públicos de la Ciudad de México, que se han construido hasta la fecha como una respuesta a las necesidades de abasto popular, constituyen, junto con la Central de Abasto de la Ciudad de México, la columna vertebral del abasto de productos de primera necesidad para los sectores populares de la ciudad.

Siendo el Distrito Federal una de las ciudades más densamente pobladas del mundo, de manera natural confluyen diversas formas de comercialización de bienes, productos y servicios que se ofertan a través de múltiples redes de distribución que complementan el sistema de abasto.

Junto con el mercado público, se han desarrollado también esquemas alternos de comercialización que funcionan de manera irregular, complementando el sistema de abasto del Distrito Federal, mismas que, al mismo tiempo, generan una creciente competencia que pone en desventaja a aquellos esquemas formales que, como en el caso de mercado público, no cuentan con modernos sistemas de comercialización, publicidad, financiamiento, redes de frío y maduración, además como las ventajas que tiene el gran comercio.

Aunado a la modernización y la evolución de diversas formas de comercio y las condiciones de competencia que entre ellas se generan, en rezago en la normatividad de los mercados públicos, los sitúa en condiciones de mayor desventaja; lo que establece la necesidad de legislar en la materia para coadyuvar a su desarrollo, ya que el Reglamento que los rige, data del año de 1951 y a 46 años de su existencia, han quedado en gran medida en la obsolescencia.

En cumplimiento de la responsabilidad de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, de generar un

marco legislativo para la ciudad, mediante la aprobación de diversos ordenamientos que respondan a la situación actual de la capital del país, se tiene la necesidad y la obligación de legislar también en lo referente al mercado público considerando la importancia que tiene este, para hacer llegar a la población, los productos básicos y de primera necesidad.

De la misma forma, es indispensable sentar las bases para la regulación de los esquemas complementarios del mercado público que funcionan de manera irregular, transitoria y temporal, desarrollándose en forma paralela, tales como los tianguis, mercados sobre ruedas y concentraciones, a fin de darles mayores elementos de viabilidad a la Ciudad de México.

Es importante señalar que el Reglamento de Mercados Públicos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1º de junio de 1951, si bien ha permitido la operación de estos centros de abasto, a la fecha ha sido rebasado por la realidad, situación que hace urgente la expedición de una ley que establezca normas claras que permitan no solo su adecuado funcionamiento, sino su proyección y modernización considerando como elemento fundamental para ello, la organización democrática y representativa de los locatarios, con lo cual se contribuye al cumplimiento de la función social de este modelo de abasto.

Uno de los aspectos relevantes del mercado público, es que se trata al mismo tiempo, de la prestación de un servicio público y del uso para ello, de un bien del dominio público que es patrimonio del Distrito Federal, circunstancia que no fué considerada en el Reglamento que data de 1951 y que constituye un reto para abordarse con claridad y precisión en la presente Ley de Mercados Públicos para el Distrito Federal.

Otro aspecto que ha sido necesario considerar en la elaboración de la Ley de Mercados Públicos para el Distrito Federal, que hoy se somete a consideración del Pleno de este H. Cuerpo Legislativo, es el hecho de que el Reglamento de 1951, da lugar a la existencia de ciertas lagunas que han permitido interpretaciones erróneas sobre la condición jurídica de los locatarios, acreditados mediante la denominada "Cédula de Empadronamiento", frente a la autoridad administrativa.

En los 30 meses de trabajo de la Comisión de Abasto y Distribución de Alimentos de esta Honorable Asamblea Legislativa del Distrito Federal, se han constatado reiteradamente las delicadas condiciones actuales en que se encuentran los mercados públicos y la urgencia de emitir un ordenamiento legal que les de certidumbre

en cuanto a su permanencia como servicios público a cargo de la administración pública de la ciudad, por lo que se determinó en el seno de la Comisión, sobre la necesidad de elaborar una ley que favorezca la viabilidad económica de estos centros de abasto, situación que hoy estamos cumplimentando.

Convencidos de esta necesidad legislativa y en respuesta a las múltiples y reiteradas demandas tanto de las organizaciones como de los locatarios en lo individual del mercado público, la Comisión de Abasto y Distribución de Alimentos, se dió a la tarea, con la participación de integrantes del resto de las Fracciones Parlamentarias representadas en este órgano legislativo, de elaborar la presente ley.

Esta iniciativa, responde en esencia, a la necesidad de normar con una visión de vanguardia, al mercado público, así como la de sentar las bases para el desarrollo de disposiciones específicas tendientes a ordenar otros esquemas de comercialización y abasto de productos de primera necesidad que forman parte de la realidad cotidiana de nuestra metrópoli.

Como aspecto relevante, el Proyecto de Ley de Mercados Públicos, reconoce las características de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad de los inmuebles que operan en los mercados que son indiscutiblemente, parte del patrimonio del Distrito Federal, atajando con ello, los temores reiterados en los locatarios y los actores del mercado público de la amenaza permanente de su privatización. Este aspecto de la inembargabilidad, inalienabilidad e imprescriptibilidad de los inmuebles donde están asentados los mercados públicos, les da la certidumbre de su permanencia como un servicio público a cargo del Estado.

Debe resaltarse también, que la presente iniciativa, busca garantizar la seguridad jurídica de los locatarios, reconociendo su calidad de copartícipes en el servicio público del mercado. En concordancia con la naturaleza de mercado público, la administración pública del Distrito Federal, ha sido responsable de prestar este servicio público, en colaboración con particulares, de acuerdo a lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

Este proyecto, establece mecanismos democráticos de decisión interna para la elección de sus órganos de representación en el interior de los mercados, lo que significa un gran avance, pues pone fin sin limitar los derechos de libre asociación, a la existencia de varias representaciones en un mismo mercado público, lo que se había convertido en un factor que dificultaba la

comunicación de la autoridad con los locatarios y entre ellos mismos, y obstaculizaba de esa forma, la aplicación de los recursos necesarios para el mejoramiento de mercado público.

La Ley de Mercados Públicos para el Distrito Federal, se compone de nueve títulos que comprenden 19 capítulos y 67 artículos, así como ocho artículos transitorios.

En el título primero, se establecen las disposiciones generales; se precisa el objeto, el ámbito de aplicación y los sujetos de la ley, así como un glosario de términos que permite disponer de conceptos claros para la aplicación de la norma.

En el título segundo, se determinan con claridad y precisión, las facultades y atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Económico y de las Delegaciones como autoridades responsables de la aplicación de esta ley.

Respecto al Título Tercero, se especifican las condiciones y requisitos para la obtención de las Cédulas de Empadronamiento, para que una persona física pueda desarrollar, en un local del mercado público, las actividades comerciales y la prestación de los servicios. De la misma manera, se establecen los derechos y las obligaciones de los locatarios en ese título.

El Título Cuarto, en relación a la organización interna del mercado público, destaca que se establece a la Asamblea General, como el órgano de representación y decisión máxima de los locatarios en los mercados públicos, indicando sus facultades y el procedimiento para su instalación. Así mismo, se establece que el Comité Ejecutivo, es el órgano colegiado que cumplirá con los acuerdos que determine la Asamblea General de Locatarios. Dicho Comité Ejecutivo, se establece en su integración, por un Presidente, un Secretario, un Tesorero y los Vocales correspondientes que serán electos y eso es algo que hay que destacar, por votación universal, directa y secreta de los locatarios que integran la Asamblea General, mismo órgano al que se le establecen facultades y obligaciones específicas para el funcionamiento de mercado público. Se delimitan en este mismo título, la designación, requisitos y atribuciones que deberán tener los Administradores de los mercados públicos.

En el Título Quinto, el cual se refiere a la administración del mercado público, se establece que podrá ser esta, realizada por conducto de la Delegación o por el mecanismo de autoadministración de los locatarios, cuando lo decida la Asamblea General con la votación de todos sus integrantes y de manera

voluntaria, puedan adscribirse al acuerdo de operación de autoadministración de los mercados públicos.

La infraestructura del mercado público, se contempla en el Título Sexto, en el que se determina cuál es ella, cuál es la infraestructura básica con la que deberán contar para su operación, debiendo cumplir el mercado público con los requerimientos mínimos, que establecen las normas de protección civil.

En el Título Séptimo, se especifican las normas mínimas que deben observar los locales de los mercados públicos para su funcionamiento, así como la especificación de los grupos de giros que se podrán autorizar en estas unidades de abasto y aquellos que quedan prohibidos.

Cabe destacar que en este título se delimita puntualmente, la zona de protección del mercado público; y aquí, me quiero detener un segundo. Uno de los elementos que han contribuido al deterioro de los mercados públicos, es el cerco del que han venido siendo de manera creciente, objeto por parte del comercio informal en la vía pública y de la instalación indiscriminada de centros comerciales con gran capacidad comercial, publicitaria, financiera, de redes de frío, de redes de maduración, que han venido deteriorando de manera sustancial la vida de los mercados públicos. Aquí, es necesario destacar que esta ley incorpora lo relativo a la protección, a las zonas de protección de los mercados públicos, lo que establece con precisión cuáles son las condiciones para que puedan instalarse puestos en las cercanías de los mercados públicos. De la misma forma, también se señala que deberán de cumplirse los postulados establecidos en otros ordenamientos relativos a la autorización para la instalación de grandes cadenas comerciales en la proximidad de los mercados públicos.

Respecto del Título Octavo, como una innovación en esta iniciativa, se aborda la reglamentación, la necesidad de reglamentar, preciso: se aborda la necesidad de reglamentar otros esquemas comerciales que tienen relación con el mercado público, como es el caso de los tianguis, los mercados sobre ruedas y las concentraciones, para que vayan arribando a esquemas formales del comercio, no para que permanezcan en las mismas condiciones en que actualmente están operando.

El Título Noveno, establece las sanciones procedentes, determinando con exactitud, los montos de las sanciones económicas a que se harán acreedores los infractores de la ley, abarcando desde 30 hasta 60 días de salario mínimo general vigente para el Distrito Federal.

Por último, se contempla la procedencia de los recursos de inconformidad, en contra de las resoluciones emitidas

por las Delegaciones que actúen en su carácter de impositores de sanciones.

La presente propuesta de iniciativa, tiene en fin, la finalidad de actuar, actualizar la regulación de los mercados públicos del Distrito Federal, fomentando con ello su desarrollo y haciendo coparticipes a los locatarios en la organización interna de los mismos, otorgándoles seguridad jurídica a los órganos supremos del mercado y al órgano colegiado del Comité Ejecutivo del mismo, confirmando asimismo, la naturaleza de centros primordiales del abasto con proyección en el futuro de los mercados públicos.

Dejo en manos de la Secretaría, la presente propuesta de ley que, a nombre de la Comisión de Abasto y Distribución de Alimentos, reitero, presento a esta Honorable Asamblea.

Dentro de la Comisión, dentro de este proyecto de ley, también firman los Representantes, que no siendo parte de la Comisión de abasto, han participado en la elaboración del mismo proyecto, que son los Representantes del Partido Verde Ecologista, firmando el Representante Arturo Sáenz Ferral, a su nombre; y del Partido del Trabajo, Representante Germán Aguilar Olvera, quienes formalmente no forman parte de la Comisión de Abasto y Distribución de Alimentos.

Queda en manos del Secretario, señor Presidente, la presente propuesta de iniciativa de ley para los mercados públicos del Distrito Federal.

PROYECTO DE LEY DE MERCADOS PÚBLICOS PARA EL DISTRITO FEDERAL

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Las disposiciones de la presente Ley son de orden público e social y aplicables en el territorio del Distrito Federal; su objeto regular el funcionamiento y operación de servicio público del mercado público, que deberá prestarse en forma continua, uniforme, regular y permanente.

Artículo 2. La prestación de servicio público de mercados públicos corresponde a la Administración Pública del Distrito Federal.

Dicho servicio Podrá ser realizado en colaboración con los particulares que cumplan con los requisitos establecidos en esta Ley

Artículo 3. Son sujetos de esta Ley las personas físicas que realicen la actividad comercial y de servicios en los mercados públicos.

Artículo 4. Los mercados públicos asentados en inmuebles propiedad de; Distrito Federal forman parte del patrimonio de éste, por lo que son inalienables, imprescriptibles, inembargables y no estarán sujetos a ningún gravamen o afectación de dominio.

Artículo 5. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

Mercado Público: El inmueble propiedad del Distrito Federal con la infraestructura e instalaciones, para el desarrollo de la actividad de comercialización al menudeo de bienes, productos y servicios.

Local: El espacio físico definido con carácter permanente, destinado en el mercado público, para desarrollar actividades comerciales y de servicios.

Áreas Comunes: Los espacios abiertos o cerrados destinados al uso común, tales como: accesos, pasillos, andenes, áreas de preparación, zonas de carga y descarga.

Áreas de Servicio Común: Los espacios abiertos o cerrados destinados a estacionamientos, depósitos de desechos sólidos, oficinas administrativas, sanitarios, centros de bienestar y desarrollo infantil y bodegas permanentes de; mercado.

Centrales de abasto: El inmueble propiedad de; Distrito Federal con la infraestructura e instalaciones, para el desarrollo de la actividad de comercialización al mayoreo y medio mayoreo de bienes, productos y servicios.

Tianguis: Esquemas de comercialización temporales y transitorios, que no ocupan espacios permanentemente, operados por particulares con autorización de la Delegación, que forman parte junto con los mercados públicos del sistema de abasto de la ciudad.

Mercados sobre ruedas: Esquemas de comercialización temporales y transitorios operados por particulares, complementarios del sistema de abasto de la ciudad, y que su operación se rige por normas específicas.

Concentraciones: Unidades de precario equipamiento comercial, complementarias del sistema de abasto de la ciudad que tienden a incorporarse a sistemas formales de comercialización.

Cédula de Empadronamiento: Es el documentos que hace constar el acto administrativo que emite la Administración Pública del Distrito Federal para que una persona física pueda desarrollar en un local del mercado público la actividad comercial.

Padrón: Es el documento que contiene el registro de los titulares de una cédula de empadronamiento.

Locatario: Es la persona física, titular de los derechos otorgados por una cédula de empadronamiento.

Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Económico de la Administración Pública de Distrito Federal.

Delegación: A las Delegaciones del Distrito Federal en cuya demarcación se ubique el mercado público.

Tesorería: A la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Ley: a la Ley de Mercados Públicos para el Distrito Federal.

Artículo 6. *Supletoriamente, y a falta de norma expresa en la Ley se aplicarán las disposiciones de Derecho común y las demás disposiciones aplicables, cuando no sea contraria a la naturaleza propia del Derecho Público.*

Artículo 7. *Corresponde a la Administración Pública del Distrito Federal por conducto de la Secretaría y las Delegaciones en el ámbito de sus respectivas atribuciones la aplicación de la Ley.*

TITULO SEGUNDO

DE LAS ATRIBUCIONES

Capítulo I

De la Secretaría de Desarrollo Económico

Artículo 8. *Corresponde a la Secretaría, además de las que le confieren los otros ordenamientos, las siguientes atribuciones:*

I. Formular, diseñar y ejecutar los programas destinados al fomento y desarrollo comercial de los mercados públicos. Para tal efecto deberá incorporar a sus Programas Operativos Anuales las acciones necesarias para cumplir con ese fin.

II. Diseñar y promover programas de capacitación administrativa, contable y de mercadeo, destinados a que los locatarios adquieran conocimientos que les permitan mejorar su actividad comercial.

III. Promover los mecanismos y acciones con las diversas instancias de la Administración Pública Federal y Local, para apoyar la constitución de figuras asociativas, comerciales y financieras en los mercados públicos.

Artículo 9. *Para el diseño y formulación de los programas que señalan en el artículo anterior, la Secretaría podrá consultar a Comités Directivos de los mercados públicos, a efecto de atender requerimientos de los primeros.*

Capítulo II

De la Delegación

Artículo 10. *Corresponde a la Delegación, además de las que confiere la Ley y los otros ordenamientos, las siguientes atribuciones:*

I. Expedir, revocar, suspender, revalidar y modificar la cédula de empadronamiento.

II. Aplicar las sanciones previstas en esta Ley.

III. Elaborar y mantener actualizado el padrón de los mercados de la Delegación.

IV. Autorizar la cesión de los derechos que ampara la cédula de empadronamiento.

V. Autorizar los cambios y ampliaciones de giro en los casos que se cumplan los requisitos establecidos para tal efecto.

VI. Designar al administrador de cada uno de los mercados públicos.

VII. Instruir a los verificadores responsables de vigilar el cumplimiento de la Ley para que lleven a cabo las visitas de verificación a que haya lugar, de conformidad con la Ley del Procedimiento Administrativo y sus disposiciones reglamentarias.

VIII. Autorizar el giro que se otorgue en cada cédula de empadronamiento, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley.

IX. Nombrar un representante ante la Asamblea General.

X. Recibir copia de los acuerdos de la Asamblea General.

XI. Vigilar que se respeten las zonas de protección comercial establecidas en la Ley.

XII. Autorizar la instalación temporal de puestos semifijos y comerciantes ambulantes en Ferias, Romerías y cualquier otro evento temporal que revista un especial interés social o tenga por objeto resguardar las tradiciones, dentro de las zonas de protección comercial de los mercados públicos, previo acuerdo del Comité Ejecutivo del Mercado.

XIII. Autorizar los horarios de operación de los mercados públicos.

XIV. Registrar los avisos de remodelación de locales que le presenten

los locatarios en los términos establecidos en esta Ley.

TITULO TERCERO

DE LAS CÉDULAS DE EMPADRONAMIENTO Y DE LOS DERECHOS Y

LAS OBLIGACIONES DE LOS LOCATARIOS**Capítulo I****De las Cédulas de empadronamiento:**

Artículo 11. Los interesados en obtener de la Delegación Cédulas de Empadronamiento, deberán:

- I. Presentar la solicitud correspondiente.
- II. Ser de nacionalidad mexicana.
- III. Tener capacidad jurídica.

Artículo 12. Las Cédulas de Empadronamiento que constituyen la base del padrón de locatarios, deberán contener cuando menos los siguientes elementos:

- I. Fecha de expedición.
- II. Datos generales del solicitante.
- III. Ubicación dentro del mercado.
- IV. Giro del local.
- V. El número de locales que ampara
- VI. Compromiso de; locatario de la Cédula de acatar los normas legales relativas al mercado y los acuerdos de las instancias de representación, administración y organización interna del mercado.
- VII. Medidas y colindancias del local.
- VIII. Domicilio para oír y recibir notificaciones.

Artículo 13. Las Cédulas de Empadronamiento otorgadas en los términos de la presente ley podrán ser revocadas de oficio, cuando:

- I. El locatario incumpla cualesquiera de las obligaciones fijadas en la propia cédula o en las disposiciones legales aplicables.
- II. El local que ampara la cédula correspondiente sea utilizado para fines distintos a los que la misma consigna.
- III. El Locatario realice obras, trabajos o instalaciones no autorizadas por las autoridades correspondientes.
- IV. EL locatario incurra en violación de las disposiciones que establezcan las normas legales aplicables.
- V. El locatario transmita los derechos de la Cédula de Empadronamiento, o el usos o aprovechamiento del local, contraviniendo a lo dispuesto por esta Ley.

Artículo 14. La Cédulas de Empadronamiento, deberá ser refrendada cada año, y para esos efectos los locatarios deberán presentar anualmente su cédula de empadronamiento en la Delegación.

Para los efectos del cómputo del término para solicitar el refrendo se tomarán la fecha de expedición de la Cédula de Empadronamiento.

El procedimiento y requisitos para realizar el refrendo se establecerán en las disposiciones reglamentarias que para tal efecto se expidan.

Artículo 15. El otorgamiento, suspensión, revalidación o cancelación de las cédulas de empadronamiento y la traslación de los derechos derivados de éstas serán objeto de; Reglamento que para el efecto se expida.

Capítulo II**De los Derechos de los Locatarios**

Artículo 16. Son derechos de los locatarios de los mercados públicos los siguientes:

- I. Recibir la Cédula de Empadronamiento.
- II. Transmitir los derechos de uso que ampara su Cédula de Empadronamiento, previa autorización de la Delegación, siempre y cuando cumpla con los requisitos que establezca el Reglamento de ésta Ley.
- III. Utilizar el o los locales autorizados en su Cédula de Empadronamiento, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley.
- IV. Utilizar las áreas comunes del mercado público.
- V. Remodelar y mejorar la imagen comercial de su local, siempre y cuando no afecte a terceros y no modifique la estructura o instalaciones de mercado público, con el aval del Comité Ejecutivo y previa autorización técnica y jurídica de la Delegación, a la que informara del término de las acciones ejecutadas.

VI. Inconformarse, respecto de los actos que afecten sus derechos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley.

VII. Participar en la Asamblea General.

VIII. Ser electo para desempeñar un cargo en el Comité Ejecutivo del Mercado al que pertenezca.

IX Convocar a sesión extraordinaria de la Asamblea General o Comité Ejecutivo de acuerdo a lo dispuesto por esta Ley.

Artículo 17. Un locatario tiene derecho de uso de hasta tres locales en un mismo mercado público. En tal caso, la Cédula de Empadronamiento incluirá dicha disposición, indicando que los mismos deberán estar siempre unidos, colindantes y bajo el mismo giro.

Bajo ninguna circunstancia, un locatario podrá tener posesión de locales en más de un mercado público.

Capítulo III**De las obligaciones de los locatarios**

Artículo 18. Son obligaciones de los locatarios las siguientes:

I. Proporcionar en forma continua, uniforme, regular y permanente el servicio de comercialización de productos o servicios en los giros y términos autorizados en su Cédula de Empadronamiento.

II. Ofrecer al público las mercancías ofertadas sin condicionar su venta a la compra de otras mercancías.

III. Respetar el destino de las áreas de uso común.

IV. Prestar el servicio señalado en la fracción I de este artículo en el horario autorizado para el funcionamiento del mercado público.

V. Utilizar la infraestructura del mercado público en los términos establecidos por esta Ley.

VI. Mantener limpio y en buen estado su local, pasillos contiguos e inmediaciones.

VII. Respetar las disposiciones sanitarias y prestar el servicio con higiene de su persona y su local.

VIII. Atender con amabilidad y diligencia al público consumidor.

IX. Realizar puntualmente los pagos que determinen las disposiciones legales aplicables.

X. Acatar los acuerdos y determinaciones que emanen de la Asamblea General y del Comité Ejecutivo.

XI. Mantener en lugar visible dentro de su local su Cédula de Empadronamiento.

XII. Utilizar las áreas de carga y descarga sólo en los horarios autorizados.

XIII. Respetar los horarios autorizados de apertura y cierre.

Artículo 19. Los locatarios de los mercados públicos deberán acatar y observar lo relativo a las prohibiciones que establezca el Reglamento de esta Ley, tanto en materia de su actividad comercial, como en su conducta general.

TITULO CUARTO

DE LA ORGANIZACIÓN INTERNA DEL MERCADO PÚBLICO

Capítulo I

De la organización de los locatarios

Artículo 20. La organización de los locatarios del mercado público esta determinada por:

I. La Asamblea General.

II. El Comité Ejecutivo.

Capítulo II

De La Asamblea General

Artículo 21. La Asamblea General se constituye por la totalidad de los titulares de las cédulas de empadronamiento de cada mercado.

Artículo 22. La Asamblea General se reunirá en sesiones ordinarias por lo menos dos veces al año y cuando la urgencia de los asuntos así lo amerite, se podrá reunir en sesiones extraordinarias.

Artículo 23. La convocatoria a una sesión ordinaria de la Asamblea General, será hecha pública por lo menos con siete días naturales de anticipación por el Presidente del Comité Ejecutivo en funciones, en caso de las sesiones extraordinarias deberá convocarse al menos con 24 horas de anticipación.

En caso de que el Presidente en funciones no llevase a cabo la convocatoria en los términos anteriores, el 50 por ciento más uno de los miembros del Comité Ejecutivo podrá convocar a la sesión respectiva.

En caso de que ninguna de las dos instancias anteriores convocaran, podrá hacerlo el cincuenta por ciento más uno de los titulares de las Cédulas de Empadronamiento, de acuerdo a sus normas de operación y funcionamiento internos.

Artículo 24. Habrá quórum para la celebración de las sesiones de la Asamblea General en primera convocatoria, con la asistencia del setenta y cinco por ciento de los locatarios. Si al término de treinta minutos del término señalado para el inicio de la Asamblea General convocada no se reuniese el quórum correspondiente, el Presidente o, en su caso el Secretario del Comité Ejecutivo procederá a hacer pública la segunda convocatoria para que a las veinticuatro horas siguientes se lleve a cabo la Asamblea General, sesión que se celebrará con los locatarios titulares que se encuentren presentes.

Artículo 25. Los acuerdos tomados en Asamblea General, ordinarias o extraordinarias, serán válidos con el voto de cincuenta por ciento más uno de los locatarios presentes, y serán obligatorios para todos los locatarios de mercado público.

Artículo 26. Para dar fe de los acuerdos a que llegue la Asamblea General se requiere de la asistencia de un notario público; podrá asistir como testigo un representante del área jurídica de la Delegación correspondiente, quien deberá firmar el Acta de Asamblea General.

La Asamblea General hará llegar copia de los acuerdos que se determinen en la misma a las autoridades delegacionales correspondientes, que acusarán de recibo.

Artículo 27. La ejecución y vigilancia de los acuerdos de la Asamblea General estarán a cargo del Comité Ejecutivo.

Artículo 28. La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I. Elegir al Comité Ejecutivo.

II. Remover a integrantes del Comité Ejecutivo, en caso de incumplimiento de sus funciones, conforme lo establecido en esta Ley, y en sus bases de organización y funcionamiento interno.

III. Aprobar el Programa Anual de Trabajo del Comité Ejecutivo.

IV. Opinar sobre los esquemas de organización y funcionamiento del mercado.

V. Conocer y en su caso, aprobar el Informe Anual de Trabajo del año anterior, del Comité Ejecutivo.

VI. Opinar sobre las prioridades en la realización de las obras para el mantenimiento, conservación y rehabilitación de mercado.

VII. Confirmar que el Administrador designado por la Delegación cumpla con los requisitos establecidos por esta Ley.

VIII. Elaborar sus bases de organización y funcionamiento internos.

IX. Y todas las demás inherentes a su naturaleza.

Capítulo III

Del Comité Ejecutivo

Artículo 29. El Comité Ejecutivo se integrará de la siguiente forma: un Presidente, un Secretario, un Tesorero, y un Vocal por cada giro que exista en el mercado con derecho a voz y voto, debiendo tener todos los cargos su respectivo suplente.

Para el caso de que el mercado se dedique a un sólo giro se establecerá la existencia de cuatro vocales como mínimo y diez como máximo tomando en cuenta el número de locatarios empadronados y registrados con su respectivo padrón.

El Administrador del Mercado Público, funcionario que es designado por la Delegación del Distrito Federal participara en los trabajos del Comité Ejecutivo, con derecho a voz pero sin voto.

La estructura y funcionamiento del Comité Ejecutivo se sujetarán a lo establecido en esta ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 30. Los cargos de Presidente, Secretario, Tesorero y Vocales titulares y suplentes serán electos en Asamblea General, quienes durarán en su cargo dos años, sin poder reelegirse en el periodo inmediato posterior, salvo los suplentes que no hayan ejercido el cargo.

En caso de falta definitiva, por imposibilidad física, fuerza mayor, remoción del cargo, o sustitución de alguno o algunos de sus miembros será el secretario quien procederá a hacer del conocimiento de los demás miembros dicha circunstancia debiendo convocar al respectivo suplente en forma inmediata. Para el caso de quien faltare fuese el Secretario la anterior obligación quedará a cargo del Presidente.

El Presidente, el Secretario y el Tesorero se elegirán por medio de planillas y voto secreto y directo de cada locatario empadronado y registrado con su respectiva Cédula en Asamblea General.

Los Vocales serán propuestos por los integrantes de cada grupo de giros, individualmente o por grupos y serán electos también en la Asamblea General mediante votación universal, directa y secreta.

Artículo 31. El Comité Ejecutivo sesionará por lo menos una vez al mes o cada vez que lo convoque por escrito el Presidente o el Secretario de; mismo; igualmente se podrá convocar en calidad de sesión extraordinaria cuando se suscriba por escrito el interés de por lo menos el cincuenta por ciento de la totalidad de los miembros del Comité Ejecutivo. El orden del día de los asuntos que se tratarán en la misma, se dará a conocer dos días hábiles antes de la sesión.

Artículo 32. Las decisiones y acuerdos del Comité Ejecutivo, se tomarán por mayoría de votos de sus miembros presentes y en caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad. Para efecto de levantar acta de cada sesión ésta deberá ser signada por el Presidente y Secretario de la misma, de dicha acta se entregará copia a los miembros del Comité y al Administrador.

Artículo 33. El Secretario tendrá la obligación de comunicar por escrito a los locatarios y a quien corresponda su atención y ejecución las decisiones y acuerdos del Comité Ejecutivo.

Artículo 34. Para que las sesiones del Comité Ejecutivo se consideren legalmente instaladas, se requiere la concurrencia del Presidente, y un mínimo del cincuenta por ciento del número total de integrantes del Comité.

En ausencia del Presidente del Comité Ejecutivo, será el Secretario el que presida la sesión correspondiente.

Artículo 35. *Son facultades del Comité Ejecutivo:*

I. Supervisar la asignación y entrega de los locales de mercado.

II. Conocer de la administración y operación del mercado.

III. Nombrar dentro de sus miembros y dentro de los integrantes de los grupos de giros a los integrantes de las comisiones o subcomisiones que considere necesarias para el cumplimiento de sus funciones, conforme a sus documentos básicos.

IV. Aprobar las propuestas de mantenimiento y mejoramiento del mercado para ser presentadas a la Delegación.

V. Conocer en general de los problemas que sean sometidos a su consideración por los locatarios con relación a la operación de mercado, y dictar los acuerdos que estime convenientes.

VI. Adoptar medidas tendientes a mejorar la operación y funcionamiento del mercado, siempre y cuando no se contravengan disposiciones aplicables.

VII. Analizar y opinar en acuerdo con el Administrador, los cambios de giro que le sean propuestos procurando en todo tiempo conservar el equilibrio interno de los giros.

VII. Designar a la persona física o moral que represente al mercado ante todo tipo de autoridades para la tramitación de cualquier asunto de carácter contencioso, siempre y cuando sea de interés general.

IX. Recibir y firmar de conformidad las obras que se realicen en el mercado.

X. Proponer ante las autoridades delegacionales las prioridades en la realización de obras, conservación y mejoras del mercado.

XI. Proponer a la Delegación la instalación temporal de puestos semifijos y comerciantes ambulantes, Ferias, Romerías, etc.

XII. Administrar los recursos distintos a los fiscales, en apego a las disposiciones aplicables.

XIII. Desarrollarán conjuntamente con la Secretaría, programas de fomento económico para el mejoramiento y desarrollo del mercado público.

Artículo 36. *Son obligaciones del Comité Ejecutivo:*

I. Ejecutar los acuerdos emanados de la Asamblea General.

II. Sesionar ordinariamente por lo menos una vez al mes, o cada vez que sea convocado como se determina en el Artículo 11, fracción IX de la presente Ley.

III. Apoyar a los locatarios en la tramitación, expedición, renovación de cédulas, permisos o licencias, ante la autoridad competente, así como llevar su registro y control.

IV. Vigilar el cumplimiento de las normas aplicables, así como el desarrollo de los programas generales y específicos que emitan las autoridades competentes, y en especial los establecidos por el Sistema Nacional para el Abasto.

V. Promover al interior del mercado público la organización interna de los locatarios para efectos de la modernización del mercado y del desarrollo de los esquemas de abaratamiento de los productos provenientes de las centrales de abasto o de organizaciones de productores para mejorar los precios al consumidor.

VI. Dar aviso a la autoridad competente, cuando dentro de mercado existan prácticas tendientes a concentración, acaparamiento y especulación de productos.

VII. Rendir semestralmente y al término de su gestión, los informes correspondientes a sus actividades. Debiendo difundir dicho informe en Asamblea General a todos los locatarios empadronados.

VIII. Coadyuvar con las autoridades competentes para evitar el comercio ambulante o informaj, ya sea en el interior de las instalaciones del mercado o en la zona de protección de mismo.

IX. Coadyuvar con las autoridades para el cumplimiento de la disciplina y medidas de seguridad que contribuyan al buen funcionamiento del mercado

X. Servir de enlace entre las autoridades y los locatarios para resolver trámites y cuestiones de interés general para el mercado.

XI. Coadyuvar a la conservación y mantenimiento de las instalaciones de mercado, promoviendo las obras necesarias.

XII. Coadyuvar con el administrador a fin de mantener actualizado el padrón de locatarios, a efecto de tener un control de locales y giros.

XIII. Promover la celebración periódica de campañas de abaratamiento de las mercancías que se expandan en los mercados, dándole la difusión correspondiente.

XIV. Recibir las quejas y sugerencias que le hagan llegar los usuarios de mercado resolviendo las que sean

procedentes dentro de sus facultades y atribuciones o en su caso canalizarlas a la autoridad competente.

XV. Fomentar la aplicación de los ordenamientos en materia de sanidad, seguridad, protección civil y la normatividad en materia de precios, así como el marco jurídico que tenga relación con la operación del mercado.

XVI. Informar sobre la aplicación de recursos.

Capítulo IV

Del administrador

Artículo 37. *En cada mercado público debe nombrarse un administrador el cual es designado por la Delegación correspondiente.*

Artículo 38. *Son requisitos para fungir como administrador de un mercado público:*

I. Acreditar experiencia laboral de por lo menos 3 años en actividades administrativas y contables.

II. Acreditar estudios mínimos de Técnico en administración.

Artículo 39. *El administrador tendrá las siguientes atribuciones.*

I. Llevar a cabo los actos relativos a la administración del mercado público de acuerdo con las disposiciones reglamentarias de la presente Ley.

II. Dirigir, supervisar y controlar al personal de limpieza, de vigilancia, y aquel que sea subordinado de la propia Delegación.

III. Inspeccionar periódicamente los locales y las áreas comunes para cerciorarse del estado que guardan, así como los equipos, maquillaría, útiles y enseres del mercado, a fin de tomar oportunamente las medidas que haya lugar para su mantenimiento y conservación, en coordinación con el Comité Ejecutivo.

IV. Recibir y registrar las quejas y sugerencias del público consumidor y en su caso canalizarlas a la autoridad competente.

V. Permanecer en las instalaciones del mercado durante los horarios y días de atención al público.

VI. Elaborar el acta correspondiente, por la sustracción o pérdida de cualquier activo de los mercados públicos y denunciar ante las autoridades competentes las conductas u omisiones que se susciten en los mismos.

VII. Supervisar las actividades del personal administrativo a su cargo, así como las relativas a los servicios de vigilancia y mantenimiento.

VIII. Registrar las ausencias justificadas e injustificadas de los locatarios y comunicarlas a la Asamblea General.

IX. Reportar los desperfectos que requieren reparación en las áreas comunes y en casos urgentes, deberá informar inmediatamente a la Delegación correspondiente.

X. Proponer al Comité Ejecutivo las obras de mantenimiento, ampliación y remodelación de los mercados públicos.

XI. Recibir la documentación relacionada con las solicitudes de cédulas de empadronamiento, cambios de giro, etc. y presentarlas al Comité Ejecutivo, y la Delegación para su autorización, en su caso.

XII. Aplicar las normas y lineamientos que establezca la Secretaría, relativas a la operación y funcionamiento del mercado.

XIII. Rendir informe mensual sobre sus actividades a las autoridades delegacionales.

XIV. Llevar un control del padrón de locatarios, locales y giros que integren el mercado.

XV. Supervisar los programas de protección civil, ecología, salud y cualquier otro que desarrolle el Gobierno.

TITULO QUINTO

DE LA ADMINISTRACIÓN DEL MERCADO PÚBLICO

Artículo 40. *Los mercados públicos se administrarán de dos formas, por conducto de la Delegación y por Autoadministración de locatarios.*

Capítulo I

De la administración por conducto de la Delegación

Artículo 41. *La administración de los recursos económicos de los mercados públicos corresponde a la administración pública del Distrito Federal, quien la realizará a través de la Secretaría de Finanzas o a través de las instancias que designe en concordancia con los ordenamientos legales aplicables.*

Artículo 42. *Corresponde a la Tesorería del Distrito Federal recibir los pagos correspondientes a través de cajas recaudadoras conforme a lo dispuesto por el Código Financiero del Distrito Federal y será la responsable de emitir los recibos correspondientes.*

Artículo 43. *El mercado público, a través de su Comité Ejecutivo, podrá recibir recursos, para su funcionamiento y mejoramiento, originados de fuentes*

alternas a las fiscales, las cuales serán administradas como lo determine su Comité Ejecutivo.

Capítulo 11

De la autoadministración

Artículo 44. Los locatarios de un mercado público podrán optar voluntariamente a adscribirse a los esquemas de autoadministración previstos en las disposiciones aplicables, para lo cual se requiere de la decisión de la Asamblea General, convocada para tal fin, así como de la autorización previa de la Administración Pública Local para su funcionamiento bajo este esquema de operación.

Los mercados que actualmente se encuentran regidos por el sistema de autoadministración, continuarán bajo este mismo, hasta en tanto lo determine su Asamblea General.

La normas y lineamientos a que se sujetan los locatarios y su Comité Ejecutivo, son los que esta bien los acuerdos emitidos por la Administración Pública Local para tal fin, así como la disposiciones legales aplicables.

TITULO SEXTO

DE LA INFRAESTRUCTURA DEL MERCADO PÚBLICO

Artículo 45. La infraestructura básica con que deberán contar los mercados públicos es:

I. Locales.

II. Un mínimo de dos accesos para el público, mismos que deberán estar acondicionados para uso de discapacitados.

III. Un mínimo de dos accesos exclusivos para la introducción de mercancías, los cuales deberán estar comunicados directamente a las zonas de carga y descarga.

IV. Área de oficinas administrativas.

V. Bodegas para el acopio de mercancías, mismas que deberán cumplir con las condiciones fitosanitarias y de higiene que señalen los reglamentos vigentes, de acuerdo con la naturaleza de las mercancías almacenadas.

VI. En los mercados en los que se comercialicen productos cárnicos, pescados y mariscos, deberán contar con cámaras de refrigeración, mismas que cumplirán las condiciones fitosanitarias y de higiene que señalen los reglamentos vigentes.

VII. Área de servicio de sanitarios.

VIII. Área de contenedores que posibilite el adecuado tratamiento de desechos sólidos, así como su separación en biodegradables y no degradables.

IX. Pasillos interiores para la circulación de los consumidores, como andenes para operaciones de carga y descarga.

X. Básculas de repesaje para el servicio del consumidor.

XI. Buzones para sugerencias y quejas del público consumidor. Cuando la superficie destinada al mercado público lo permita, se adicionará a la infraestructura básica señalada, cajones de estacionamiento y, áreas de lavado de mercancías y recipientes, al igual que con instalaciones adecuadas para estancias de bienestar y desarrollo infantil, instalaciones para lecherías populares e instituciones bancarias, y las demás que por acuerdo de la Asamblea General se puedan desarrollar en beneficio de la comunidad, para lo que se requerirá de acuerdos específicos de la administración pública con relación al espacio que ocupen.

Artículo 46. Para su mejor funcionamiento y operación, el mercado público, podrá contar con:

I. Equipo de sonido para asuntos de interés general.

II. Tableros para exponer avisos de interés para el público consumidor y locatarios.

III. Y los demás que la Asamblea General o el Comité Ejecutivo acuerden

Artículo 47. Las áreas de servicios comunes de los mercados públicos no podrán ser afectadas, ni utilizadas, bajo ninguna circunstancia, para fines distintos a los expresamente señalados, excepto cuando se ejecuten las obras de modificación estructural de mercado que permitan su reubicación.

Capítulo II

De la Protección Civil

Artículo 48. El mercado público deberá contar para efectos de protección civil de locatarios y consumidores con lo siguiente:

I. Área con servicio de primeros auxilios.

II. Señalamientos para rutas de evacuación.

III. Extinguidores para prevención de incendios.

Además de las anteriores, se deberán observar las disposiciones aplicables contenidas en la Ley de Protección Civil para el Distrito Federal y su Reglamento.

Artículo 49. En los mercados públicos podrá contarse con áreas destinadas a la preparación de alimentos, las cuales podrán disponer de instalación de gas, de

acuerdo con las normas que establecen las disposiciones aplicables.

TITULO SÉPTIMO

DEL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO PÚBLICO

Capítulo I

De los locales

Artículo 50. Los locales de los mercados públicos deberán cumplir con las normas vigentes de salubridad e higiene, así como los que se refieran a las instalaciones eléctricas, hidráulicas y de suministro y extracción de gases, de acuerdo con la naturaleza de las mercancías comercializadas.

Las responsabilidades derivadas de la inobservancia a lo dispuesto por el presente artículo recaerán única y exclusivamente en el locatario.

Artículo 51. Queda estrictamente prohibido el ejercicio del comercio ambulante en el interior de los mercados públicos.

Capítulo II

De los giros

Artículo 52. Son grupos de giros comerciales autorizados:

- I. Carnes y sus derivados
- II. Comestibles
- III. Miscelánea
- IV. Materiales y accesorios
- V. Artículos de uso personal
- VI. Artículos para el hogar y oficina
- VII. Productos del Campo
- VIII. Servicios.

La descripción de los giros que corresponden a los grupos señalados son materia del Reglamento de la presente Ley.

Artículo 53. En los mercados públicos, queda prohibida la venta de:

- I. Explosivos
- II. Artificios pirotécnicos
- III. Bebidas alcohólicas, cuya graduación exceda de 14 grados G.L.
- IV. Y las demás que establezcan las disposiciones aplicables que al efecto se expidan.

Capítulo III

De las zonas de protección

Artículo 54. En los mercados públicos se establecerá una zona de protección comercial en una distancia de 200 metros alrededor del exterior del mercado.

I. Dentro de las zonas de protección del mercado público, las Delegaciones podrán autorizar la instalación temporal de puestos semifijos y comerciantes ambulantes en Ferias, Romerías y cualquier otro evento temporal que revista un especial interés social o tenga por objeto resguardar las tradiciones, siempre y cuando cuenten con el acuerdo del Comité Ejecutivo del Mercado.

II. Para la construcción de centros comerciales cercanos a los mercados públicos, en materia de uso de suelo se estará a lo que determinan la Ley y lo Programas de Desarrollo Urbano.

TITULO OCTAVO

DE OTROS ESQUEMAS COMERCIALES

Artículo 55. Son usuarios de las centrales de abasto, siempre y cuando cumplan con las disposiciones normativas aplicables:

I. En relación al acopio:

A. Productores

B. Organismos nacionales habilitados por el Gobierno Federal para el manejo de productos alimenticios.

II. En relación al abasto:

A. Comerciantes mayoristas en volumen

B. Comerciantes medio mayoristas

C. Instituciones públicas

D. Tiendas de autoservicio

E. Locatarios de mercados públicos

F. Pequeños comerciantes establecidos

G. Comerciantes de tianguis y mercados sobre ruedas

H. Cooperativas, sindicatos y agrupaciones de consumo.

Artículo 56. Las centrales de abasto coadyuvarán con los mercados públicos y otros esquemas de comercialización existentes a fortalecer el sistema de abasto popular de productos básicos.

Artículo 57. Las centrales de abasto garantizarán mediante precios uniformes y accesibles de los productos básicos el fortalecimiento a los mercados públicos y otros esquemas de comercialización para el adecuado

aprovechamiento de los productos de consumo entre los habitantes del Distrito Federal.

Artículo 58. Las centrales de abasto operarán y darán servicio exclusivamente a los usuarios referidos en el artículo 55 de esta Ley y conforme a la normatividad interna aplicable.

Artículo 59. Los comerciantes de las concentraciones se sujetarán a lo dispuesto por las normatividad aplicable, así como a la disposiciones que al respecto emita la Administración Pública del Distrito Federal.

Artículo 60. Los comerciantes que operen bajo el esquema de tianguis y mercados sobre ruedas se sujetarán a lo establecido por esta Ley en lo que le fuera aplicable, así como a la normatividad aplicable y las disposiciones que al respecto emita la Administración Pública de; Distrito Federal.

TITULO NOVENO

DE LAS SANCIONES Y RECURSOS DE INCONFORMIDAD

Capítulo 1

De las Sanciones

Artículo 61. La contravención a las disposiciones de la Ley, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

I. Apercibimiento

II. Amonestación por escrito

III. Multa

IV. Clausura temporal

V. Clausura definitiva

VI. Suspensión

VII. Revocación de la Cédula de Empadronamiento.

Artículo 62. Para la fijación de las sanciones, se tomará en cuenta la gravedad de la infracción concreta, reincidencia, las condiciones económicas de la persona física y las demás circunstancias que sirvan para individualizar la sanción, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Procedimientos Administrativos.

Artículo 63. Se le impondrá multa de treinta a sesenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de la infracción, al locatario que transmita los derechos que le otorga la Cédula de Empadronamiento, permita el uso o aprovechamiento de; local sin haber obtenido la autorización respectiva de la Delegación.

Artículo 64. Se impondrá multa de treinta a sesenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de la infracción al locatario, que comercialice productos o mercancías ajenas a los giros expresamente autorizados en la Cédula de Empadronamiento.

Artículo 65. Los locatarios, que invadan u obstaculicen las áreas de servicios comunes, serán apercibidos para que cesen de inmediato tal actitud. En caso de reincidencia, se procederá a la clausura temporal de los locales amparados por la Cédula de Empadronamiento, hasta por treinta días.

Artículo 66. Los locatarios que realicen trabajos de remodelación de sus locales, sin haber obtenido autorización previa, serán sancionados con treinta a sesenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

En los casos en que la Delegación, mediante dictamen pericial determina que los trabajos de remodelación ponen en riesgo la estructura del mercado, o afectan a terceros, otorgará un plazo hasta de veinte días naturales para que el infractor corrija el daño. En el caso de que el infractor reincidiese, la Delegación ejecutará los trabajos con cargo al infractor, en los términos de la Ley de Procedimientos Administrativos del Distrito Federal. Dichos cargos tendrán el carácter de créditos fiscales.

Una vez concluido el plazo señalado y de no haber desistimiento de la actitud, se procederá a la revocación de la Cédula de Empadronamiento, respectiva.

Artículo 67. Las infracciones a esta Ley que no tengan sanción específica, serán sancionadas mediante amonestación con apercibimiento de que en caso de incurrir nuevamente en la misma infracción, se aplicará multa por el equivalente de treinta a sesenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

Capítulo II

Del recurso de inconformidad

Artículo 68. Contra las resoluciones emitidas por las Delegaciones que impongan una sanción, procederá el Recurso de Inconformidad de acuerdo a lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y para su mayor difusión deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Se deroga el Reglamento de Mercados publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 1951, continuando su vigencia respecto de toda la regulación de comerciantes ambulantes, de la instalación de puestos permanentes y temporales, y en lo relacionado con la actividad comercial y la prestación de servicios en la vía pública, excepto en lo relativo a lo establecido en el artículo 54, fracción I de la Ley.

De la misma forma continua vigente el Bando para la Ordenación y Regulación del Comercio en Vía Pública del Centro Histórico de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal el 12 de julio de 1993.

TERCERO. El Reglamento de esta Ley, deberá expedirse dentro de un término no mayor a 180 días, contados a partir de la publicación de la presente Ley.

CUARTO. Las Delegaciones del Distrito Federal deberán iniciar las acciones administrativas y de obra pública necesarias para recuperar las áreas de servicios comunes que se encuentran invadidas en los mercados públicos de sus demarcaciones, en un plazo no mayor a ciento ochenta días, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

De la misma forma, en un plazo de 180 días deberán actualizar el Padrón de Titulares de las Cédulas de Empadronamiento de los mercados públicos de su demarcación.

QUINTO. Para aquellos administradores que a la fecha no cumplan con los requisitos establecidos en la fracción II del artículo 37 de esta Ley, la Secretaría deberá concertar con las instituciones educativas correspondientes, la aplicación de programas educativos, que permitan cumplir con este requisito.

SEXTO. Los mercados sobre ruedas se rigen por las normas básicas de operación expedidas por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, en tanto se expida el Reglamento respectivo,

SÉPTIMO. En los procedimientos administrativos a que se refiere el Reglamento de Mercados publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 1951, que se encuentren tramitándose a la entrada en vigor de la presente Ley, se resolverán conforme al procedimiento vigente al inicio del trámite.

OCTAVO. Los locatarios de los mercados públicos que no estén organizados bajo los lineamientos de esta Ley deberán realizar Asamblea General, haciendo pública la convocatoria con siete días naturales de anticipación, con base en lo señalado en la Fracciones VII, VIII y IX del Artículo 16, Fracciones I, III y VIII del Artículo 28 y todos los demás relativos y aplicables.

Del acuerdo de los locatarios para convocar a Asamblea General deberá dar cuenta a la Secretaría y a la Delegación correspondiente, para los fines que establece la presente Ley.

La celebración de las Asambleas Generales a que se refiere el párrafo anterior, deberán llevarse a cabo en un plazo no mayor de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

México, D. F. a 21 de abril de 1997.

Firman los Representantes: Dolores Padierna Luna, Arturo Saenz Ferral, Ivan García Solís German Aguilar Olvera y Carlos Daniel Torres Alvarez.

EL C. PRESIDENTE.- Túrnese la iniciativa, para su análisis y dictamen, a la Comisión de Abasto y Distribución de Alimentos.

El siguiente punto del Orden del Día es la discusión y aprobación en su caso del Dictamen de la Comisión de Vivienda sobre la Iniciativa de Ley de Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En virtud de que dicho dictamen ha sido repartido a los ciudadanos Representantes, en los términos del artículo 42 del Reglamento para el Gobierno Interior de esta Asamblea, consulte la Secretaría en votación económica a la Asamblea si se dispensa su lectura y se somete a discusión de inmediato.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Por instrucciones de la Presidencia y en votación económica se pregunta a la Asamblea si es de dispensarse la lectura del dictamen de la Comisión de Vivienda sobre la iniciativa de Ley de Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Los que estén por que se dispense, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Dispensada su lectura, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- En consecuencia, está a discusión el dictamen en lo general. Esta Presidencia informa que para razonar su voto se han inscrito los señores Representantes: Carlos Daniel Alvarez Torres, Javier Salido Torres y Antonio Paz Martínez.

Para fundamentar el dictamen se concede el uso de la palabra al señor Representante Luis Velázquez Jaacks.

EL C. REPRESENTANTE LUIS VELAZQUEZ JAACKS.- Señor Presidente, con su permiso.

COMISIÓN DE VIVIENDA

HONORABLE ASAMBLEA:

A la Comisión de Vivienda le fue tomada para su estudio y dictamen, la Propuesta de Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, presentada ante el Pleno de esta Asamblea el diecinueve de marzo del presente año por diversos Representantes.

Los integrantes de la suscrita Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 10 fracción 1, 51 y 71 de la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal y 11, 12, 83 y 84 del Reglamento para su Gobierno Interior, nos abocamos al estudio y análisis de dicha Iniciativa conforme a los siguientes

ANTECEDENTES

I. El desarrollo demográfico y la actividad económica del Distrito Federal durante los últimos años, ha originado que se incremento el número de viviendas y de unidades habitacionales, proceso al que no son ajenas las principales capitales de la República.

II. Ante este proceso de crecimiento, las unidades habitacionales constituidas bajo el régimen de propiedad en condominio han jugado un papel importante, debido a que los espacios urbanos en el Distrito Federal son fundamentales y que por sus particularidades, ha sido adoptado por casi la tercera parte de quienes viven en él.

III. Las relaciones de convivencia intervecinales no han sido ajenas a este proceso de transformación, en especial en donde confluyen dos elementos que le dan al régimen de propiedad en condominio su característica fundamental: la concurrencia de la copropiedad sobre elementos comunes y el derecho singular y exclusivo sobre la propiedad particular; compleja red de relaciones que es imperativo atender de una manera integral.

IV. Las tendencias habitacionales en el Distrito Federal y la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, indican que las propiedades unifamiliares y las áreas de servicios en locales comerciales, se perfilan hacia formas y modalidades condominales, de lo que se hace imperativo actualizar el marco jurídico que norma las relaciones de convivencia social y humana en esta materia, en concordancia con las responsabilidades inherentes a la preservación y mantenimiento de la infraestructura urbana, áreas verdes y comunes, así como los servicios básicos de beneficio colectivo.

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de febrero de 1972 y reformada mediante Decreto de 23 de junio de 1993, es un instrumento que ha

garantizado el cumplimiento de los principios del orden social, sin embargo dotar de un nuevo marco nominativo obedece a la necesidad de hacer más ágil y expedita la legislación de la materia, puesto que el condominio constituye un instrumento idóneo para lograr el bienestar social.

VI. En el Primer Foro de Condóminos al que convocaron la Asamblea de Representantes del Distrito Federal y la Procuraduría Social se analizaron, entre otros temas, el marco jurídico vigente, la administración condominal, las unidades habitacionales, Gobierno, servicios y protección civil; habiéndose llegado a la conclusión de que era necesario la expedición de un nuevo ordenamiento.

CONSIDERACIONES

La Procuraduría Social, órgano desconcentrado del Departamento del Distrito Federal, tiene dentro de sus facultades procurar el cumplimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por lo que de aprobarse el presente dictamen, se le dotarían de mayores facultades en esta materia que le permitirían cumplir con los principios y objetivos sociales que orientaron su creación.

En virtud del nuevo marco constitucional a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal le ha correspondido legislar en diversas materias y dentro de esta función legislativa que ha desarrollado, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley Ambiental del Distrito Federal, la Ley para las Personas con Discapacidad del Distrito Federal y la Ley de Protección Civil para el Distrito Federal, por sus disposiciones que inciden en la materia condominal fueron consideradas para la elaboración de la Propuesta de Iniciativa que se dictamina.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal establecen que le corresponde al Congreso de la Unión legislar en las materias relacionadas con el Distrito Federal respecto de aquellas que no le corresponden en forma expresa a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal.

La norma constitucional que establece la facultad de la Asamblea de Representantes para legislar en materia civil entrará en vigor el 1 de enero de 1999, por lo que de aprobarse el presente dictamen con proyecto de Iniciativa deberá ser remitida al H. Congreso de la Unión.

Bajo las anteriores premisas, los suscritos Representantes integrantes de la Comisión de Vivienda,

realizamos el análisis de la Propuesta de Iniciativa, mismo que nos permitimos someter a su consideración.

Se consideró que la Ley que se dictamina no debería de ser ajena al principio de que este tipo de normas deben ser de orden público, por lo que en su artículo 1° se establece ahora que sus disposiciones son de orden público e interés social.

A efecto de ser congruentes con las disposiciones que regulan al órgano encargado de la aplicación de la Ley de la materia y por ser lo más adecuado para ello, se consideró oportuno que dentro del mismo artículo 1° en su segundo párrafo, se estableciera como mecanismo adicional para resolver las controversias que se pudieran suscitar entre condóminos o entre ellos y la administración, el arbitraje, estableciéndose en forma expresa que el sometimiento a dicho procedimiento, únicamente procederá cuando ambas partes así o determinen.

Por lo que se refiere al orden de las disposiciones que rigen los derechos y obligaciones de los condóminos contenidas en el segundo párrafo del artículo 2° de la propuesta de Iniciativa, los miembros de la Comisión consideramos que únicamente debería invertirse el orden entre el Código Civil para el Distrito Federal y la Ley que se dictamina, dejando subsistente el resto del artículo.

En cuanto a las modalidades que pueden adquirir los condominios, en particular en los que por su uso se dediquen a las actividades comerciales o de servicios, en el artículo 4° fracción II, inciso b) se consideró adecuado no limitar tales actividades solamente al lucro, como se establece en el texto de la Iniciativa, ya que existen actividades que no se circunscriben a la obtención de dicho beneficio, en particular en el ramo de servicios. Por tal motivo resultó conveniente establecer una disposición genérica referida a los giros o servicios que correspondan según la actividad de la empresa.

En el inciso c) de la misma fracción II del artículo 4°, se precisó su redacción. En el texto de la Iniciativa se establecía una distinción de los productos perecederos y no perecederos respecto de los bienes muebles, lo cual era incorrecto, ya que no existe ningún producto perecedero o no que no sea un bien mueble, por lo que la mención a productos se sustituyó por la de bienes muebles por ser más adecuada.

En la fracción III del artículo 4°, se adicionó un último párrafo en el sentido de hacerles aplicables las disposiciones de la Ley que se dictamina, a aquellos condominios que excedan los valores establecidos para los de interés social y de vivienda popular. -

Respecto de los requisitos que debe contener la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, previstos en la fracción IV del artículo 70, se encuentra, entre otros, el referido al espacio para estacionamiento. La propuesta de Iniciativa hacía optativo la existencia de dicho espacio, lo cual no se consideró conveniente por los miembros de la Comisión; por lo que en beneficio de los propios condóminos, se dispuso la obligatoriedad de hacer constar en la escritura constitutiva la designación de por lo menos un espacio de estacionamiento por cada unidad condominal. Pudiera pensarse que dicha disposición es inequitativa para aquellos inmuebles que no cuenten con dicho espacio, situación que se resolvió con la adición de un segundo párrafo a la citada fracción, previéndose que en ese caso se deberá obtener la autorización de la autoridad competente para la constitución del régimen de propiedad en condominio, la que expediría de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes.

En la fracción XI del mismo artículo, los miembros de la Comisión estimamos establecer como única forma para garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, la fianza expedida por compañía legalmente autorizada, la cual deberá renovarse cada año con dos meses de anticipación a su vencimiento.

Se consideró conveniente adicionar una fracción XII en la que se consigna la obligación del condómino de contratar un seguro con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros.

Dada la importancia de los requisitos que ahora se establecen en las fracciones XI y XII del artículo 7, se consignó como obligación para los notarios públicos ante quienes se constituya el régimen de propiedad en condominio, la de vigilar el cumplimiento de los requisitos señalados en las mencionadas fracciones.

El segundo párrafo del artículo 8 de la propuesta de Iniciativa, establece la posibilidad de celebrar convenios con las autoridades competentes para el establecimiento de servicios de control y vigilancia en jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas abiertas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la Asamblea de condóminos, sin que se estableciera porcentaje alguno para que dicho acuerdo se considerara válido y obligatorio. Por tratarse de una decisión de la Asamblea que atañe y afecta a los condóminos en su conjunto, es que se propone ahora que dicha resolución deba representado el 75 % del valor total del inmueble.

El mismo criterio se consideró respecto a las Asambleas que tengan por objeto la necesidad de apertura de vialidades públicas, jardines, parques de equipamiento urbano y servicios, a que se refiere el artículo 9º del presente dictamen; así como cuando se requiera la modificación de la escritura constitutiva y el reglamento del condominio, resolución que deberá ser adoptada con una asistencia de más de la mitad de los condóminos y ser aprobada por lo menos por una mayoría que represente el 75 % del valor total del condominio, previsión que contiene el segundo párrafo del artículo 11.

En virtud de las nuevas disposiciones en materia de desarrollo urbano expedidas por esta Asamblea, los artículos 13, 14, 15 y 16 del texto de la Iniciativa fueron adaptados a aquellas, por lo que el artículo 13 ahora establece que en caso de extinción del régimen de propiedad en condominio, independientemente de que deba ser aprobado por una votación que represente el 75 % del valor total del condominio, deberán cumplirse las disposiciones sobre planificación y desarrollo urbano.

El texto del artículo 14 de la propuesta de la Iniciativa, declaraba de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, lo cual se consideró inadecuado en base a la modificación que se hizo al artículo 1º de la propuesta. Por tal motivo y a efecto de guardar congruencia con el contenido de la Ley, se propone sustituir el término utilidad pública, por el

de orden público al referirse a la constitución del régimen de propiedad en condominio destinados no sólo a la vivienda de carácter social como se proponía, sino también la destinada a la vivienda vecinal, la de interés social y la popular.

Toda vez que de conformidad con las disposiciones vigentes en materia de desarrollo urbano, que no contemplan ninguna declaratoria de regeneración urbana, los párrafos segundo a sexto del artículo en comento, fueron valorados en cuanto a su subsistencia, acordándose la eliminación de los párrafos segundo, tercero, quinto y sexto. El segundo párrafo, anteriormente cuarto, otorga la facultad a la Administración Pública del Distrito Federal, para adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen no sólo la construcción de condominios como se proponía en la iniciativa, sino que se hizo extensivo a la constitución y adquisición de

condominios ubicados en zonas o áreas de mejoramiento urbano.

Se determinó eliminar el artículo 15 de la Iniciativa ya que parte de su contenido contravenía las disposiciones vigentes en materia de desarrollo urbano y las referidas a los estímulos fiscales están contemplados en el nuevo artículo 14, recorriéndose en cuanto a su orden los artículos subsecuentes.

A efecto de darle una mayor congruencia al contenido del Capítulo I del Título Segundo que comprende los artículos 17 al 26, que de acuerdo a los ajustes antes mencionados ahora corresponde a los artículos del 16 al 25 del presente dictamen, se reubicaron algunos de los preceptos bajo los criterios que a continuación se mencionan:

En cuanto al artículo 16, se retomó la definición de condómino que establece la Ley vigente, efectuándose algunas precisiones contenidas en un segundo párrafo que se adiciona.

Los artículos 17 y 18 del presente dictamen corresponden, respectivamente, al 18 y 19 de la Iniciativa.

La primera parte del artículo 23 de la propuesta pasa a ser el artículo 19 con algunas modificaciones.

La primera parte del artículo 24 de la Iniciativa es ahora, con base al criterio sostenido, el nuevo artículo 20.

En el artículo 20 de la Iniciativa, ahora 21, se eliminó la prohibición de que las partes que integran la unidad condominal no pudieran ser afectas a contrato de comodato o de usufructo. En su segundo párrafo, a efecto de evitar interpretaciones, se estableció expresamente que los días que en él se refieren, son hábiles. Es conveniente señalar que este precepto se adicionó con un tercer párrafo, cuyo contenido tiene por objeto establecer una sanción en caso de que las obligaciones consignadas en los párrafos primero y segundo, sean incumplidas.

El contenido del artículo 21 de la Iniciativa, como consecuencia de la reubicación, se convirtió en el artículo 22. Situación similar ocurre con el contenido del artículo 22 de la Iniciativa, el que ahora será el artículo 23.

Las restricciones que el artículo 23 establecía para los condóminos, al igual que la contenida en el segundo párrafo del artículo 24, se trasladaron como fracciones I, II y XI al nuevo artículo 24, antes 25, por lo que las fracciones en él contenidas se recorrieron en cuanto a su orden, salvo la XI que se adiciona.

El contenido de los artículos 25, con las adiciones mencionadas en párrafos anteriores, y 26 de

la Iniciativa, son ahora, respectivamente, los artículos 24 y 25.

En el artículo 24, antes 25, en la nueva fracción IV, antes 11, de la Iniciativa se establece la prohibición a cargo de los condóminos de realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos. La interpretación del contenido de dicha fracción no permitía a los condóminos realizar ningún tipo de obras o reparaciones que, por su naturaleza o urgencia, tuvieran que realizarse precisamente en dichos horarios, por tal motivo se adicionó a dicha fracción la excepción cuando se trate de casos de fuerza mayor.

Como se mencionó en párrafos anteriores, el artículo 24, antes 25, se adicionó con una fracción XI, cuyo contenido se trasladó en parte del artículo 23 de la Iniciativa. Su contenido tiene por objeto prohibir a los condóminos poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza, afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos.

En el segundo párrafo del artículo 25, anteriormente 26, toda vez que se estableció en la fracción XII del artículo 7, la obligación a cargo de cada condómino de contratar un seguro contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, se

consideró conveniente eliminar de su texto las menciones que en él se hacían respecto de los daños ocasionados por tales siniestros, ya que el seguro que al efecto se contrate los ampara.

En otro orden de ideas, en el tercer párrafo del artículo 28, anteriormente 29, se mejoró su redacción, ya que la anterior prejuzgaba, por su interpretación, la comisión de un delito, lo cual no es objeto de la Ley.

En el artículo 29, antes 30, en su fracción I, en la que se faculta al administrador para realizar las obras que en ella se mencionan, los miembros de la Comisión consideramos conveniente incluir la obligación a cargo del administrador de informar a los condóminos de estas obras en la siguiente Asamblea.

Las reparaciones o reposiciones en los bienes comunes que por su urgencia y ante la falta del administrador sean realizadas en los términos de la fracción IV del mismo artículo por cualquier condómino, no preveía la posibilidad de la recuperación del monto erogado, ni mucho menos la forma en que éste debía ser realizado, por tal motivo se adicionó la obligación del reembolso, el cual deberá ser cubierto a prorrata por cada uno de los condóminos.

El artículo 30, antes 31, establecía la posibilidad de que las instituciones oficiales pudieran reglamentar el

ejercicio del derecho de preferencia a que se refiere el artículo 22 de este dictamen, lo cual no se consideró adecuado por los miembros de esta Comisión, ya que el propio artículo 22 establece de manera clara y precisa el ejercicio del derecho de preferencia, por lo que la posibilidad del ejercicio de dicha facultad se excluyó del texto del artículo 30, antes 31. En este mismo precepto se estableció un derecho preferencial en tercer lugar a favor

de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio, para que a su vez éstas lo adjudiquen a un beneficiario contemplado en el mismo programa del cual el inmueble es objeto, en igualdad de condiciones y términos.

Al analizar el Capítulo I del Título Tercero de la Iniciativa, se detectó que en ninguna de sus partes se establecía de manera expresa la distinción respecto del tipo de Asamblea, esto es, la Iniciativa no definía los casos en que debía considerarse una Asamblea como ordinaria, extraordinaria o de grupo, por lo que se acordó establecer la distinción correspondiente en el artículo 31, antes 32.

La falta de quórum para la celebración de las Asambleas es una situación que se regula en el artículo 32, antes 33, que en muchas ocasiones requería de una segunda y tercera convocatoria para su celebración, lo que redundaba en perjuicio de la buena administración del condominio, toda vez que si no se reunía el quórum requerido se tenía que volver a citar para la celebración de la Asamblea. Se consideró necesario regularizar dicha situación estableciendo en la Ley que la cita hecha para la celebración de la Asamblea sirviera como primera, segunda y tercera convocatoria con objeto de que ésta tuviera lugar en el día señalado.

En el artículo 34, antes 35 de la Iniciativa, se acordó convertir el contenido de su primer párrafo en el artículo 70, ya que por su contenido se dispuso ubicarlo dentro del capítulo de sanciones. Los párrafos subsecuentes se recorrieron en cuanto a su orden, convirtiéndose el segundo en primero y el tercero en segundo.

El artículo 38, antes 39 de la Iniciativa, se adicionó con la fracción XIX, cuyo contenido se integra con el texto del artículo 44, el cual se suprime en atención a dicha modificación, por lo que los artículos subsecuentes se recorren nuevamente en cuanto a su orden.

Las Secciones Primera y Segunda del Capítulo II del Título Tercero se invirtieron en su orden, pasando la Sección Primera como Sección Segunda y ésta como Sección Primera, en atención a que la Iniciativa primero le establecía atribuciones al Comité de Vigilancia y

posteriormente señalaba su integración, lo que a juicio de los miembros de esta Comisión debía ser a la inversa, lo cual se aprobó. En atención a la modificación señalada el artículo 41 de la Iniciativa, se convirtió en artículo 42 con su mismo contenido y por su parte los artículos 42 y 43 de la Iniciativa pasaron a ser los artículos 40 y 41, respectivamente. Es conveniente reiterar que el artículo 44 de la Iniciativa se eliminó en virtud de que su contenido se convirtió en la fracción XIX del artículo 38, antes 39.

El contenido de la fracción XVI del artículo 45 de la Iniciativa, ahora 43, se trasladó como parte del supuesto contemplado en la fracción I del ahora artículo 33. En atención a dicha modificación, la fracción XVII del actual artículo 45 se recorrió en cuanto a su orden para convertirse en fracción XVI.

El contenido del artículo 46 de la Iniciativa se consideró inadecuado por los miembros de esta Comisión, por lo que se acordó eliminarlo, recorriéndose por tercera ocasión en cuanto a su orden los artículos subsecuentes.

En los artículos 55 y 56 de la Iniciativa, que con base a la reordenación efectuada, corresponden ahora a los artículos 52 y 53, respectivamente, no se contemplaba el procedimiento arbitral que conforme a la modificación del artículo 1 del presente dictamen se adicionó a la Ley, por lo que la modificación a los preceptos señalados fue en el sentido de establecer la facultad de la Procuraduría Social para sustanciar dicho procedimiento.

En el actual artículo 62, antes 65, con el propósito de impulsar que los organismos de vivienda participen en el desarrollo de una cultura condominal, se consideró adecuado establecer la coordinación de la Procuraduría Social con los mismos para proporcionar a los habitantes y administradores de condominios orientación y capacitación en dicha materia.

En los actuales artículos 66 y 67, anteriormente 69 y 70, esta Comisión estimó oportuno realizar algunas adecuaciones en cuanto a la redacción de su contenido, estableciéndose la facultad, más no la obligación, de los condóminos para acordar la reconstrucción o división del terreno y de los bienes comunes que subsistan si se presentase la destrucción o estado ruinoso de los mismos.

El actual artículo 69 unifica en su texto el contenido de los artículos 72 y 73 de la Iniciativa, haciéndose las adecuaciones correspondientes para que las conductas a sancionar concuerden con las previstas en la Iniciativa, por lo que se tomó en cuenta la eliminación de los artículos 15, 44 y 46 anteriormente mencionados.

Los miembros de esta Comisión consideramos conveniente adicionar un tercer artículo transitorio, en el que se establece un plazo razonable para que la Administración Pública del Distrito Federal emita los criterios generales a que hace mención el artículo 15 del presente dictamen.

Por lo anteriormente expuesto, los suscritos Representantes integrantes de la Comisión de Vivienda, tenemos a bien someter a la consideración de esta Honorable Asamblea el siguiente dictamen con proyecto de Iniciativa de

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

PARA EL DISTRITO FEDERAL

TITULO PRIMERO

DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPITULO I

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1o.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo, regula las relaciones entre los condóminos y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje, a petición de las partes, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

CAPITULO II

DE LA CONSTITUCION, MODALIDADES Y EXTINCION

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD CONDOMINAL

Artículo 21- El régimen de propiedad en condominio únicamente se podrá establecer respecto de los bienes inmuebles que debido a su naturaleza sean propicios de aprovechamiento mediante unidades privativas, tales como departamentos, pisos, casas, locales, terrenos o estacionamientos que puedan individualizarse, que serán denominales; así como sobre bienes incorporados al inmueble que sean susceptibles de ser utilizados de manera común y bajo el régimen de copropiedad. Se definirá como condómino al titular de estos derechos de propiedad.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por la escritura constitutiva del régimen, la de compraventa correspondiente, por el reglamento del condominio de que se trate, las de la presente Ley, por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal y las de otras leyes que fueran aplicables.

Artículo 31- La constitución del régimen de propiedad en condominio, es un acto jurídico formal mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble, establecen esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento y conveniencia, sin que los derechos reales salgan de su patrimonio.

Artículo 41- Los condominios podrán tener las siguientes modalidades:

I. Por estructura:

a) **Condominio Vertical.**- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades condominales de propiedad exclusiva y copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmuebles para su adecuado uso y disfrute;

b) **Condominio Horizontal.**- Se constituye en inmuebles con construcción donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario 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.**- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en agrupamientos de unidades privativas como edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas; y

d) **Condominio de terreno urbano.**- Se constituye por unidades condominales en una superficie determinada, donde se edificará la construcción establecida en el proyecto y memoria técnica, previamente aprobados por la autoridad competente. Cualquier ampliación o modificación al proyecto autorizado deberá contar con la aprobación de los condóminos reunidos en asamblea general y la autoridad correspondiente.

II. Por uso:

a) **Habitacional.**- Son las unidades condominales que, por su naturaleza y destino, están dedicadas a la vivienda;

b) **Comercial o de servicios.**- Son unidades condominales destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

c) **De almacenamiento.**- Son unidades condominales destinadas a la guarda y depósito de bienes muebles perecederos y no perecederos;

d) **Industrial.**- Son unidades condominales autorizadas para realizar actividades propias del ramo, dentro o fuera de las zonas urbanas;

e) **De oficina.**- Son las unidades condominales destinadas al desarrollo de actividades profesionales, técnicas o similares;

f) **De estacionamiento.**- Son aquellas unidades condominales destinadas a la guarda o depósito de vehículo automotores;

g) **Mixtos.**- Son aquellas unidades condominales destinadas a dos o más de los uso señalados en los incisos anteriores.

III. Por sus características sociales:

a) **Vecinal.**- Es un régimen excepcional, dirigido a la vivienda social, con carácter también de transformación de vivienda múltiple de arrendamiento a régimen de propiedad en condominio;

b) **Interés social.**- Son condominios que, al término de su edificación, su valor no excede a 15 días de salario mínimo general, elevado al año, vigente en el Distrito Federal ;

c) **Vivienda popular.**- Son **condominios** cuyo valor, al término de su edificación, excede la cantidad resultante del inciso anterior, pero que no excede del resultado de multiplicar por 25 el salario **mínimo** general, elevado al año, vigente en el Distrito Federal.

A los condominios que sobrepasen los valores establecidos en los incisos b) y c), les será

aplicable la presente Ley.

Artículo 51- En las diferentes modalidades de 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 condominal, todos los contratos que se refiere el derecho común, con las limitaciones que establece la ley.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e **indivisible** del derecho de propiedad privativo sobre la unidad condominal, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad condominal.

Artículo 61.- Para la construcción del régimen de propiedad en condominio, los propietarios, previo a la

solicitud de constitución del régimen, deberán obtener una declaración de las autoridades competentes del Distrito Federal en la que conste; la viabilidad de realización del proyecto general, el dictamen de encontrarse dentro de las previsiones y sistemas legales sobre planificación, desarrollo urbano y prestación de servicios públicos, sin menoscabo de los programas derivados de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Para tal efecto, deberá darse cumplimiento al artículo 7^o fracción II, tomando en cuenta las unidades privativas autorizadas para la constitución de cada régimen condominal, asignadas para tal efecto en la escritura constitutiva del régimen, aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad habitacional, procurando que cada régimen sea integrado congruente a su utilización de áreas comunes.

Artículo 71- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o

propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar;

I. Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo anterior y que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad que requieran este tipo de obras;

II. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen de propiedad en condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional. Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los condominios o de las alas, secciones, zonas o manzanas que de por sí deban constituir regímenes condominales independientes, en virtud de que la ubicación y números de copropiedades origine la separación de los condóminos en grupos distintos;

III. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales

empleados o que vayan a emplearse;

IV. La descripción de cada unidad condominal, piso, casa, local, terreno, número, ubicación, colindancias, medidas, piezas, espacio para estacionamiento. En caso de que éste sea área común, el inmueble deberá prever lugares suficientes para los destinados a ejercer el derecho de uso de cada unidad condominal, existiendo cuando menos un lugar designado para cada una, incluyendo sus medidas, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito

Federal, así como todos aquellos datos necesarios para su identificación.

Cuando los inmuebles, en virtud de su edificación, no contemplen áreas comunes para estacionamiento, requerirán que, previo estudio específico, la autoridad competente evalúe la autorización de la constitución del régimen de propiedad en condominio, de conformidad con las Leyes y Reglamentos vigentes en la materia.

V. El establecimiento de zonas dentro de las áreas comunes, que permitan facilitar el tránsito y desplazamiento de las personas con discapacidad, en concordancia con la Ley para las personas con discapacidad del Distrito Federal y su reglamento;

VI. El valor nominal asignado a cada unidad en **condominio** y su porcentaje indiviso en relación al total del inmueble condominal;

VII. El destino de las unidades condominales;

VIII. La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componente y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

IX. Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder por la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por la autoridad que expida las licencias de construcción;

X. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del

régimen y el reglamento interno del condominio.

XI. La obligación de los condóminos de garantizar, mediante fianza expedida por compañía legalmente autorizada, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, administración y el de reserva, así como las sanciones para el caso de incumplimiento de dichos pagos. Esta fianza deberá ser renovada cada año, debiéndose realizar ésta con dos meses de anticipación a su vencimiento. Esta obligación se consignará en el Reglamento del Condominio.

XII.- El condómino se obliga a contratar un seguro, con compañía legalmente autorizada para ello y a su elección, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros.

Los Notarios ante quienes se otorga la escritura constitutiva del régimen de condominio y en cada una de las operaciones de compraventa que se realicen, vigilarán que se cumpla con estos dos últimos requisitos.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades condominales, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el reglamento del condominio, certificado también por fedatario público.

De la documentación mencionada en el párrafo anterior el propietario original entregará copia al Administrador del condominio, así como del testimonio autorizado de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, para el debido desempeño de su cargo, misma que el Administrador estará obligado a entregar a su sustituto.

En caso de incumplimiento de esta disposición se hará acreedor a las sanciones previstas en el artículo 73, fracción III de esta Ley.

Artículo 81- En las unidades condominales, las autoridades correspondientes, deberán evaluar, según el caso, sobre la conveniencia o necesidad de que existan zonas comerciales, de servicios y equipamiento urbano, así como de comunicaciones y transporte en general, para facilitar la organización y funcionamiento de los condominios.

Previo acuerdo aprobatorio de la asamblea respectiva de condóminos que represente el 75% del valor total del inmueble y la celebración de convenios con las autoridades competentes, se podrán establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas abiertas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

Artículo 91- Cuando una unidad condominal esté integrada por varias zonas, secciones o manzanas y exista la necesidad de apertura de vialidades públicas, jardines, parques, equipamiento urbano y servicios, su administrador podrá convenir con la Administración Pública del Distrito Federal, previa autorización de los condóminos que en la Asamblea representen - por lo menos el 75% del valor total del inmueble, el uso y disfrute públicos de áreas comunes, sin menoscabo de su propiedad.

Artículo 10. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de compraventa 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 otorgarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y ante el organismo correspondiente, según el caso.

Artículo 11. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y el reglamento interno del mismo deberán contener las bases y criterios legales necesarios para su modificación.

En todo caso, cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en Asamblea Extraordinaria, a la que deberán asistir más de la mitad de los condóminos, y sus resoluciones, para que sean válidas, deberán adaptarse cuando menos por una mayoría que represente el 75% del valor total del condominio.

Artículo 12. En todo contrato para adquisición de los derechos sobre una unidad condominal, deberán insertarse las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 7' de esta Ley y se hará constar que se entregó al interesado una copia del reglamento del condominio, certificada por fedatario público.

Artículo 13. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio requerirá del acuerdo de Asamblea tomado por un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos. En todo caso, deberán cumplirse las disposiciones legales sobre planificación y desarrollo urbano y otras que fueren aplicables, bajo la responsabilidad del fedatario público y, en su caso, el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 14. Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinada a la vivienda vecinal y de interés social y popular así como aquellos que se constituyan o edifiquen en zonas de mejoramiento urbano.

La Administración Pública del Distrito Federal podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución, adquisición y construcción de condominios ubicados en zonas o áreas de mejoramiento urbano. Dichas medidas se apegarán a las establecidas en los ordenamientos jurídicos correspondientes.

Artículo 15. En las unidades condominales vecinales, y de interés social y popular, la Administración Pública del Distrito Federal, de conformidad con los criterios generales que al efecto expida, podrá mediante convenios celebrados con los administradores, participar en el mantenimiento y realizar la vigilancia de áreas de uso común expresamente determinadas.

Podrán ser objeto de dichos convenios las áreas y servicios comunes con que cuente el condominio, siempre y cuando no estén confinadas ni destinadas al uso exclusivo de los condóminos.

Para celebrar los convenios a que se refiere este artículo, los administradores del condominio requerirán de facultad especial otorgada por la asamblea mediante una mayoría de votos que represente, por lo menos, el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos. Estos convenios deberán revisarse anualmente.

TITULO SEGUNDO

DE LA CALIDAD DE CONDOMINO Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMUN

CAPITULO I

DEL CONDOMINO Y SU PROPIEDAD EXCLUSIVA

Artículo 16. Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de una o más unidades condominiales, y, para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

Se considerará como parte integrante del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, cuartos de servicio, jaulas de tendido, lavaderos o cualquier otro que no sean elementos comunes y que se les haya asignado formando parte de su condominio, según la escritura constitutiva.

El condómino tendrá derecho singular y exclusivo de su unidad condominal y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes.

Artículo 17. El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad singular y exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

Artículo 18. Cada condómino podrá usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

Artículo 19. Cada condómino u ocupante usará su unidad en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino; ni hacerla servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y, en caso de duda, a aquellos que deban

presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación.

Artículo 20. Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 21. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad condominal, con las limitaciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento partes de los mismos, como piezas, recámaras, cuartos de servicio o áreas para el estacionamiento de vehículos.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso arreglarán 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 condómino es solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, a partir del otorgamiento de su representatividad, para los efectos que procedan.

El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 48 de esta Ley.

Artículo 22. Cuando un propietario pretenda vender su unidad condominal estando sujeta a arrendamiento, lo notificará al inquilino por medio de fedatario público o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que éste, dentro de los 10 días siguientes, manifieste si hace uso del derecho de preferencia, siempre que no se encuentre comprendido en el supuesto establecido en el artículo 30 de esta Ley.

Artículo 23. Si la unidad condominal se enajenara, con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio pactado, dentro de los 15 días siguientes al que haya tenido conocimiento de la enajenación.

Los fedatarios públicos se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que la notificación se haya practicado de

conformidad con el artículo anterior, en forma indubitable, el día y la hora en que se hizo la citada notificación.

Artículo 24. Los condóminos no podrán:

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

II. Efectuar todo acto, en cuanto a los servicios y áreas comunes e instalaciones generales, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad y tranquilidad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;

III. Realizar obras, innovaciones, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad condominal que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV. Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor;

V. Abrir claros, puertas o ventanas;

VI. Decorar o pintar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique la estética general del inmueble;

VII. Realizar cualquier acto, en el exterior o interior de su unidad condominal, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales;

VIII. Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso, naturaleza o destino de las áreas verdes, sino mediante el acuerdo de los condóminos que represente cuando menos, el 75% del valor total del régimen condominal correspondiente.

Los árboles y vegetación de esas áreas se considerarán particulares para el condominio, aunque mantengan su carácter de comunes para los condóminos, por lo que para efectos de derribo o trasplante de los sujetos vegetales, con fundamento en el artículo 65 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, no se requerirá previa autorización.

Sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias, la asamblea determinará las acciones más convenientes a realizar.

IX. Realizar obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes, o afecten la comodidad del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal.

En los últimos casos las obras podrán llevarse a cabo solamente si en asamblea general existe acuerdo unánime de los condóminos y en el último, además, se indemniza al afectado a su plena satisfacción;

X. Privatizar las áreas comunes de los condominios, destinadas para estacionamiento,

aún cuando se utilice cualquier objeto o material para tal fin; y,

XI.- Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de

seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos.

El infractor de estas disposiciones, así como de las referidas en el artículo 23, independientemente de las sanciones que establece esta Ley y de lo que dispone el artículo 44, fracción I, será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaron.

Las faltas previstas en los ordenamientos gubernativos de justicia para el Distrito Federal, que se cometan en las áreas comunes a que se refiere la fracción I del artículo 26 de esta Ley, serán sancionadas por la autoridad civil competente, en los términos de aquel ordenamiento, pudiendo la Procuraduría Social del Distrito Federal, a petición de parte interesada, intervenir en el ámbito administrativo, de acuerdo con las facultades que le han sido conferidas en los ordenamientos legales aplicables.

Artículo 25.- La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como de su costo, serán obligatorias para los respectivos 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.

CAPITULO II**DE LOS BIENES CONSIDERADOS****DE PROPIEDAD COMUN**

Artículo 26.- Son objeto de propiedad común:

I. El terreno, sótanos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general;

II. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornato, y zonas de carga y descarga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad condominal;

IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general; y

V. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezca con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento del condominio.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja. La Procuraduría Social del Distrito Federal, a instancia de parte con interés jurídico, vigilará el cumplimiento de esta disposición.

Artículo 27.- Serán de propiedad común, sólo entre los condominios colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí unos y otras unidades condominales vecinas.

Artículo 28.- Los condóminos de unidades ubicadas en planta baja, vecinos de la inmediata superior y así sucesivamente, no tendrán más derecho que el resto de los condóminos.

Salvo que lo establezca el reglamento del condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz, ni hacer obras en dichos lugares. Con igualdad de salvedad, 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. Para vigilar el

cumplimiento a lo dispuesto en este artículo la Procuraduría Social del Distrito Federal podrá intervenir, a petición de parte con interés jurídico, sin menoscabo que otras autoridades lo hagan en el ámbito de su competencia.

Artículo 29.- Para las obras en los bienes comunes 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 licencia, en su caso, de las autoridades competentes de la Administración Pública del Distrito Federal, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento del condominio, resuelva lo conducente;

II. Todo enajenante de condominios o de unidades condominales componentes de los mismos es responsable para los efectos del saneamiento en caso de evicción y por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, original o sucesivamente realizadas con posterioridad, en las áreas comunes del condominio.

Para los efectos del párrafo anterior, se observarán las disposiciones legales aplicables. Por otro lado y en el momento procesal apropiado, el condómino o condóminos pueden actuar contra el responsable, después de que se hayan realizado, valorado y pagado las obras correspondientes por los propios condóminos, proporcionalmente al valor total del condominio.

En todo caso se tendrá en cuenta la póliza de fianza que prevé el artículo 7º fracción IX, para el ejercicio de las acciones que procedan.

III. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea de un mayoría de condóminos equivalente al 75% del valor total del condominio ;

IV. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuadas por cualquiera de los condóminos, en caso de falta de administrador, y será reembolsado prorrateadamente por los condóminos de los gastos en que haya incurrido,

V. 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 los condóminos en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio.

La Procuraduría Social del Distrito Federal asesorará a los condóminos interesados acerca del cumplimiento que debe dar el administrador a estas disposiciones, sin perjuicio de la intervención de las autoridades judiciales, según sea el caso.

Artículo 30.- Tratándose de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, estas aplicarán el ejercicio del derecho de preferencia de que trata el artículo 22 de esta Ley de la siguiente manera : preverán una preferencia de segundo grado, a favor de otro tipo de inquilinos que estén ocupando la unidad condominal; no estará sujeta al derecho de preferencia a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de algunos de éstos . Tal derecho de preferencia se establece en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter la unidad condominal y, en tercer lugar, a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio, para que a su vez lo adjudiquen a un beneficiario contemplado en el mismo programa del cual el inmueble es objeto, en igualdad de condiciones y términos originales.

TITULO TERCERO

DE LA ORGANIZACION Y ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS

CAPITULO I

DE LA SUPREMACIA Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA

Artículo 31.- La escritura constitutiva del condominio es la que estipula la organización y funcionamiento social del mismo, cuyo órgano supremo es la Asamblea de condóminos .

Serán Asambleas Generales Ordinarias aquellas que se convoquen para tratar los asuntos a que se refiere el artículo 33 de esta Ley, con excepción de la fracción I, que deberá tratarse en Asamblea General Extraordinaria, la que también deberá resolver y acordar, en el caso de destrucción, ruina, vetustez, expropiación o afectación del inmueble con arreglo a las disposiciones legales que fueren aplicables, lo relativo a la reconstrucción, demolición, división y aún enajenación de los bienes que integren el régimen de propiedad en condominio.

Serán Asambleas Generales de Grupo las que se convoquen en los casos relativos a servicios, áreas comunes y de interés que particularmente afecten o beneficien a un determinado grupo de condóminos.

I. Se celebrarán obligatoriamente por lo menos una vez cada seis meses las Ordinarias y las Extraordinarias y las de Grupo cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento del condominio ;

II. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje indiviso que su unidad condominal represente en el total del condominio y que figure en la escritura constitutiva y en el título de propiedad correspondiente;

En los casos de elección, reelección o remoción del administrador, de los integrantes de la administración o del comité de vigilancia, a cada unidad condominal habitacional corresponderá un solo voto, inclusive aquéllos de uso mixto que cuenten con unidades para su uso habitacional; se exceptúan los condominios por uso comercial, de oficinas, de almacenamiento, industrial y estacionamiento, en donde la votación será de acuerdo a su indiviso.

III. No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anten'or, en el caso de condóminos colocados en el supuesto que hayan celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse en sus términos lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, o bajo cualquier título de adquisición similar, el porcentaje de votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje.

Esta prevención sólo regirá si los acreedores han sido notificados y asistan a la Asamblea, pero para tener derecho de voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el administrador y a la cual se refiere el artículo 38 fracción II.

Para los casos de excepción previstos en el segundo párrafo de la fracción anterior, el voto único corresponderá al adquirente si éste ha cubierto la mitad del precio, en caso contrario corresponderá al enajenante ;

IV.- La votación será, nominal y directa, pero el reglamento del condominio podrá facultar la representación, pero en ningún caso podrá una sola persona representar a más del 5% de votos del total del condominio.

V. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente ley y el reglamento del condominio prescriba una mayoría especial;

VI.- Cuando un condómino sea designado administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva;

VII. Los nombramientos del administrador y del comité de administración, en su caso, serán hasta por un año y sólo podrán ser reelectos por sola vez para el periodo inmediato, salvo que exista la conformidad del 100% de los condóminos en unidades que no excedan de 20 departamentos; se exceptúa de lo anterior la administración externa;

VIII. El Comité de Vigilancia podrá ser electo por un periodo no mayor de un año, sin la posibilidad de reelección de manera inmediata.

IX. En los casos de que solo un condómino represente más del 50% del valor total del condominio y los condóminos restantes no asistan a la asamblea, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 38, fracción XIII;

X. Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos, se requerirá, además, el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del artículo 53. Se exceptúan los casos de elección de administrador o miembros de comités de administración y vigilancia, en donde se tomarán los acuerdos por simple mayoría de votos en la asamblea;

XI. Al celebrarse la Asamblea de condóminos, se hará la designación del presidente de debates y de los escrutadores, los cuales deberán ser condóminos. El administrador deberá actuar como secretario de actas si es persona física; y si lo es moral, la persona que éste designe;

XII. El secretario transcribirá el acta de la Asamblea en el libro que para tal efecto haya autorizado la Administración Pública Federal. Las actas, por su parte, serán autorizadas, por el presidente de debates de la Asamblea, el secretario, los escrutadores y los miembros del el Comité de Vigilancia, y en su caso por fedatario público; y

XIII. El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la Asamblea.

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.

Si el acuerdo se dicta para modificar la escritura constitutiva del condominio y/o el reglamento del mismo, el acta se protocolizará ante fedatario público para que proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 32.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas se harán en los términos de la fracción XIII del artículo 38 de esta ley.

Cuando la Asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum de 75% de condóminos; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será por lo menos del 51% de condóminos. Si la Asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes. Si hubieren transcurrido diez minutos para la celebración de la Asamblea como primera convocatoria, y no se reuniese el quórum requerido, la cita para la celebración de la Asamblea se considerará válida para segunda y tercera convocatoria y tendrá lugar la celebración de la misma.

En caso de así solicitarlo el administrador o cuando menos el 25 % de los condóminos, se podrá requerir la presencia de un representante de la Procuraduría Social del Distrito Federal, de la Delegación Política correspondiente del Distrito Federal o de un fedatario público, para constatar el quórum y el resultado de la elección del administrador y del comité de vigilancia y, en su caso, la entrega de la documentación administrativa y contable respectiva de la administración saliente.

Las determinaciones adoptadas por las Asambleas en los términos de esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes

Artículo 33.- La Asamblea tendrá las siguientes facultades:

I.- Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo, debiéndose inscribir éstas en el Registro Público de la Propiedad en los casos y condiciones que prevean la una y el otro;

II.- Nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los términos de la presente Ley, de la escritura constitutiva y el reglamento del condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio.

III.- El administrador o administradores podrán ser o no alguno de los condóminos y la Asamblea de éstos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo ;

IV.- Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento del condominio.

V.- Establecer la fijación de las tasas moratorias a cargo de los condóminos, que no podrán rebasar las publicadas por el Banco de México en caso de incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y reserva;

VI.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover al comité de vigilancia, que podrá constituirse con dos o más personas dependiendo, del número de unidades condominiales y se designarán presidente, primer vocal y segundo vocal mismos que actuarán en forma colegiada. En este último caso, una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité ;

VII.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto el de reserva para reposición de implementos ;

VIII.- Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador 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 ;

X.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva,

para la adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio.

El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, piso, casa o local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el artículo 7º fracción VI. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el reglamento del condominio.

Ambos fondos, mientras no se usen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista más altos del mercado, conservando la liquidez necesaria para solventar obligaciones de corto plazo;

XI.- Vigilar que se garantice el pago de las cuotas a cargo de cada condómino, conforme a la fracción XI del artículo 7º, buscando que la garantía que establezca la Asamblea esté siempre vigente;

XII.- Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador o los administradores infrinjan esta ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables ;

XIII.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador; y

XIV.- Las demás que le confieren la presente ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 34.- En los términos del Artículo 69 de esta Ley, y en cualquier caso, durante el período en que dure el incumplimiento o la violación, a lo establecido en ese Artículo, no podrán votar en ninguna Asamblea que celebre el condominio de que se trate. Sin embargo, el condómino o su representante y en su caso, el ocupante debidamente facultado, podrá asistir libremente a las asamblea y emitir su opinión respecto de los asuntos que se ventilen en las mismas, absteniéndose de votar o participar mediante su voto en la resolución de dichos asuntos.

En este supuesto, el indiviso que le corresponda a la unidad privativa condominal, cuyo propietario u ocupante ha incumplido no será considerado para efectos de la instalación de la asamblea.

CAPITULO II

DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES

Artículo 35.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea en los términos de esta ley, y del reglamento del condominio.

Para desempeñar el cargo de administrador deberá acreditar experiencia en administración condominal, o en su caso haber participado en los cursos de capacitación impartidos por la Procuraduría Social del Distrito Federal ;

Los nombramientos de los administradores, comités de administración y comités de vigilancia de los condominios, deberán ser registrados en la Procuraduría Social del Distrito Federal, teniendo plena validez frente a terceros y autoridades correspondientes.

Artículo 36.- En el supuesto de que los condóminos decidan llevar a cabo su autoadministración, el administrador será electo por asamblea general de entre los propios condóminos ;

Artículo 37.- Cuando la asamblea general decida contratar servicios profesionales para su administración, el comité de vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la ley aplicable;

Artículo 38.- Corresponderá al administrador:

I.- Llevar un libro de actas de Asamblea y de acreedores condominales, y debidamente autorizado por Administración Pública del Distrito Federal;

II.- Para los efectos de lo previsto en el Artículo 31, fracción III, llevar debidamente autorizado por la Administración Pública del Distrito Federal, un libro de registro de los acreedores condominales debidamente autorizado que manifiesten, dentro del mes de constituidos los créditos o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas.

En este registro se anotará la conformidad de acreedor y deudor sobre los saldos pendientes de cubrirse, y en caso de discrepancia o renuncia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el comité de vigilancia, indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, de los votos atribuidos a la unidad condominal de que se trate.

Estas inscripciones sólo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen, y de ellas el administrador expedirá constancia al acreedor interesado ;

III.- 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 o condóminos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un

conjunto o unidad urbana habitacional, o sean edificios, alas o secciones de una construcción vasta.

La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la antigüedad del condominio con otros o con condóminos de casas unifamiliares, serán resueltos en las asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos el administrador ; mismas que serán reglamentadas por el comité de administración general del condominio.

IV.- Recabar y conservar, mientras dure su gestión, los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos, haciendo entrega de ellos a las subsecuentes administraciones.

V.- Atender la operación de las instalaciones y servicios generales ;

VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, debiendo la empresa correspondiente prorratear el importe del consumo entre los respectivos condóminos.

Cada condómino pagará el importe correspondiente, lo mismo que el de los respectivos servicios de energía eléctrica de las áreas comunes, independientemente de lo que deba pagar por el área privativa, por servicios individuales en esta área;

VII.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 29 de esta ley;

VIII.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea, salvo lo que ésta designe a otras personas

para el efecto ;

IX.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva . Para la recaudación podrá contratar, a nombre del condominio, servicios bancarios, de inversión y contables que autorice la asamblea ;

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

XI.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos en liquidación a cargo de cada condómino;

XII.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo

reciba, un estado de cuenta que muestre:

a) Relación pormenorizada de cobranza y de los gastos del mes anterior efectuados con

cargo al fondo de mantenimiento y administración.

b) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse;

c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes siguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.

d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses, que obren en poder del administrador.

El condómino tendrá un plazo de ocho 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, en los términos de la fracción VIII del artículo 33

XIII.- Convocar a Asamblea por lo menos cada seis meses y con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando el lugar dentro del condominio o en la Procuraduría Social del Distrito Federal por acuerdo de asamblea o el que se haya fijado en el reglamento, así como el día y hora en que se celebrará, incluyendo la orden del día.

Los condóminos y los acreedores registrados o sus representantes serán notificados por escrito en el lugar que para tal efecto hayan señalado.

Además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

Los condóminos y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea, sin intervención del administrador, cuando acrediten ante juez competente, federativo público o la Procuraduría Social del Distrito Federal, que representan como mínimo el 25% del valor del condominio. También el comité de vigilancia podrá

convocar a Asamblea, según lo previene el artículo fracción X;

En casos de suma urgencia, se convocará a Asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

XIV.- Exigir, con la representación de los dos condóminos, al infractor del artículo 29, responsabilidades en que incurra;

XV.- Dictar las previsiones conducentes para contratación a terceros de las unidades condominales propiedad común que sean objeto de arrendamiento comodato o que se destinen al comercio, estableciendo la temporalidad anual y las garantías respectivas por su cumplimiento;

XVI.- Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el reglamento del condominio y de la escritura constitutiva;

XVII.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento del condominio, la presente Ley, y demás disposiciones legales aplicables solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría Social del Distrito Federal para su cumplimiento.

XVIII.- 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, para articular y absolver posiciones, para formular denuncias y querellas, desistir y otorgar perdón y nombrar abogados con las facultades específicas que en cada caso se requieran, salvo para los casos a que se refiere el artículo 16 de esta Ley.

Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el administrador dentro de sus funciones y con base en esta ley y el reglamento del condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

Artículo 39.- Cuando la Asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, a fin de que la entrante esté en condiciones de asumir plenamente su encargo, el cual sólo podrá posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de entrega.

Para tal efecto, la Procuraduría Social del Distrito Federal, en caso de inconformidad y previo análisis de la legalidad de la asamblea, estará facultada para dar posesión del cargo a la nueva administración, sin demérito de que ambas puedan hacer valer sus derechos ante la autoridad competente en caso de inconformidad.

SECCION PRIMERA

DE LA INTEGRACION DE LOS COMITES DE ADMINISTRACION

Artículo 40.- Los conjuntos condominales podrán elegir, para la administración de la totalidad de las áreas comunes, un comité de administración, el cual quedará integrado por:

- a) Un administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el artículo 38;
- b) Un secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y
- c) 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.

Artículo 41.- Para la elección del administrador y demás miembros del comité de administración general de áreas comunes, se convocará a una Asamblea General de administradores, de acuerdo con el artículo 38 de esta Ley, a cada uno de los administradores de los edificios o regimenes condominales que integren el condominio, para que mediante sus votos se elija al comité de administración general, en el entendido que cada administrador conservará para todos los casos la calidad de representante de sus condóminos.

La elección de comité de vigilancia general de áreas comunes se regulará en los mismos términos del párrafo anterior. Este tipo de organización para la administración condominal puede ser aplicado también a cualquier condominio cuando así lo determine la Asamblea General.

SECCION SEGUNDA

DE LAS ATRIBUCIONES DEL COMITE DE VIGILANCIA

Artículo 42.- 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.- Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;

III.- Contratar y dar por terminados servicios profesionales, en caso de ser aprobado por acuerdo de Asamblea;

IV.- Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción III del artículo 38;

V.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 29 fracción I;

VI.- Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea;

VII.- Constatar y supervisar la inversión del fondo de reserva;

VIII.- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;

IX.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

X.- Convocar a Asamblea de condóminos, cuando estos lo hayan requerido al administrador y él no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca a la Asamblea relativa;

XI.- Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría Social del Distrito Federal, o de la Delegación Política correspondiente o de un fedatario público en los casos previstos en esta Ley; y

XII.- Las demás que se deriven de esta Ley de la aplicación que otras impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del reglamento del condominio.

TITULO CUARTO

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL REGIMEN CONDOMINAL

CAPITULO I

DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

Artículo 43.- El reglamento del condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente :

- I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes comunes de uso común, estos últimos, así como de las limitaciones a que queda sujeta

el ejercicio del derecho de usar tales bienes y los propios, así como los relativos a los condóminos beneficiados por los servicios, áreas y elementos comunes, que por su naturaleza y destino no se compartan con otras unidades condominales del conjunto, se repartirán equitativamente el importe de los gastos;

II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio, así como las necesarias para integrar comités de protección civil y seguridad pública;

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

IV.- Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la presidirá;

V.- Forma de designación y obligaciones del administrador y comités de administración y de vigilancia;

VI.- Requisitos que debe reunir el administrador, los miembros del comité administración y los de vigilancia;

VII.- Bases de remuneración, en su caso, del administrador;

VIII.- Causas para la remoción del administrador, de los miembros del comité de administración y los de vigilancia;

IX.- Las bases para la modificación de la escritura constitutiva y del reglamento interno del **condominio**;

X.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador ;

XI.- Las sanciones, en su caso, a que se harán acreedores los condóminos que no asistan a las asambleas del condominio;

XII.- La determinación de criterios para el uso de la áreas comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;

XIII.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades condominales, así como las sanciones a quienes contravengan dichas medidas;

XIV.- Las causas por las cuales podrán acudir a la Procuraduría Social del Distrito Federal para someter a arbitraje la solución de los conflictos que se generen entre condóminos, en la interpretación y aplicación de esta Ley y el reglamento del condominio ;

XV.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación;

XVI.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley.

CAPITULO II

DE LAS CUOTAS PREVISTAS PARA GASTOS Y OBLIGACIONES COMUNES

Artículo 44.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el Artículo 33 fracción X.

La Asamblea de condóminos, en el caso de unidades condominales de propiedad común, que sean objeto de arrendamiento o se destinen al comercio, dictará las provisiones conducentes de su contratación a terceros, estableciendo la temporalidad anual y las garantías respectivas para su **cumplimiento**.

Asimismo, determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 45.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad privativa y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea o en el reglamento del condominio que se trate, causaran intereses al tipo que fije el mismo reglamento, que no podrán rebasar los publicados por el Banco de México y no serán capitalizables.

Independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada acción en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorias y pena convencional que estipule el reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría Social del Distrito Federal, del acta de asamblea relativa y del reglamento del condominio en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendientes de pago.

El reglamento del condominio podrá establecer que, cuando algún condómino incurra en mora, el administrador distribuirá entre los restantes condóminos el importe del adeudo causado y que se siga causando, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo, pudiendo preverse diversas

penalizaciones para hacer exigible el pago. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

Cuando los servicios que se disfruten en áreas privativas sean pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o el de reserva del condominio, el administrador podrá suspender los mismos al condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva, previa autorización del comité de vigilancia, excepto cuando se trate de servicios de energía eléctrica y/o agua.

Artículo 46.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones e incurra en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva y al reglamento del condominio, independientemente de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso.

El ejercicio de esta acción será resuelto en la Asamblea Extraordinaria de condóminos, por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del valor del inmueble. A dicha Asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

Artículo 47.- Si un ocupante no propietario incumple las obligaciones a su cargo o comete violaciones al reglamento del condominio, el administrador formulará demanda contra éste y contra el condómino propietario, en los términos del artículo anterior.

Artículo 48.- Cuando se celebre un contrato de compraventa en relación a una unidad condominal, el fedatario público que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, debidamente firmada por el administrador.

Artículo 49.- Los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales que les correspondan, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte alicuota sobre los bienes y áreas comunes.

CAPITULO III

DE LOS GRAVAMENES AL CONDOMINIO

Artículo 50.- Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades condominales que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su propiedad exclusiva 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 51.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento del condominio o por esta ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre las unidades condominales, aunque éstas se transmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del administrador sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya.

Estos gravámenes deberán inscribirse en el libro oficial de acreedores del condominio, quedando sujetos a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

CAPITULO IV

DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS ANTE

LA PROCURADURIA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Artículo 52.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, por vía conciliatoria o arbitraje, cuando las partes involucradas estén de acuerdo y así lo manifiesten, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

La Procuraduría Social del Distrito Federal determinará los lineamientos básicos para llevar a cabo el procedimiento conciliatorio o de arbitraje de acuerdo a las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Artículo 53.- Los convenios suscritos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal, en la vía

conciliatoria así como los celebrados por los condóminos entre sí o con su administración, que consten por escrito, previo reconocimiento de las firmas de los signantes ante la autoridad competente, al igual que las resoluciones que en arbitraje emita dicha Procuraduría Social del Distrito Federal, traen aparejada ejecución.

Las resoluciones que dicte la Procuraduría Social del Distrito Federal en el marco de sus actuaciones deberán preservar el interés general del régimen condominal y encontrarse en todo momento apegados a derecho, en términos de lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

TITULO QUINTO

DEL CONDOMINIO DE CARACTER VECINAL

CAPITULO UNICO

Artículo 54.- El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal es un régimen excepcional que se registrará por las disposiciones de esta ley, las que lo autoricen, las de las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen, las del reglamento del condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Se consideran que tienen también ese carácter la transformación de viviendas múltiples y edificios multifamiliares sujetos al régimen de arrendamiento que, por acuerdo entre propietarios y arrendatarios, cambien el régimen de propiedad en condominio, conforme a este capítulo.

Artículo 55.- El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal podrá constituirse:

I.- En inmuebles que enajenen para ese fin la Administración Pública del Distrito Federal y las dependencias o entidades de la administración pública federal dedicadas al fomento de la vivienda.

II.- En inmuebles cuya adquisición participen las entidades paraestatales federales o locales, así como de organismos privados ;

III.- En inmuebles que sean adquiridos por sus ocupantes o arrendatarios y en cuya adquisición o enajenación intervengan las autoridades o dependencias mencionadas ;

IV.- En inmuebles y predios incluidos en los programas habitacionales de los gobiernos federal o local, que oportunamente y en forma separada o coordinada aprueben; y

V.- En inmuebles dedicados a vivienda que cambien, por voluntad de los propietarios o copropietarios y en su

caso con la conformidad de los inquilinos que las habiten, al régimen a que se refiere este capítulo.

El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal y locales anexos deberán ser oficialmente reconocidos por las autoridades competentes.

Artículo 56.- El régimen de propiedad en condominio vecinal deberá ser autorizado por la Administración Pública del Distrito Federal, que en la declaración prevista por el artículo 6' de esta ley señalará las características del proyecto que apruebe y los requisitos técnicos y administrativos a que dicho proyecto estará sujeto.

Artículo 57.- La formalización de los actos y contratos en los que se haga constar la constitución del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal y las operaciones traslativas de dominio a que se refiere el artículo 52, se sujetarán al tratamiento que determine la Administración Pública del Distrito Federal.

Artículo 58.- Para la administración de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, la declaratoria a que se refiere el artículo 6° de esta ley dará preferencia a la forma de organización condominal propuesta por los beneficiarios de cada proyecto. Tomando en cuenta las disposiciones específicas y generales del régimen de condominio establecido en esta Ley y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 59.- En el supuesto de que exista desacuerdo entre los condóminos de este régimen para la elección del administrador, la Procuraduría Social del Distrito Federal tendrá facultades para designar, en coordinación con al Delegación del Distrito Federal correspondiente, y de manera provisional, a una persona física o moral que fungirá como administrador externo durante un periodo que no deberá exceder de 180 días. Este administrador, además de cumplir con lo que dispone el artículo 38 de esta Ley, estará obligado a sentar las bases de una sana administración y a promover las acciones correspondientes para celebrar la elección del nuevo administrador.

Artículo 60.- Para el cumplimiento de las funciones encomendadas en el artículo anterior, la Procuraduría Social del Distrito Federal vigilará que los administradores inmobiliarios, en su caso, se apeguen estrictamente a las disposiciones administrativas que para tal efecto expidan las autoridades competentes. Particularmente la Procuraduría Federal del Consumidor en la parte que a ésta le corresponde

Artículo 61.- Los requisitos que se eximan expresamente en las declaratorias a que se refiere el Artículo 6' de esta

Ley, para la constitución del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal, no serán sustituidos por contribuciones, impuestos o derechos de cualquier índole o naturaleza.

TITULO SEXTO

DE LA CULTURA CONDOMINAL

CAPITULO UNICO

Artículo 62.- *La Procuraduría Social del Distrito Federal, en coordinación con los organismos de vivienda, proporcionará a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal.*

Artículo 63.- *Toda persona que sea administrador, miembro del comité de administración o el comité de vigilancia de un condominio, deberá contar con los conocimientos necesarios para el desempeño de su gestión.*

Artículo 64.- *La Procuraduría Social del Distrito Federal promoverá en el Distrito Federal una cultura condominal, en base al espíritu y principios de la presente Ley.*

Artículo 65.- *La Procuraduría Social del Distrito Federal, en coordinación con las instituciones educativas, implementará los mecanismos necesarios para que la educación en materia condominal sea difundida e impartida en los distintos niveles educativos.*

TITULO SEPTIMO

DE LA DESTRUCCION, RUINA Y

RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO

CAPITULO UNICO

Artículo 66.- *Si el condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos el 75% de su valor, sin considerar el del terreno, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución financiera, una mayoría reunida en Asamblea Extraordinaria que represente por lo menos el 51% del valor total del condominio podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que subsistan, o en su caso la venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre planificación y desarrollo urbano y otras que fueren aplicables.*

Si el estado ruinoso o la destrucción no alcanzara esa proporción, los acuerdos a que se refiere el párrafo

anterior serán tomados por una mayoría que representen por lo menos el 75%.

En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su parte de propiedad privativa y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda.

Los condóminos minoritarios deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de seis meses, al valor del avalúo practicado por corredor público o institución bancaria autorizada, pero si la parte 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 anexos y el correspondiente aumento del valor de los derechos de copropiedad del resto de los condóminos.

Artículo 67.- *De conformidad con las disposiciones de este Título si se optare por la extinción total del régimen, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.*

TITULO OCTAVO

DE LAS SANCIONESCAPITULO UNICO

Artículo 68.- *Las violaciones a lo establecido por la presente Ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría social del Distrito Federal.*

Artículo 69.- *La contravención a las disposiciones de esta Ley, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones económicas:*

I.- Con multa por el equivalente de cinco a quince días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, el incumplimiento de lo dispuesto por los artículos 19, primer párrafo, y 24 fracciones IV y XI;

II.- Con multa por el equivalente de dieciséis a veinticinco días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, el incumplimiento de lo dispuesto por los artículos 23 primer párrafo y 24, fracciones II, V, VI, VII, VIII; y

III. Con multa por el equivalente de veintiséis a treinta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, el cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 7, último párrafo, 24, fracciones I y III; 28 segundo Párrafo; 38, cuando el administrador durante su gestión causare un daño patrimonial, en perjuicio de los condóminos o en los bienes comunes del condominio; y 39, primer párrafo;

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

Si el infractor fuese jornalero, obrero o trabajador no asalariado, la multa máxima será el equivalente a un día de su jornal, salario o ingreso diario; y tratándose de personas desempleadas o sin ingresos, la multa máxima será el equivalente a un día de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

Artículo 70.- *El condómino u ocupante que aproveche alguna de las unidades privativas que integran el condominio, que incumpla o viole cualesquiera de las obligaciones establecidas a su cargo por la escritura constitutiva y su reglamento, la presente Ley, el Código Civil para el Distrito Federal, así como de cualquier otra disposición legal aplicable, será sancionado en los términos establecidos en los mismos.*

Artículo 71.- *La Procuraduría Social del Distrito Federal, en la imposición de multas, deberá tomar en cuenta la gravedad de la infracción cometida, las condiciones económicas del infractor, las consecuencias individuales y sociales de la infracción y las demás circunstancias que le permitan individualizar la sanción.*

Artículo 72.- *Las resoluciones que emita la Procuraduría Social del Distrito Federal, deberán ajustarse a lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y en contra de sus resoluciones los afectados podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley anteriormente mencionada o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.*

TRANSITORIOS

Primero.- *La presente Ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. Para su mayor difusión, publíquese en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.*

Segundo.- *Se abroga la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1972, así como sus reformas y adiciones; y se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.*

Tercero.- *La Administración Pública del Distrito Federal, deberá expedir los criterios generales a que se refieren el Artículo 15 de la presente Ley, en un plazo no mayor de noventa días, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la misma.*

Recinto de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, a los dieciocho días del mes de abril de mil novecientos noventa y siete.

Firman Los Representantes: Alberto Nava Salgado, Gloria Carrillo Salinas, Manuel Terrazo Ramírez, Miguel Angel Alanís Tapia, Pilar Pardo Celorio Y Eric Moreno Mejía.

EL C. REPRESENTANTE CARLOS DANIEL TORRES ALVAREZ (Desde su curul).- Señor Presidente, pido la palabra para razonar mi voto.

EL C. PRESIDENTE.- Para razonar su voto, tiene el uso de la palabra el Representante Carlos Daniel Torres Alvarez.

EL C. REPRESENTANTE CARLOS DANIEL TORRES ALVAREZ.- Con su permiso, señor Presidente.

He pedido hacer uso de la tribuna para razonar precisamente el voto de mi fracción, el Partido de la Revolución Democrática, a objeto de dar a conocer nuestro punto de vista con respecto a la ley que hoy estamos discutiendo.

Me gustaría iniciar primeramente resaltando algunos aciertos que nos parece esta iniciativa contiene, y podríamos iniciar.

Nos parece que por principio de cuentas tiene una más completa definición del régimen de propiedad en condominio.

En la iniciativa se incorpora un mayor número de elementos que permiten tener una definición más completa de esta figura jurídica.

Tan es así que por ejemplo en el artículo dos se dicen las características de los inmuebles que podrán sujetarse al régimen condominal y establece a quién se denomina como condómino.

En el siguiente artículo aparece una definición de la constitución del régimen de propiedad en condominio que también nos parece acertada y se señala además con claridad el tipo de derecho que le corresponde al condómino y esto está contenido dentro del Artículo Quinto de la propia iniciativa.

Estos tres artículos referidos son nuevos textos que se incorporan al cuerpo de la iniciativa, lo cual nos parece acertado.

Nos parece de igual manera acertado que se incorporan modalidades que se pueden tener con respecto al condominio. El concepto general de régimen de propiedad en condominio es diversificado en

modalidades, dando lugar a poder especificar los diferentes tipos de condominios existentes.

Por ejemplo, se habla del condominio por estructura; es decir, por la distribución física que los divide en:

- a) condominio vertical.
- b) condominio horizontal.
- c) condominio mixto.
- d) condominio de terreno urbano.

También habla en ese mismo Artículo Cuarto del condominio por uso; es decir, por su naturaleza y destino, que puede ser habitacional, comercial o de servicios, almacenamiento, industrial, de oficina, de estacionamiento, turísticas o mixtos.

También habla por sus características sociales, que puede ser vecinal, de interés social o vivienda popular.

En este último grupo se hace uso de la misma terminología que la Ley Federal de Vivienda, Vivienda de Interés Social y Vivienda Popular, determinándolas por su valor, cosa que nos parece importante que se resalte en esta Iniciativa de Ley.

Por otro lado, se ordena en un sólo artículo las prohibiciones para los condóminos.

En el Título Segundo, en el Capítulo I del condómino y su propiedad exclusiva, aparece un artículo que conjunta las prohibiciones a que están sujetos los condóminos, el mérito estriba en que reúne prohibiciones que antes estaban dispersas en la ley e incorpora algunas nuevas. Estas últimas, por ejemplo, son que el condómino, los condóminos no podrán realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos. Esto es por poner un simple ejemplo.

Además esta Ley le da mayor precisión sobre el nombramiento y las facultades de los administradores. Se establecen en ella una serie de requisitos para los administradores, buscando asegurar que este servicio quede en las mejores manos posibles, además de hacer explícita la intervención de la Procuraduría Social.

También establece expresamente las dos formas posibles de administración. Por ejemplo, en el supuesto de que los condóminos decidan llevar su autoadministración, el administrador será electo por asamblea general de entre los propios condóminos.

También se determina el procedimiento de tránsito de una administración a otra, buscando resolver el frecuente problema de que el cambio se torna un asunto casi infinito y para tal efecto se proponen en esta iniciativa de ley una serie de disposiciones que nos parece conveniente establecer.

Por ejemplo, de entre los nuevos contenidos mínimos que deberá contar el reglamento de cualquier condominio, están las bases para la modificación de la escritura constitutiva y del reglamento interno del condominio, el establecimiento de medidas provisionales, en los casos de ausencia temporal del administrador. En fin, vienen por ejemplo, contenidas desde la Fracción IX, del artículo 45, hasta su Fracción XVI y esto nos parece correcto.

Muchos precisamente de los asuntos considerados en las fracciones mencionadas son la realidad cotidiana de los condóminos y por tanto es atinado que la ley le dé el carácter de indispensable en el reglamento de la misma.

Nos parece igualmente acertada la propuesta de una cultura condominal. En la iniciativa aparece una idea que es muy sugerente que esta de la nueva cultura condominal y que se expresa concretamente en los artículos 65, 67 y 68 de la propia iniciativa. La idea es buena, pero nos preocupan las posibilidades de su realización sobre todo cuando pensamos que la Procuraduría Social actualmente tiene su fundamento jurídico en un simple acuerdo del Jefe de Gobierno y no en una ley que le dé el carácter de órgano descentralizado, tal y como nosotros, nuestro partido lo ha propuesto en el proyecto de Ley de la Procuraduría Social.

Sin embargo, nos parece que esta iniciativa adolece también y tiene algunas deficiencias en la misma. El hecho de que en un primer anteproyecto se suprimía la posibilidad del arbitraje como facultad de la Procuraduría Social, ahora en esta iniciativa resulta que está propuesto el arbitraje pero únicamente como opcional, es decir, sujeto a que así lo decidan los actores involucrados en ello. A nosotros nos parece que sería importante darle obligatoriedad a este asunto para que la Procuraduría Social pudiera arbitrar con respecto a los conflictos entre los condóminos y los administradores.

Nos parece que negarle a la Procuraduría Social la posibilidad de que tenga entre sus atribuciones el arbitraje obligatorio, es soslayar una parte central de la problemática que viven los condóminos y esta necesidad se refleja claramente en las conclusiones que se hicieron del primer Foro de Condóminos del Distrito Federal, foro que fue convocado el día 6 y 7 de julio de 1995 por la misma Procuraduría Social, y en fin, nos parece que esto sí debería quedar como un asunto obligatorio.

No olvidemos que esto es precisamente un reclamo de los condóminos que efectivamente viven la cotidianidad de los problemas en los condóminos.

Nos parece de igual manera que en esta iniciativa de ley las atribuciones y las facultades de la Procuraduría Social

se diluyen y esto precisamente porque no existe ningún ordenamiento legal que le permita a la Procuraduría actuar en consecuencia.

Por lo tanto yo quisiera anunciar también en esta tribuna que el próximo miércoles, mi fracción, la fracción del Partido de la Revolución Democrática presentará ante este órgano legislativo, en primera lectura, la Ley Orgánica de la Procuraduría Social.

Sin embargo, hay otro aspecto que nos preocupa de esta iniciativa y que no está contenido y es qué hacer, por ejemplo, en el caso de los morosos en los condominios. Resulta ser que el Título Cuarto del Capítulo Segundo, que es de las obligaciones para gastos y obligaciones comunes, se vuelva a repetir como medida para enfrentar a los morosos la acción de la vía ejecutiva civil, cosa que ya está contenida en la ley anterior, y nos parece que en consecuencia esta redacción es la misma que aparece en el artículo 37 de la ley vigente en la materia. y entonces si esta fórmula ya existe cuando menos desde 1972 y ha mostrado que es insuficiente para resolver el eterno problema de los condóminos morosos, ¿por qué simplemente habría que limitarse a repetirla de nueva cuenta? Es una pregunta que nosotros nos hacemos y que sería conveniente que en la discusión en lo particular pudiéramos cada uno de nosotros presentar algunas propuestas.

Nos parece también, al mismo tiempo que imponer sanciones no resuelve los conflictos, sino más bien los agrava, sobre todo cuando son muchas las sanciones a las cuales tiene que remitirse los condóminos morosos.

Finalmente, yo quisiera decirles que nos preocupa también el hecho de que esta ley, esta iniciativa de ley no contenga algunos aspectos relacionados con la protección civil, que es un asunto que le preocupa a nuestra fracción y en consecuencia habremos de reservarnos algunos artículos para su discusión en lo particular. Sin embargo, quiero anunciar que la fracción del Partido de la Revolución Democrática votará a favor de esta iniciativa de ley.

Gracias, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Tiene el uso de la palabra para razonar su voto, el Representante

Germán Aguilar Olvera.

EL C. REPRESENTANTE GERMAN AGUILAR OLVERA.- Con su permiso, señor Presidente.

Compañeras y compañeros: Mi partido de antemano votará esta ley a favor en lo general, tenemos algunas propuestas en lo particular, pero queremos dejar razonado nuestro voto.

Hoy más que nunca son válidos los argumentos que sostienen los compañeros Representantes integrantes de la Comisión de Vivienda, en el sentido de que las unidades habitacionales, constituidas bajo el régimen de propiedad en condominio, juegan un papel cada vez más relevante, debido a que los espacios urbanos están pasando por un replanteamiento en lo referente a la planificación para la construcción de vivienda; que implica en ese replanteamiento todo tipo de concentraciones humanas en la Ciudad de México.

Por eso, y porque además las relaciones de convivencia entre vecinos son parte de esta transformación, porque entre los particulares que viven bajo el régimen de condominio poseen y comparten una propiedad, casi siempre urgidos más por la necesidad, que por la simpatía de compartirla, donde hay elementos que son comunes, por ello, se requiere actualizar el marco jurídico vigente.

Ese es el objetivo, pensamos nosotros, de este proyecto de Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que se está presentando el día de hoy ante el pleno de esta Honorable Asamblea de Representantes del Distrito Federal.

En el camino de ese tipo de convivencia están las responsabilidades inherentes al funcionamiento de dichas unidades habitacionales, cuya operación corresponde a los integrantes titulares de cada condominio, donde el mantenimiento de la infraestructura urbana es una de las tareas compartidas, así como la preservación de las áreas verdes, las áreas comunes, los servicios básicos y hasta los servicios de carácter colectivo.

De los elementos contenidos en dicha Iniciativa destacan los referentes a la relación entre los condóminos, entre éstos y su administración, entre ésta y los satisfactores de los servicios básicos, y finalmente entre los representantes de los condóminos y la propia autoridad.

Se trata entonces de la necesidad de reglamentar, diferenciando los elementos que son de propiedad reservada para cada cual, los que son de uso común y como tales deben ser considerados por todos, para de ahí partir a la satisfacción de los requerimientos, de mantenimiento y conservación de dichos espacios; así se trata en la presente Iniciativa del papel que debe jugar la Administración como entidad ejecutora de las acciones que reclaman el mantenimiento del condominio, a la vez que del papel de la autoridad con la intermediación de la Procuraduría Social del Distrito Federal como intermediaria en la solución de controversias y conflictos entre vecinos no procede reproducir en este espacio un mayor contenido de la propuesta.

Por consiguiente, como lo he señalado al principio, mi partido considera que esta iniciativa, es una iniciativa que avanza para entrar a la solución de la problemática que hoy se vive, sobre todo en unidades habitacionales conflictivas, y que por consiguiente mi partido está a favor en lo general de esta iniciativa, y sólo reservaremos algunos artículos en lo particular para hacer la respectiva propuesta.

Muchas gracias.

EL C. PRESIDENTE VICTOR ORDUÑA MUÑOZ.-

Tiene el uso de la palabra también para razonar su voto, el Representante Javier Salido Torres.

EL C. REPRESENTANTE JAVIER SALIDO TORRES.- Muchas gracias señor Presidente; señoras y señores:

A partir del año 48 se agrega a las tradicionales modalidades de tenencia de la vivienda de propiedad y arrendamiento, la modalidad de propiedad en condominio, que vino a poner al alcance de un mayor número de mexicanos, una vivienda digna que además podría significar la oportunidad de incrementar el patrimonio familiar.

Esta modalidad en la propiedad ha tenido un enorme auge por su carácter facilitador del financiamiento y porque proporciona espacios para la convivencia entre vecinos, que bajo el régimen de propiedad resultarían prohibitivos.

Sin embargo, la satisfacción de poseer una vivienda se ve en muchos casos disminuida o empañada por el abuso de personas carentes de espíritu solidario, que aprovechándose de las imperfecciones de la ley en la materia, evaden sus obligaciones como condóminos.

El número de ciudadanos que se acoge a esta modalidad de la propiedad, se incrementa día a día en todo el país, y de una manera especialmente destacada en la Ciudad de México, en donde abarca casi el 50 por ciento de las viviendas existentes.

Esto pone de manifiesto la urgente necesidad de plantear modificaciones a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

Esta Iniciativa de Ley que se presenta ante ustedes, debe ser un instrumento eficiente que refleje las condiciones y necesidades en las que se desarrolla el régimen de propiedad en condominio.

Es fundamental que este ordenamiento jurídico atienda la conflictividad que se genera al coincidir la propiedad privada de cada condómino y las áreas comunes del total del condominio.

El Partido Acción Nacional consideró necesario hacer una revisión integral de la propuesta presentada hace unos días, para integrar una iniciativa que no repitiera los errores y las confusiones de la Ley vigente. Es así que presentamos a la Comisión de Vivienda un paquete de propuestas que clarificaban los conceptos y facilitan la interpretación y aplicación de las normas jurídicas que regularán el régimen de propiedad en condominio.

Al tratarse de los regímenes condominales independientes, se sugiere hacer la aclaración de que pueden estar integrados en un condominio global, por lo que se integra el concepto de condominios, en virtud de la ubicación y números de copropiedades respecto de áreas comunes origine la conveniencia o necesidad de separación de los condóminos en diversos condominios integrados en un condominio de condominios.

Uno de los aspectos en los que insistimos, se debería aclarar, era el referente al derecho de preferencia que se establece en esta Ley, buscando ser congruentes con el principio de igualdad de los sujetos ante la ley, ya que en dos ordenamientos jurídicos no se deberá considerar derechos de preferencia distintos para una misma situación.

Por esa razón, se propone su unificación dejando subsistir el que prevé el Código Civil, proponiendo un nuevo artículo que sustituya las menciones del derecho de preferencia y del derecho de retracto, que menciona el anteproyecto estudiado.

En el tema del arbitraje, consideramos su inclusión por ser un instrumento de seguridad y certeza jurídica para los particulares que decidan someter sus controversias ante la Procuraduría Social del Distrito Federal.

En cuanto a la obligación de los condóminos, de garantizar el pago de las cuotas de mantenimiento, administración y el de reserva, se propone se disponga que la unidad condominal garantizará el pago, en congruencia con lo dispuesto en el artículo 54 de la iniciativa, estableciéndose una hipoteca legal sobre el bien, pero a fin de no afectar la posibilidad de gravarlo con una hipoteca convencional, aquella quedaría en segundo lugar, por lo que quedaría en los siguientes términos:

“La obligación de los condóminos, de garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento y reserva, se garantizará con la unidad condominal correspondiente, quedando dicho gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse”. Esta propuesta resulta menos gravosa y más efectiva para los condóminos.

En el estudio de los artículos en general se hicieron propuestas de técnica jurídica que ya se han entregado a la Comisión de Vivienda y a la Comisión de Gobierno.

Tenemos la seguridad de que nuestras propuestas han enriquecido la propuesta de iniciativa de Ley de Régimen de Propiedad en Condominio, presentada al pleno de esta Asamblea el día de hoy.

El resultado de esta iniciativa representa el trabajo plural y comprometido de todas las fracciones parlamentarias. Esta actitud se traduce en leyes que consideran todas las posiciones, supuestos y que reflejan la realidad de los ciudadanos de esta capital y del país.

Nuestro voto será a favor en lo general, con las reservas pertinentes.

Muchas gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Gracias.

Tiene el uso de la palabra, para razonar su voto, el Representante Antonio Paz Martínez.

EL C. REPRESENTANTE ANTONIO PAZ MARTÍNEZ.- Con el permiso de la Presidencia.

Estimados compañeros y amigos Asambleístas:

Vengo a esta tribuna a fijar la posición del Partido Revolucionario Institucional en torno al dictamen de proyecto de iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que presenta y somete a consideración de esta Honorable Asamblea la Comisión de Vivienda, pero antes me referiré al tema.

Es importante hacer una referencia histórica sobre la tarea que la Universidad Nacional Autónoma de México realizó al inicio de la década de los 90's, la modernización de las ciudades en México, en la que participaron destacados investigadores, urbanistas, funcionarios y servidores públicos de amplia trayectoria en la vida política y en la administración pública del Distrito Federal.

En esa importante reunión se abordaron prácticamente todos los temas que tienen que ver con los procesos de urbanización y sus implicaciones a nivel urbano, las cuestiones hidráulicas, del transporte, la problemática ambiental, la vivienda, el sistema de abasto, el desarrollo regional, la participación ciudadana, la complejidad de los sistemas ecológicos en nuestro entorno urbano y sus grandes y graves desequilibrios, la manera de corregirlos y, en síntesis, la existencia de una reforma urbana integral orientada en función de un nuevo pacto social.

De todo ese ejercicio de investigación científica, académica, política, administrativa, económica y

financiera, quedó una reflexión sobre lo que se ha realizado en lo que va de la década, los ejercicios de planeación a profundidad y de actualización del marco jurídico de la vida comunitaria en el Distrito Federal.

Como afirma Adolfo Guili, desde el punto de vista histórico la primera modernidad llegó a México como catástrofe, fue la destrucción del mundo prehispánico, la implantación forzosa y forzada de lo nuevo, la modernización urbana llegó poco tiempo después.

Algunas ciudades se construyeron sobre las ruinas de sus antecesoras indígenas y ahí la mezcla de lo nuevo con lo viejo se hizo palpable, pero muchas otras se fueron fundando donde no existían asentamientos previos, por lo que el trasplante de lo nuevo fue absoluto.

Desde la Colonia y hasta los inicios de la Revolución Mexicana irrumpen la escena nacional distintos proyectos modernizadores. Madero buscó una profunda reforma del sistema político. Zapata luchó por una modernidad social construida desde abajo y para todos.

El grupo sonoreense, representando por Calles y Obregón promovió el progreso dentro de los cánones del sistema de economía mixta.

Los reformadores michoacanos Cárdenas y Mújica recuperaron los derechos sociales del pasado y los proyectaron hacia el futuro.

Si bien ninguno de ellos alcanzó la hegemonía, todos lograron consolidar una presencia en el tejido social y político del país.

Al inicio del periodo alemanista y hasta la fecha, los proyectos del ejercicio modernizador se diversifican y buscan su articulación en torno al objetivo central del desarrollo a partir de la exigencia de la industrialización como eje central y como palanca de las grandes transformaciones.

Los avances en los procesos urbanos y de industrialización podrían calificarse como de parcialmente exitosos, pero a la vez generadores de nuevos problemas y contradicciones generales al interior de nuestra sociedad.

Tenemos que admitir que existe un aceptable conocimiento acerca de los graves problemas que afrontan las grandes ciudades del país y singularmente las áreas metropolitanas que como el caso del Distrito Federal y las entidades colindantes exigen de soluciones integrales que no pueden seguir siendo diferidas en el tiempo.

El Distrito Federal vive una etapa de transición de profundos cambios estructurales y estamos en los inicios de una posibilidad cierta de que la participación

ciudadana, con el signo de pluralidad marque el rumbo y destino de nuestro entorno urbano.

Decía Heizentap que la modernización y aspiración a modernizarse, son las características más marcadas y diseminadas en el escenario contemporáneo.

Siguiendo a este pensador coincidimos en su afirmación de que las sociedades modernas sólo podrán serlo si son democráticas en el sentido amplio de los derechos y obligaciones de cada uno, de sus integrantes y del estado de derecho que preserve y garantice el bienestar social y colectivo.

Antecedentes sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

Las cuestiones de los procesos habitacionales en el Distrito Federal han recibido a lo largo de nuestra historia las influencias de otras culturas. La llamada propiedad horizontal o de casas divididas por pisos es un hecho tan antiguo que surgió en la edad media. Sin embargo la primera regulación de la institución se hace hasta la expedición del Código Civil Francés de 1804 que sirvió de precursor para las legislaciones posteriores.

Las legislaciones sobre propiedad horizontal fueron apareciendo en virtud de la necesidad de resolver situaciones difíciles creadas por el acelerado crecimiento de la población, el cual se unió a la escasez de vivienda.

Este es un fenómeno propio de las grandes ciudades donde las sucesivas migraciones y la concentración poblacional motivada por mejores expectativas de trabajo y nivel de vida tienen un componente de los problemas urbanos en cuanto a la falta de espacio vital.

Las grandes distancias y el crecimiento urbano han hecho necesaria la adaptación de un régimen capaz de asegurar vida estable y cercana a los grandes centros de trabajo, educación, comercio, salud, transporte, servicios básicos. No obstante que el régimen condominal tiene orígenes remotos, su generalización es en cambio moderna y esencialmente un fenómeno urbano.

Se trata de una solución jurídica a un problema urbano habitacional, de necesidad de expansión frente a la insuficiencia territorial y las limitaciones económicas.

Procedencia y Transformación del Régimen de Condominio en México.

El régimen de propiedad en condominio se considera por primera vez dentro de la legislación mexicana en el Código de 1932, quedando regulado en su artículo 951 sin que se reconociera su aplicación práctica.

En la década de los 30s, la concentración poblacional en el Distrito Federal era superior a los 3 millones de

habitantes con una densidad de 140 habitantes por hectárea.

Este hecho, producto de la migración interna, estimuló la construcción para uso habitacional desarrollada por empresas inmobiliarias en la modalidad de departamentos en renta.

Estas soluciones de carácter parcial contingente o emergente empezaron a verse afectadas por los decretos de congelación de rentas de 1942 y 1948.

Si bien con estas medidas el Gobierno buscaba conciliar la defensa de las economías, con el derecho a la vivienda también es cierto que a partir de entonces sí inhibió la construcción de este tipo de edificios, cuyos efectos negativos se expresaron hasta la década de los 60s.

En su lugar se estimularon las edificaciones que en el transcurso de los años han ido transformando su régimen de propiedad hacia el régimen condominal. Es hasta la segunda mitad del presente siglo, cuando comienzan a presentarse en la ciudad los primeros casos de aplicación.

En el año de 1953 se inicia la construcción de dos grandes edificios situados en las principales avenidas de la capital. El ubicado en Paseo de la Reforma número 369, destinados a ser vendidos en departamentos por la compañía Condóminos, S.A., debido a la existencia de limitaciones jurídicas para la comercialización de los condominios, ya que no existía una ley que rigiera este tipo de tenencia.

Desde entonces, se venía cuestionando la necesidad de incluir una legislación al respecto. No fue sino hasta el mes de diciembre de 1954, cuando es reformado el texto original del artículo 951 del Código Civil, dando pauta para emitir la Ley sobre el régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en la misma fecha.

El 28 de diciembre de 1972, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales, por virtud de una reforma del 23 de diciembre de 1974 se le suprimió en territorios federales y es la que actualmente se encuentra en vigor, aún cuando ha sido reformada y adicionada mediante decretos publicados en el citado Diario el 23 de diciembre del 74, como se mencionó, el 7 de febrero del 85, el 13 de enero de 1986. El 9 de mayo de 1986 se le adicionó un Octavo Título del Régimen de Propiedad en Condominio de carácter vecinal.

La última reforma a esta ley se realizó el 28 de junio de 1993.

Conviene recordar que el constante crecimiento demográfico y la expansión horizontal que caracterizaron a la ciudad en decenios pasados requirió de enormes esfuerzos del gobierno para atender las demandas de empleo, servicios, vivienda e infraestructura.

Tal situación trajo como consecuencia que en los años 60 el estar afrontando el problema habitacional mediante la introducción del sistema urbano de vivienda plurifamiliar de tipo familiar y horizontal. Como ejemplo tenemos el Conjunto Benito Juárez, la Unidad Habitacional Nonoalco Tlaltelolco, la Unidad Independencia, San Juan de Aragón, entre otros de los más representativos.

En esas fechas aparecieron nuevos condóminos, como los desarrollados en la colonia Del Valle, Mixcoac.

Con la aparición de FOVI en 1964 se vio multiplicado el desarrollo dirigido a la clientela de interés social, tales como los conjuntos San Ángel, Altílo, Universidad e Insurgentes. La mayoría de los que conocemos fueron iniciativa del sector público.

A partir de los años 60, el Estado recurrió a la creación de diversos organismos de vivienda que han venido actuando desde entonces. Los más importantes en el término de los montos de los recursos invertidos y el número de acciones entregadas han sido INDECO, INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, que tenían o tienen cobertura nacional, además organismos como FIVIDESU, Programa de Renovación Habitacional, FASE II, FICAPRO, que intervinieron e intervienen sólo la Ciudad de México,

A pesar de las dificultades económicas que ya se vivían, se generalizó la construcción de grandes unidades habitacionales de interés social, así como las que fueron modificando su régimen a condominio.

En la década de los 80 el grave problema de los arrendamientos generó la disminución de la inversión inmobiliaria en este rubro; es decir, la construcción de casas-habitación para su renta.

De esta manera, ante las difíciles circunstancias económicas e inflacionarias en los altos costos del suelo, su escasez, los elevados precios de los materiales, las dificultades financieras y fiscales, proliferó el número de condominios. A partir de este momento la propiedad en condominio ha venido a ser ya prácticamente la única opción de vivienda en la ciudad.

Por su parte, la legislación vigente en esta materia con la constante y rápida evolución económica, social, jurídica y política, así como las circunstancias que enfrentan las personas que habitan en condominio, ha ido quedando

rezagada y no cumple debidamente. Consecuentemente, se consideró la urgencia de adecuar dicha edificación con el propósito expreso de resolver los problemas cotidianos que se presentan en los inmuebles o conjuntos habitacionales bajo este régimen.

En ese sentido la regulación del condómino debe seguir evolucionando, preferentemente en lo que se refiere a su aplicación práctica. Pero el beneficio que representa para millones de ocupantes de condominios, ya que estos representan el futuro de la vivienda en nuestro entorno urbano.

Como conclusión podríamos señalar que a pesar de los problemas condominales, este régimen constituye la forma de vida familiar y comunitaria de una cuarta parte de la población que habita en el Distrito Federal. Hoy tenemos un reto: adecuar la ley a las necesidades actuales y a las nuevas condiciones de vida del sistema condominal.

El estado actual del condominio en el Distrito Federal.

El nuevo marco jurídico está llamado a fortalecer la cultura condominal ya que en las últimas décadas la Ciudad de México ha entrado en una etapa en donde la solución al problema habitacional, su insuficiente producción y el mejoramiento de las condiciones de vivienda se tornan cada vez más vitales.

La génesis de la problemática actual en la vivienda se encuentra en el surgimiento de industrialización manufacturera entre 1930 y 1950, que vino a influir en la conformación de la zona metropolitana de la Ciudad de México de 1950 a 1980, década que se pasa de una etapa megalopolitana que continúa hasta nuestros días.

Es importante destacar que el crecimiento de nuestra ciudad muestra la dinámica y la forma en que se ha distribuido la población, las transformaciones en el uso del suelo y el comportamiento en las áreas habitacionales, generándose un proceso que transcurría de la expansión en la periferia a otro momento de desbordamiento y terciarización del área central.

Todo fue muy rápido, bastaron unas cuantas décadas para que se modificara la fisonomía de la ciudad. Su configuración territorial significa que la superficie urbana creció de 24 mil 59 hectáreas en 1950 hasta alcanzar las 132 mil 576; se estima que el 46 por ciento es área urbana y el 54 rural; con una densidad media de 131.5 habitantes por hectárea en 1995.

Asimismo, en las últimas décadas se observó que el incremento demográfico presentó también un comportamiento diferencial, que se acentuó entre 1960 y 1990 en un 60 por ciento; de 6.8 millones de habitantes

en 1970 se pasó a 8 millones en 1980, a 8.2 millones en 1990 y a cerca de 8.5 millones en 1995.

Cabe destacar que en las postrimerías de la década pasada salieron del Distrito Federal un millón 35 mil 728 emigrantes, con destino a diferentes entidades. El Estado de México alojó al 53 por ciento.

En consecuencia, la forma en que se ha distribuido la población al interior de la ciudad se ha modificado con el crecimiento de ésta. Al respecto, si comparamos la información censal de 1990 a 95, se muestra un avance en el parque habitacional al incrementarse de un millón 789 mil 171 a 2 millones 11 mil 446 unidades; de éstas el 52.3 se localiza en el primer contorno; durante el periodo de 1970 a 95 su parque habitacional creció de 72 mil 567 unidades, alcanzando en la actualidad un millón 209 mil 324 viviendas ocupadas por 5 millones 293 mil 927 personas, el 20.6 en la ciudad central. En la actualidad la ciudad central cuenta con 477 mil 197 viviendas habitadas por un millón 760 mil 350 personas y sólo el 16.3 corresponde al segundo contorno del Distrito Federal; en cuanto su parque habitacional éste creció en 71 mil 369, alcanzando los 307 mil 598 viviendas ocupadas por un millón 352 mil 619 personas. Marginalmente se ubica al tercer contorno conformado por la Delegación Milpa Alta, que cuenta con 17 mil 327 viviendas que son ocupadas por 81 mil 102 personas, con un promedio de ocupantes por habitación de 4.7, que viene a ser el más alto en la Ciudad de México.

Según los mismos datos censales, existe en hacinamiento casi el 15 por ciento de las viviendas en la capital, acentuándose hacia el segundo y tercer contorno donde se presentan los índices más altos.

Al referirnos al déficit habitacional nos encontramos el rezago y las necesidades reales arrojadas por el censo de 1990, se tenía una estimación aproximada de 620 mil unidades que presentan condiciones de hacinamiento y precariedad en la construcción, falta de seguridad e higiene, así como en insuficiencia en los servicios públicos.

Para atender las necesidades de un número de jóvenes en edad de contraer matrimonio y formar un nuevo hogar independiente y para evitar que la infraestructura habitacional continúe deteriorándose, durante el periodo 1995-2000 será necesario que se edifiquen 80 mil viviendas anuales y 240 mil para cubrir de su rezago existente, entendiéndose éste como hacinamiento y carencia de servicios.

En consecuencia, el déficit de vivienda acumulado no sólo no se reduce, sino al contrario aumenta constante y considerablemente por la creciente demanda anual.

Se sabe que una parte considerable de las viviendas en arrendamiento fueron atendidas a partir de los programas emergentes de construcción, instrumentados a raíz de los sismos de 1985, así como los programas permanentes de adquisición de vivienda en renta por parte de los ocupantes y transformadas en condominios.

Hoy en la Ciudad de México y área metropolitana crece la tendencia a vivir en condominio de interés social, popular y vecinal, o de crédito privado en inmuebles horizontales, verticales, mixtos, unifamiliares, duplex, triplex o multifamiliares; además, presentan modalidades de uso habitacional, comercial y almacenamiento industrial de oficinas y de estacionamiento; ante tales circunstancias, surge como una solución esta forma de propiedad.

Puede observarse que el régimen condominal representa la modalidad más significativa en las nuevas construcciones, en los conjuntos urbanos y en general del circuito inmobiliario contemporáneo en la Ciudad de México.

El régimen de propiedad en condominio es una de las formas elevadas de propiedad; puede esperarse que junto con los beneficios que esta forma de tenencia puede proporcionar aparezcan problemas tanto por la distribución de derechos, como la asignación y cumplimiento de las responsabilidades que le son inherentes; tal vez en ninguna otra forma de propiedad se tenga una interrelación tan estrecha entre los diferentes derechos y obligaciones individuales, como en el caso de la propiedad en condominio, que sea tan importante para el bienestar colectivo presente, y sobre todo futuro del Distrito Federal.

Ahora bien, en la actualidad hay un número creciente de inmuebles bajo este régimen. Cabe señalar que para el trimestre de 1995 se estimaba que existían 451 mil 746 cuentas prediales de condominio, de un total de un millón 343 mil 518, lo cual representa un 33.63% sobre el conjunto de los mismos en más de 16 mil unidades habitacionales.

Por otra parte, la propia Tesorería estima que para fines del presente siglo las cuentas prediales totales pueden llegar a un millón y medio, de las cuales aproximadamente 500 mil serán en condominio.

De acuerdo con los datos proporcionados por la INEGI, se calcula que para los primeros años de la década siguiente la cifra podrá llegar a la mitad del total de habitantes de la capital; del mismo modo, discutible o no, para algunos el cálculo actual de habitantes en condominio es de 3 millones, para otros se acerca a los 4 millones.

En general, se ha considerado que este régimen de propiedad a la vez que importa ventajas para los que viven sujetos al mismo, aportar el riesgo de que surjan conflictos entre los mismos, derivados tanto del ejercicio de sus derechos, como del cumplimiento de sus obligaciones, así como la insuficiencia de la Ley Condominal para darle solución, debido a que ha quedado limitada y poco acorde con la realidad social.

Uno de los problemas más comunes y quizás de los más graves en los inmuebles sujetos a régimen condominal, es la falta de pago de las cuotas de participación y los gastos generales por parte de los condueños, necesarios para el adecuado sostenimiento de los inmuebles.

Hasta ahora, los propietarios de condominios en su mayoría son personas que a base de grandes esfuerzos dejaron de ser arrendatarios, que nunca se preocuparon por tomar las medidas necesarias para lograr el mantenimiento y conservación de aquellos inmuebles que ocupan.

Así, ante la inexistencia de una cultura condominal se ha provocado en los condominios un grave abandono de sus obligaciones respecto del mantenimiento, administración y conservación de sus departamentos en edificios y unidades habitacionales; en los servicios generales y áreas comunes por la falta de cooperación y participación de los condóminos que ya son necesarios para evitar el deterioro y los focos de conflicto social.

Otro factor importante que ha impedido evitar o aminorar los problemas condominales es la existencia de diversos vacíos legales, es la regulación de este régimen; entre ellos, está la falta de preceptos normativos que orientan a los diferentes propietarios de condóminos diversos, debido a que la ley no lo regula específicamente a cada uno sólo, señala normas generales de aplicación.

Como lo ha demostrado abrumadoramente la evidencia práctica, en lo que se refiere a los porcentajes que marca la Ley para cada una de las tres convocatorias, a fin de llevar a cabo las asambleas del condominio, estos son muy altas y no se realizan por no cumplirse con ellos.

En lo que se refiere a la problemática que se presenta en las unidades o conjuntos habitacionales de carácter social, popular o vecinal, sujetas a este régimen, todas ellas viven numerosos conflictos menores, los cuales se convierten en causa de mayores enfrentamientos al no existir mecanismos sencillos de conciliación, sumados al hecho de que las autoridades no asumen su responsabilidad derivada de construir grandes conjuntos habitacionales que se vuelven prácticamente intranejables.

En general, cuando las administraciones de estos conjuntos habitacionales solicitan se les proporcionen los servicios más elementales, como alumbrado público, seguridad, recolección de basura, mantenimiento de la red de agua potable y el drenaje para las vialidades interiores y las instalaciones deportivas, educativas, culturales y recreativas, se da la negativa por parte de las autoridades, argumentando que son áreas de propiedad privada y que para ello se requiere celebrar convenios que en la mayoría de los casos se vuelven difíciles de realizar o son revocados por incumplimiento por algunas de las partes.

Sin embargo, los habitantes de las unidades pagan también sus impuestos como todos los demás, pero las más de las veces no se les proporciona los servicios como a los otros habitantes de la ciudad.

Evidentemente aquí hay un problema de carácter social, económico, cultural y de impartición de justicia administrativo y de participación ciudadana efectiva, corresponsable y dinámica, las cifras hablan por sí mismas.

Cerca de la mitad de los habitantes del Distrito Federal hacen vida social en condominio, por lo que es necesario crear una cultura condominal para que los condominios aprendan a resolver sus problemas, así como una eficaz aplicación de la justicia.

Un condominio no es sólo un tipo de propiedad, sino una forma de convivencia, de trabajo, de interacción social, económica, social y política; actualización del marco legal, reformas y adiciones al régimen de condominio.

En el contexto actual, la tercera parte del parque habitacional está constituido bajo este régimen condominal, la cual es ocupada por más de tres millones de personas en 16 mil unidades habitacionales; debido a sus problemas cotidianos se vuelve fundamental reformar y adicionar el marco jurídico existente.

En su más reciente informe de labores correspondiente a 1996, la Procuraduría Social refleja la agudización de los problemas en los condominios. En ese periodo, esta institución realizó 46 mil 76 acciones en materia condominal; 40 mil 182 orientaciones; 3 mil 730 conciliaciones; 659 cursos de capacitación; 446 asambleas de organización; 159 investigaciones de campo; 149 registros de libros de actas y 478 constancias de administración.

Si bien la Procuraduría Social ha fortalecido sus programas de orientación, capacitación, conciliación, buscando la interacción en forma dinámica para lograr la concertación social, sus limitadas facultades y el excesivo paternalismo con que se viene desenvolviendo,

hace que muchas de sus acciones se vean frustradas por carecer de mecanismos coercitivos que obligan a las partes a comparecer, lo cual impide que un número de casos no se resuelvan en esa instancia conciliatoria, lesionando la relación intervecinal.

Se requiere establecer un procedimiento judicial y sencillo para dirimir controversias con unidades menores en forma pronta y eficaz, solucionando así los diversos problemas que surgen en los condominios, tales como invasión de áreas comunes, cambio de uso de los departamentos e incumplimiento de las obligaciones, entre otros.

Desde la perspectiva del desarrollo urbano demográfico, económico, social y político, se requiere una nueva y más adecuada legislación en esta materia.

Atenta a este hecho, la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, Primera Legislatura, en coordinación con la Procuraduría Social, convocaron los días 6 y 7 de julio de 1995 a un foro condominal, buscando así responder a las demandas y opiniones sobre los aspectos de mayor concurrencia, como son lagunas en la ley o necesidades de adecuación; la relación entre los condóminos, sus derechos y obligaciones; las administraciones, las facultades de éstas y de los comités de vigilancia; la necesaria orientación y capacitación de los condóminos; los servicios que presta la autoridad delegacional, su relación con las autoridades y tres aspectos muy importantes: la impartición de justicia a la protección civil y la educación condominal.

El propósito del Foro fue mejorar la vida condominal en el Distrito Federal. Con esa intención las diversas propuestas se recogieron en cuatro mesas de trabajo. En todas ellas participaron los partidos aquí representados.

Los aportes e inquietudes que dejaron quedaron contenidos en el documento de conclusiones, que da cuenta de la riqueza y relevancia de las 182 ponencias presentadas.

Todas las aportaciones resultaron un importante material que entrelazó la opinión de las autoridades, legisladores, condóminos, administradores independientes, colegios de profesionales, representantes comunitarios, líderes, promotores privados y otros.

Finalmente, queda por señalar que en el documento de conclusiones que emanó del Foro fue incorporada la propuesta de iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y presentada ante el pleno de esta Asamblea el 19 de marzo del presente año y turnada a la Comisión de Vivienda, para su estudio y dictamen, por lo que de

aprobarse el presente dictamen deberá ser remitido al Honorable Congreso de la Unión.

Tenemos el reto de reformar y adaptar la ley a las necesidades actuales y a las nuevas condiciones de vida del sistema condominal y a los desafíos de la sociedad contemporánea.

Como toda urbe moderna, la Ciudad de México requiere de un nuevo y más adecuado marco legislativo frente a los retos de nuestro tiempo. En otros términos, frente a los cambios que vivimos es importante profundizar en el estudio de un tema tan fundamental como es la vida en condominio.

No es excesivo enfatizar que al abocarnos al estudio y discusión del proyecto de Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que fue recientemente presentado, se pretende actualizar su marco legal por el beneficio que representa para millones de ocupantes y con ello se contribuye a resolver los problemas cotidianos que hoy se presentan.

Una de las características de este régimen es la gran diversidad de nombres que se ha empleado para designarlos.

EL C. PRESIDENTE.- Esta Presidencia le recuerda al orador que ha excedido con casi siete minutos su tiempo. Le rogamos terminar su intervención.

EL C. REPRESENTANTE ANTONIO PAZ MARTINEZ.- Concluyo.

En el proyecto entregado para nuestro estudio y dictamen podemos observar nuevos artículos y algunos conceptos novedosos, asimismo se consideran importantes conclusiones emanadas del Foro Condominal al que se hace referencia.

El cuerpo de este proyecto de nueva ley en materia condominal contiene 72 artículos, comprendido de ocho títulos y disposiciones transitorias.

Para no alargarnos más vamos a concluir. En consecuencia, de ser aprobada por el Congreso de la Unión quedará abrogada la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1972, así como las reformas y adiciones que se hayan realizado.

Como comentario final solamente cabría destacar que nuestro partido, hoy más que nunca, retoma la defensa de los derechos de los mexicanos y prosigue encabezando las demandas sociales de la población.

La presencia de nuestro instituto político dentro de las unidades habitacionales y conjuntos ha sido amplia,

permanente y prioritaria sobre la organización, atención y mejoramiento de las unidades habitacionales y condominales en sus diferentes modalidades. Lo anterior partiendo del hecho incontrovertible de que hemos impulsado, alentado en muchos planos de la vida comunitaria, la participación plural, auténticamente representativa, con sustento en el respeto y el diálogo franco, para dar puntual respuesta a los problemas que nos son comunes como parte medular de la vida en el Distrito Federal, su presente y futuro.

Así, resulta imperativo actualizar el marco jurídico que norma las relaciones de convivencia social y humana que posibiliten el mejoramiento de la calidad de vida.

En consecuencia, en el cuerpo del dictamen con proyecto de iniciativa, que hoy se presenta, se ven reflejadas las propuestas de las diferentes fracciones partidistas que asistieron a su discusión, además toma en cuenta e incorpora diversas disposiciones contenidas en ordenamientos que esta Asamblea ha expedido.

La relevancia y trascendencia de esta iniciativa resulta superior en mucho y mucho más adecuada a la realidad que la Ley Condominal vigente.

En razón de todo lo expresado, la fracción del Partido Revolucionario Institucional considera que esta iniciativa recoge el sentir de quienes habitan en condominio y dota de un marco jurídico importantísimo para el futuro de la Ciudad de México, por lo consiguiente votaremos a favor.

Es todo, señor Presidente.

Muchas gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Se abre el registro de oradores. ¿Oradores en contra? Se ha inscrito, para hablar en contra, el Representante Francisco Alvarado Miguel.

¿Oradores en pro?

Tiene el uso de la palabra, para hablar en contra, el Representante Francisco Alvarado Miguel.

EL C. REPRESENTANTE FRANCISCO ALVARADO MIGUEL.- Con su permiso, señor Presidente. Compañeras y compañeros Representantes:

He solicitado el uso de la palabra para hacer una intervención en contra de la aprobación en lo general del Dictamen que nos presenta la Comisión de Vivienda en torno a la Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal.

La Iniciativa que hoy se nos presenta para su aprobación no resuelve de fondo la problemática que hoy se vive en las unidades habitacionales que se norman bajo el régimen de propiedad en condominio.

Esta problemática es cada vez más compleja, la situación de crisis económica cuya consecuencia es el deterioro salarial y la pérdida de condiciones de bienestar, ha impactado fuertemente en las condiciones de mantenimiento de la mayoría de los 16 regímenes condominales.

El problema más recurrente como lo es el incumplimiento en el pago de las cuotas, ha tenido como consecuencia un deterioro en las relaciones de convivencia vecinal. De ninguna manera estoy justificando a los morosos, sólo estoy reconociendo el origen de esta realidad.

Dice el dictamen que se presenta el día de hoy que la Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada el 28 de diciembre de 1972 y reformada mediante Decreto de fecha 23 de junio de 1993, es un instrumento que ha garantizado el cumplimiento del orden social, y justifica esta nueva Iniciativa recurriendo a la necesidad de hacer más ágil y expedita la legislación de la materia.

Ambas afirmaciones no son correctas. Primero debe reconocerse que la Ley de diciembre de 1972 fue rebasada por la realidad. Basta recorrer unidades habitacionales como la del Rosario en Azcapotzalco, la Unidad Picos en Iztacalco, para comprobar que se ha dado casi de manera generalizada la apropiación ilegal de las áreas comunes. Basta con comprobar que el alto costo del mantenimiento en las áreas comunes, como el caso de Tlatelolco, está fuera de las posibilidades de los vecinos de este lugar.

La Ley de 1972 fue un catálogo de buenas intenciones que al no establecer sanciones al cumplimiento de esta Ley se convirtió en letra muerta. Por tal razón hacer más ágil y expedita una Ley que no se respeta, es seguir en la actitud de establecer buenas intenciones sólo que ahora más ágiles y expeditas.

El número de unidades habitacionales bajo el régimen de condominio ha aumentado de manera importante en los últimos 10 años. El Decreto de junio del 93 que delega facultades a la Procuraduría Social, relativas a la conciliación de conflictos de carácter condominal tampoco se enfocó al fondo del problema.

El Dictamen que hoy discutimos la Comisión de Vivienda dice que se hace imperativo actualizar el marco jurídico para el caso de la Procuraduría Social.

Esta ampliación de facultades se traduce en agregar a la facultad de conciliación el arbitraje. Esto sin duda es un avance, pero es un avance milimétrico porque para ejercer esta facultad la Procuraduría Social debe contar con la petición de las partes.

En esta situación si la parte infractora no acepta que la Procuraduría intervenga, entonces la Procuraduría queda sin facultades para intervenir. ¿Quién o qué instancia resolverá entonces el problema? Y la iniciativa de ley no nos responde a esto.

El régimen de propiedad en condominio es una medida importante para la ciudad. La responsabilidad colectiva sobre los bienes comunes es una cultura poco practicada en la mayoría de la sociedad.

Por tal razón, debe alentarse y generarse condiciones propicias para la constitución de este tipo de régimen.

En el Artículo Séptimo se establecen las condiciones para constituir el régimen de propiedad en condominio.

En la Fracción XI y XII se establece la obligación de garantizar una fianza expedida por la compañía legalmente autorizada para el pago de las cuotas de mantenimiento. Y en el siguiente, se obliga a contratar un seguro de daños.

Hemos dicho de la difícil situación económica que se vive en el país y sin embargo se insiste en no reconocerla. Si se quiere que en los condóminos haya recursos económicos suficientes para cumplir con estas obligaciones, entonces discutamos la recuperación económica de cientos de miles que empobrecidos viven bajo el régimen de condominio.

Actualmente en muchas unidades habitacionales se vive una ley de la selva; es decir, la ley del más fuerte.

Si bien es cierto que el Foro de Condóminos se manifestó mayoritariamente por establecer reformas importantes a la Ley de Condominio, también hizo propuestas que no se retomaron con seriedad en esta iniciativa.

Por ejemplo, para el caso de los morosos, la Mesa 1 de dicho foro, sobre aspectos legales concluyó lo siguiente: Que para el caso de reincidencia en el incumplimiento de las obligaciones por parte del condómino moroso, previo análisis de las causas que dieron origen a la mora, la Procuraduría Social contará con facultades para imponer sanciones económicas-administrativas, así como por la responsabilidad en daños y perjuicios que causara a alguno o los demás condóminos. Inclusive, prever que mediante subasta pública se venda el inmueble con el fin de cubrir los adeudos relativos, en el entendido que los remanentes serán devueltos.

Hasta aquí la propuesta que en aquél entonces se vació en la Mesa 1.

En el artículo 46 se establece que el condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones e incurra en violaciones a la presente ley, a la Escritura

Constitutiva y al Reglamento del Condominio independientemente de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso.

En un segundo párrafo dice: "El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea extraordinaria de condóminos, por acuerdo de quienes representen un mínimo del 75 por ciento del valor del inmueble".

Y aquí en este punto habría que reflexionar que existen muchos condominios en donde más de este porcentaje que se está señalando en este artículo, que es el 25 por ciento, están en una situación de morosidad. Por lo tanto, no tendría aplicabilidad este artículo, que es una de las partes que más se ha resaltado como benéficas en esta iniciativa de ley.

En la interpretación de la Comisión de Vivienda, se exenta a la Procuraduría de esta decisión; no se menciona por quién o quiénes será demandado él o los morosos. No establece qué instancia legal será la que resuelva una posible determinación de este tipo.

La cultura condominal no existe. Es cierto que hace falta un profundo trabajo para que la ley se conozca, se cumpla y se haga cumplir. El texto del Título Sexto de la presente iniciativa es incompleto; no basta con que se recurra a los niveles educativos escolares, es necesario que los medios de comunicación masiva se pongan al servicio de una gran campaña informativa que haga énfasis en los beneficios que para los habitantes de la ciudad representa el régimen de condominio.

Finalmente, reitero que esta iniciativa de ley no es la que necesita nuestra ciudad, si hoy se considera que existen alrededor de 16 mil regímenes condominales, con cerca de 500 mil viviendas, donde habitan más de 2 millones 500 mil personas, que si se suman a las oficinas y establecimientos comerciales que se norman bajo este régimen son alrededor de aproximadamente 3 millones de personas, estamos hablando de casi la tercera parte de los habitantes de nuestra ciudad.

Debe generarse una legislación que atienda de fondo la problemática, que sea clara en sus procedimientos y en sus instancias para sancionar a los que no la cumplan, o que sea una ley que ayude a la ciudad y sus habitantes, no con buenos deseos sino con medidas contundentes que ayuden a resolver el problema de fondo.

Gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Tiene el uso de la palabra el Representante Iván García Solís.

EL C. REPRESENTANTE IVAN GARCIA SOLIS.-
Gracias, ciudadano Presidente.

Ciudadanas y ciudadanos Representantes:

Nos encontramos, en el caso de esta ley, ante un esfuerzo que sin duda procede de una gran cantidad de conflictos que se han presentado en las unidades condominales y que no han podido ser resueltos hasta la fecha, indudablemente. Hay una cantidad de diferendos que permanecen estancados y que no tienen una canalización adecuada, porque esta forma de copropiedad se estableció y se desarrolló con una gran rapidez sin que estuviera debidamente reglamentada, debidamente legislada.

Hay que reconocer desde luego que es un tema muy complejo en relación con el uso y disfrute de la propiedad individual. Esta compartición de responsabilidades de los condóminos no es fácil de determinar y es difícil también armonizar las relaciones entre estos copropietarios.

Yo quiero intervenir diciendo que esta ley tiene limitaciones muy importantes, desde luego que busca resolver algunos de los problemas más acuciantes y quizá tenga en cierta medida algún efecto benéfico. No es la ley que va a resolver o a permitir que se resuelvan adecuadamente los mayores conflictos porque mucho de lo que aquí se dice está remitido a una instancia conciliatoria, justamente a la Procuraduría Social, y no tiene la suficiente fuerza esta ley para imponer decisiones y canalizaciones adecuadas, esto yo creo que está a la vista de todos.

Diría yo que esta ley está asociada, su suerte de esta ley a la evolución de esta institución que es la Procuraduría Social y que también debiéramos discutir. Si ustedes revisan en cuántos artículos está mencionada la Procuraduría Social, veremos que son muchos, mucha de la tarea para arreglar los conflictos en los condominios está remitida a la Procuraduría Social, entonces no está de más que hablemos un poco de esta Procuraduría Social si es el mejor modelo que debe haber en la ciudad y en el país para resolver este tipo de diferendos.

La Procuraduría se crea por acuerdo del Jefe de Gobierno en 1989, por Manuel Camacho Solís.

Si ustedes revisan la ley que le dio origen, se verá cómo está preñada de muy buenas intenciones, pero que está expresando las fallas tremendas de la Administración Pública del Distrito Federal; fallas que en vez de corregirse con una profunda reforma de la misma Administración Pública, se está tratando de corregir a través de una instancia que aquí se le llama Procuraduría, creo que la palabra es en cierta forma excesiva y que

pudiéramos decir es una instancia de conciliación o de digamos de moderación de los conflictos.

¿Qué dice por ejemplo este acuerdo sobre el cual obviamente nuestro partido tiene una posición crítica? Por eso se presentará una propuesta de ley en esta materia, pero estamos hablando de que actualmente rige todavía este acuerdo.

Esta Procuraduría tiene como objeto la promoción y gestoría, fíjense, promoción y gestoría a los órganos de la colaboración vecinal y ciudadana en múltiples formas de interrelación entre la comunidad y las autoridades; a la Contraloría General del Departamento en materia de responsabilidades, así como al Tribunal de lo Contencioso Administrativo en cuanto a los medios legales de impugnación, es necesario establecer otros mecanismos que garanticen una mejor atención de las demandas individuales y colectivas de beneficio público y social.

¿Qué significa esto? Que ya hay otras instancias, como son la representación vecinal, que ahora está por redefinirse, está por redefinirse, aquí está mencionada, aquí el acuerdo está hablando de algo que va a ser modificado.

Luego, la Contraloría General del Departamento, que es una Contraloría que sabemos perfectamente que no funciona, salvo cuando el propio Ejecutivo quiere que funcione y quiere perseguir alguno de los caídos en desgracia por motivos políticos.

Entonces, estamos aquí hablando de instancias que no tienen un funcionamiento adecuado, que tienen que ser reformadas, que deben tener un alcance más grande, y sin embargo se procura parchar con una ley que está incidiendo en un territorio en el que también tienen que ver estas otras instancias.

También tenemos que hablar del Tribunal Contencioso Administrativo, cuya lentitud es proverbial y que además tiene la característica que defiende básicamente a aquellas personas de altos recursos y que no tiene un significado concreto para la mayoría de la población del Distrito Federal; ese es el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, no es un Tribunal para pobres, es un Tribunal para negociante que se quejan de la Administración Pública y que van al Tribunal del Contencioso Administrativo; esa es la realidad, no es para la mayoría de la población.

Entonces, en este enjambre de instituciones que se han creado de manera sucesiva, que no corresponden a una visión reformadora del Estado en el Distrito Federal, se está agregando ahora otra ley más, una instancia más,

que está íntimamente relacionada, y así lo podemos demostrar, con otra que es la Procuraduría Social.

Yo creo que es necesario que esta Asamblea, que este Cuerpo Legislativo, por lo menos tenga conciencia de estos hechos. Compartimos la idea seguramente de que no tendremos ya tiempo para resolver a fondo estos problemas.

¿Por qué? Porque no le correspondió a esta Legislatura ser partícipe cabal de la reforma política y de la reforma del Estado en el Distrito Federal, hemos jugado un papel de transición en estas materias; bueno, si esto es así, entonces por lo menos debemos saber en qué panorama y en qué terreno estamos pisando, y no pensar que la simple emisión de leyes, sin considerar el contexto en que se van a aplicar, sin tomar en cuenta las diferentes instancias que también concurren a estos temas, van a tener la relación respectiva.

Mencioné varias instancias, pero omití una que también tiene que ver con cierta forma con este tipo de asuntos, que es la propia Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal. La Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal también tiene funciones de gestoría, de reclamación, frente a acciones de la administración pública.

Entonces estamos hablando de que se legislaría hoy una ley en la cual están implicadas varias instancias sujetas a reformulación, a reformas, a armonización, a debida complementación y desde luego a formar parte de un proyecto completo de modificaciones a la institucionalidad que rige al Distrito Federal.

Yo tengo el convencimiento de que la primera gran reforma a la administración pública, debe consistir en que los propios órganos que prestan los servicios, tengan ahí mismo su instancia de reclamación. Es decir, que si hablamos de Delegaciones Políticas, si hablamos de cualquiera de las instancias de la propia administración, se disponga en ellas, ahí donde se prestan servicios, de instancias en donde puedan surgir y pueda tener curso las reclamaciones correspondientes, y no agregar una constelación de procuradurías o con el nombre que les llame, una es Comisión de Defensa de Derechos Humanos, otra es Procuraduría Social, es otra es Contencioso Administrativo.

Yo pienso que esta proliferación de instrumentos, que al final no tienen incluso facultades suficientes, no es lo que más conviene a la Capital y al país. Se legisla pues en esta forma por yuxtaposición, por acumulación de leyes.

Bueno, aún así, no descarto los aspectos tendencialmente positivos que tiene esta ley, y por eso no me pronuncio

por votar en contra, porque en todo caso esta ley está buscando llamar la atención sobre reformas que tienen que hacerse en materia de relaciones de condóminos. Y en este momento no tenemos como cuerpo legislativo o como fracciones de cada uno de los partidos, una propuesta más completa; y en este momento contamos con este esfuerzo modesto de regulación, de relaciones entre vecinos, creo que no sería lo más adecuado pronunciarnos en contra, puesto que algún sedimento positivo puede acarrear este intento legislativo.

Desde luego que coincido con mi compañero Francisco Alvarado en la crítica que hace del Artículo 46, que no es suficientemente enérgico, no tiene suficiente fuerza como para resolver los problemas que se refieren a la falta de obligaciones de los propios condóminos. Eso es correcto y es completamente destacable.

Y también quiero referirme, ahora en lo general, como lo haré en su momento en lo particular, al asunto de los seguros, que ya los hemos comentado, en lo que se refiere al seguro de los automóviles, seguro médico para los automovilistas, y que ahora es una figura que también entra a esta ley de condominios.

Yo pienso que aquí también la discusión es muy de fondo, y en este país tenemos que entrar a una revisión de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, en general a la Ley de Seguros, que no obstante que ha sido reformada, porque esta es una Ley de 1935, y han tenido reformas importantes muchas de ellas. Una de las reformas es la que instituye la Comisión Nacional de Seguros que permite mecanismos de reclamación importantes.

Yo creo que en efecto, hay adecuaciones, hay actualizaciones en la Ley de Seguros que son importantes, pero no suficientes. Los seguros siguen defraudando con enorme frecuencia a los adquirentes de esos títulos y nosotros tenemos que ser muy cuidadosos en cualquier emisión de leyes que haga obligatorios los seguros. Creo que el seguro debe ser potestativo y no obligatorio.

Tenemos ejemplos también de unidades habitacionales, como el caso de Tlatelolco, en donde habiendo estado asegurados algunos edificios, no hubo la exigibilidad adecuada, para que estos edificios fueran reparados en su momento.

Insisto, ha habido algunos cambios en la legislación de seguros que tiende a normalizar este funcionamiento, pero no es tampoco todavía el momento en que estos seguros den garantía completa a los adquirentes. Pero además hay que decir que un seguro obligatorio aparece como una carga económica en un momento en que la población no tiene condiciones para sobrellevarla.

Se ruega a la Oficialía Mayor hacer el anuncio a que se refiere el artículo 55 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea.

Se solicita a los ciudadanos Representantes que al emitir su voto lo hagan en voz alta diciendo su nombre y el sentido del mismo.

Un servidor de ustedes, Mario Valentín Pérez Ponce, recogerá la votación por la afirmativa y nuestra compañera, la señora Silvia Pinal Hidalgo, recogerá la votación por la negativa, así como las abstenciones.

Comenzamos de derecha a izquierda.

(VOTACION NOMINAL)

Miguel Angel Alanís Tapia, a favor en lo general.

José Antonio Arzate, a favor en lo general.

EL C. PRESIDENTE.- Esta Presidencia les informa que se está votando en lo general y en lo particular de los artículos no reservados, por lo que les ruego hagan la precisión de su voto.

Miguel Angel Alanís, a favor en lo general y en lo particular.

José Antonio Arzate, a favor en lo general y en lo particular.

Arturo Sáenz Ferral, a favor en lo general y en lo particular.

Margarita Zavala, a favor en lo general y en lo particular.

FAUZI HAMDAN, a favor.

DAVID JIMENEZ GONZALEZ, a favor en lo general y en lo particular.

DOLORES PADIERNA, a favor.

CARLOS DANIEL TORRES, a favor en lo general excepto en los artículos reservados.

DAVID CERVANTES, a favor en lo general y en lo particular, excepto en los artículos reservados.

IVAN GARCIA SOLIS, a favor en lo general y en lo particular, excepto los artículos reservados.

FRANCISCO ALVARADO, en contra, excepto los artículos que reservé.

MANUEL ROJAS, a favor en lo general y en lo particular.

ANTONIO PAZ, a favor en lo general y en lo particular.

MANUEL TERRAZO, en pro.

NAVA SALGADO, a favor.

JAVIER SALIDO, a favor.

GONZALEZ REZA, a favor.

TAYDE GONZALEZ, a favor.

FRANCISCO DUFOUR, a favor.

SALVADOR ABASCAL, a favor en lo general y en lo particular, excepto los artículos reservados.

GABRIELA GUTIERREZ, a favor.

ALTAMIRANO DIMAS, en el mismo sentido.

MUÑUZURI HERNANDEZ, en pro.

AMADO TREVIÑO, en pro.

SALVADOR DAMIAN, en pro en lo general y en lo particular.

ESTHER KOLTENIUK DE CESARMAN, a favor.

ERNESTO CANTO, a favor.

MARTINEZ CHAVARRIA, en pro.

RODOLFO SAMANIEGO, a favor.

ALEJANDRO CABRERA, a favor en lo general y en lo particular.

LUVIANO DELGADO, a favor.

CARRILLO SALINAS, a favor en lo general y en lo particular.

JULIO ALEMAN, a favor en lo general y en lo particular.

ARTURO CONTRERAS, a favor.

VELAZQUEZ JAACKS, a favor.

PEDRO PEÑALOZA, a favor, excepto los artículos que se reservaron.

PALOMA VILLASEÑOR, a favor.

GAMIS FERNANDEZ, a favor.

MONICA TORRES, a favor.

CRISTINA ALCAYAGA, en pro.

GONZALEZ MACIAS, en pro.

MARTHA DE LA LAMA, a favor.

PILAR PARDO, a favor.

PANIAGUA GARCIA, a favor.

ROBLES ROBLES, en sentido afirmativo en lo general y en lo particular.

LUIS ALTAMIRANO Y CUADROS, a favor en lo general y en lo particular.

Por eso propongo que en el artículo 1º de esta ley se establezca que dicha intervención se llevará a cabo a petición de una de las partes. Esto implica, claro está, que la Cámara de Diputados deberá reformar, modificar y adicionar previa o paralelamente el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común. Por lo que el texto quedaría de la siguiente manera: "Asimismo regula las relaciones entre los condóminos y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje, a petición de una de las partes, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas".

Dejo la propuesta en la Secretaría, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Gracias, Representante Francisco Alvarado Miguel.

Tiene el uso de la palabra, para referirse al artículo 2o. el Representante Miguel Angel Alanís.

EL C. REPRESENTANTE MIGUEL ANGEL ALANIS TAPIA.- Con el permiso de la Presidencia.

Con fundamento en los artículos 10, fracción XIX de la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal y 56 del Reglamento para su Gobierno Interior, se propone al pleno de esta Asamblea las siguientes adecuaciones al dictamen de la Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Artículo 2o. El texto del primer párrafo es confuso, siendo inadecuada la definición que se propone para el régimen de propiedad en condominio, ya que en ningún momento se señala que los bienes inmuebles en él considerados pertenecen a diversos propietarios, haciendo únicamente una vaga referencia a la copropiedad; asimismo, tampoco queda clara la figura del condominio.

Por otro lado, no queda claro a qué se está haciendo referencia en el texto de la parte final del primer párrafo de este precepto que señala que el régimen de propiedad en condominio se podrá establecer sobre bienes incorporados al inmueble susceptibles de ser utilizados de manera común, ya que no se entiende a qué inmuebles se alude.

Por lo anterior, se propone el siguiente texto. Artículo 2o.- Se le denominará unidades condominales a los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o terrenos de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento

común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad condominal y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Firman esta propuesta el Representante Antonio Paz, el Representante Javier Salido, el Representante Alberto Nava, el Representante Fauzi Hamdan, el Representante Manuel Terrazo y un servidor.

Dejo en manos de la Secretaría esta propuesta.

EL C. PRESIDENTE.- Gracias, Representante Miguel Angel Alanís.

Para referirse al artículo 4o., fracción I, tiene el uso de la palabra el Representante Fauzi Hamdan.

EL C. REPRESENTANTE FAUZI HAMDAN AMAD.- Con su venia, señor Presidente.

Solamente para proponer que se incluya dentro de la clasificación de los condominios a una figura que de hecho está admitida en la legislación actual, que es el condominio de condominios. Por lo tanto se propone una adición al artículo 4º., fracción I, con un inciso E que quedaría así: "Por su estructura, condominio de condominios para áreas comunes es aquel que está constituido por diversos condominios horizontal, vertical o mixto, cada uno de los cuales cuenta con áreas comunes para su uso exclusivo y todos en conjunto tienen áreas de uso común para todos los condominios que lo integran".

Dejo aquí la propuesta, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Gracias, señor Representante.

Para referirse al artículo 6o., se concede el uso de la palabra al Representante Miguel Angel Alanís, pidiéndole también que pudiera tratar en un solo acto el artículo 6o. y séptimo, fracciones IV y IX.

EL C. REPRESENTANTE MIGUEL ANGEL ALANIS TAPIA.- Gracias, señor Presidente.

Me voy a referir al artículo 6o. Debe de tenerse presente el que actualmente existen una serie de disposiciones en materia de desarrollo urbano, tales como la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, y los diversos programas delegacionales de desarrollo urbano, que deben de ser tomados en consideración por la autoridad competente en la declaración a que se refiere este precepto, en sustitución de las previsiones y sistemas legales sobre la planificación y desarrollo urbano que menciona el artículo, proponiéndose la siguiente redacción:

Artículo 6o.- Para la constitución del régimen de propiedad en condominio los propietarios, previo a la solicitud de constitución del citado régimen, deberán obtener de las autoridades competentes de la Administración Pública del Distrito Federal una declaración, en la conste la viabilidad de la realización del proyecto general, el dictamen del cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y los programas que de ella se deriven, así como el uso de suelo del inmueble para los fines correspondientes.

Firman esta propuesta el Representante Antonio Paz, el Representante Javier Salido, el Representante Fauzi Hamdan, el Representante Alberto Nava, el Representante Manuel Terrazo y un servidor.

Dejo en manos de la Secretaría la propuesta.

EL C. PRESIDENTE.- Resérvese para su votación en conjunto.

EL C. REPRESENTANTE MIGUEL ANGEL ALANIS TAPIA.- Señor Presidente, voy a la cuarta y posteriormente la séptima, me faltan dos.

EL C. PRESIDENTE.- Correcto, adelante, señor Representante.

EL C. REPRESENTANTE MIGUEL ANGEL ALANIS TAPIA.- Gracias, señor Presidente.

Artículo 7o.- Por cuestiones de redacción se sugiere cambiar la parte inicial del texto, del artículo 7o, fracción IV en los siguientes términos:

Fracción IV.- La descripción del piso, casa, local, terreno, que constituye a cada unidad condominal, número, ubicación, colindancias, medidas, piezas, espacio para estacionamiento si lo hubiere, en caso de que esta sea área común, el inmueble deberá contar con el número de lugares suficientes para el total de las unidades condominales, incluyendo sus medidas, de acuerdo a lo establecido con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como todos aquellos datos necesarios para su identificación.

Igualmente firman esta propuesta el Representante Antonio Paz, el Representante Javier Salido, el Representante Alberto Nava, el Representante Fauzi Hamdan, el Representante Manuel Terrazo y un servidor.

Dejo en manos de la Secretaría.

Por último, artículo 7o, fracción IX, en lugar de referirse a obligados, debe aparecer el término propietario, y para evitar un actuar discrecional de la autoridad en la fijación de la fianza que se prevé, se proponen los siguientes cambios:

Fracción IX.- Características de la póliza de fianza que deberán exhibir él, o los propietarios originales, para responder por la ejecución de la construcción y de los vicios de esta. El monto de la fianza y el término de la misma, serán determinados por la autoridad que expida las licencias de construcción, la cual en ningún caso será inferior al valor asignado, o determinado en la licencia de construcción, ni superior a un 50% adicional de dicho valor.

Firman esta propuesta el Representante Antonio Paz, el Representante Javier Salido, el Representante Alberto Nava, el Representante Fauzi Hamdan, el Representante Manuel Terrazo y el de la voz.

Es cuanto, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE VICTOR ORDUÑA MUÑOZ.- Gracias señor Representante. Para referirse al mismo Artículo Séptimo, en sus Fracciones II y XI, tiene el uso de la palabra la Representante Margarita Zavala.

LA C. REPRESENTANTE MARGARITA ZAVALA GOMEZ DEL CAMPO.- Con su venia, señor Presidente:

En relación con el Artículo Séptimo, Fracción II, es para ser congruente con la propuesta que hacemos del Artículo Cuarto, al establecer un concepto, que es el condominio de condominios.

Por lo tanto, y con fundamento en los Artículos 10, Fracción IX, de la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes y el 56 del Reglamento del Gobierno Interior, se propone que el Artículo Séptimo, en su Fracción II, establezca lo siguiente: la ubicación, dimensión, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen de propiedad en condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de las áreas, si está ubicada dentro de un conjunto, unidad urbana habitacional. Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas o por el número de condóminos del conjunto, los límites de los condominios o de las áreas, secciones, zonas o manzanas que de por sí deban constituir regímenes condominales, independientes, integrados en su caso en un condominio de condominios para áreas comunes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedad respecto de áreas comunes, origine la conveniencia o las necesidad de separación de los condóminos en diversos condominios, integrados en un condominio de los condominios para áreas comunes.

La Fracción XI del Artículo Séptimo, se refiere al pago de las cuotas y se propone su modificación para quedar como sigue: Fracción XI, la obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas

correspondientes a los fondos de mantenimiento y reserva, se garantizará con la unidad condominal correspondiente, quedando dicho gravamen en segundo lugar, respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse.

Es todo, señor Presidente. Lo dejo en la Secretaría.

EL C. PRESIDENTE VICTOR ORDUÑA MUÑOZ.- Gracias. Resérvese también para su votación en conjunto.

Para referirse al mismo Artículo Séptimo, Fracción II y XII, tiene el uso de la palabra el Representante Francisco Alvarado Miguel.

EL C. REPRESENTANTE FRANCISCO ALVARADO MIGUEL.- En este Artículo, en donde se señala que para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario deberá manifestar su voluntad en la escritura pública.

Después, en doce fracciones estipula toda una serie de requisitos que se deberán cumplir y que van desde la constancia de la declaratoria del Departamento del Distrito Federal, de que dicho régimen es posible y viable, hasta la exhibición de pólizas de fianzas que respondan a la ejecución de construcción y los vicios ocultos, el pago de cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, administración y reserva, así como la contratación de un seguro por siniestros, etcétera.

Lo que hace del régimen de propiedad en condominio, una forma de convivencia sumamente cara y además deja en estado de indefensión a los vecinos de unidades habitacionales que no tienen forma de pagar estos impuestos, tarifas, gastos, etcétera, como es el caso de lo que se establece en la Fracción XI, la cual dice que se establece la obligación de los condóminos de garantizar mediante fianzas pagadas anualmente, el pago de las cuotas de mantenimiento, administración y reserva. Trata con el mismo rasero a todos los condóminos, como si no hubiera diferencia entre cumplidos y morosos.

Como se ve, aquí el objetivo de esta fracción no es preocuparse de mejorar la relación entre los condóminos, sino asegurar el beneficio de las compañías afianzadoras. Adicionalmente el Gobierno lograría al cobrar a las afianzadoras los montos de las fianzas por los conceptos mencionados, desviar las demandas de los condóminos respecto a las mejoras de los servicios públicos a que está obligado a prestar.

Por lo anterior, y en el ánimo de que sea un mayor número de unidades habitacionales las que puedan constituirse al régimen de propiedad en condominio, propongo la supresión de la fracción XI de este artículo y el siguiente texto para la fracción XII.

Quedaría como sigue: "El condómino podrá contratar un seguro con compañía legalmente autorizada por ellos y a su elección contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros".

Gracias. Dejo la propuesta en la Secretaría, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Resérvese igualmente para su votación en conjunto.

Para referirse al artículo séptimo, tiene el uso de la palabra el Representante Iván García Solís.

EL C. REPRESENTANTE IVAN GARCIA SOLIS (Desde su curul).- Declino, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Declina el Representante Iván García Solís.

Igualmente, para referirse al artículo séptimo, tiene el uso de la palabra el Representante Germán Aguilar Olvera.

EL C. REPRESENTANTE GERMAN AGUILAR OLVERA.- Gracias, señor Presidente.

En torno a este artículo, el artículo siete, mi propuesta es una modificación a la fracción XII en torno a dos situaciones: hacer un cambio en la frase que dice "mediante fianza expedida por compañía legalmente autorizada"; creemos que es más correcto el sentido que diga "mediante cualquier forma legal", en razón de que la práctica de garantizar mediante fianza implica gastos y trámites que no todos los ciudadanos que habitan los condóminos estarían en posibilidad de cumplir.

También hacemos otra propuesta aquí mismo; para ser congruentes, se propone cambiar en la segunda parte de este artículo el término "fianza" por el de "garantía". Entonces, mediante nuestras reformas la propuesta al artículo siete, fracción XII, quedaría así: "La obligación de los condóminos de garantizar mediante cualquier forma legal el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, administración y el de reserva, así como las sanciones para el caso de incumplimiento de dichos pagos, esta garantía deberá ser renovada cada año, debiéndose realizar esta con dos meses de anticipación a su vencimiento. Esta obligación se consignará en el Reglamento del condominio"

Dejamos nuestra propuesta aquí a la Secretaría.

EL C. PRESIDENTE.- Resérvese para su votación en conjunto.

Para referirse al artículo octavo, tiene el uso de la palabra el Representante Miguel Angel Alanís, a quien le pedimos también pueda tratar en un solo acto el artículo 13.

EL C. REPRESENTANTE MIGUEL ANGEL ALANIS TAPIA.- Gracias, señor Presidente.

Artículo octavo.- Dada la finalidad que se persigue con este artículo, se proponen los siguientes ajustes para hacer más preciso el supuesto que se regula:

“Artículo octavo.- En las unidades condominiales de un condominio de condominios para áreas comunes, las autoridades competentes podrán autorizar, según el caso, la conveniencia o necesidad de que existan zonas comerciales, de servicios y equipamiento urbano, así como de comunicaciones y transporte en general, para facilitar la organización y funcionamiento de los condóminos; siempre y cuando al constituirse el régimen de propiedad en condominio, exista previo acuerdo del propietario o propietarios o en su caso, se apruebe por una mayoría calificada del 75 por ciento de los asistentes a la Asamblea de Condóminos, a la cual deberán asistir más de la mitad de los condóminos, cualquiera que sea el número de convocatorias que se expidan”.

Artículo 13.- Debe eliminarse la cita “a las disposiciones legales sobre planificación”, debiendo hacer remisión a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano.

“Artículo 13.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de la Asamblea, tomado por un mínimo de votos que representa el 75 por ciento del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos.

En todo caso deberá cumplirse con las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables, bajo la responsabilidad del fedatario público y, en su caso, del Registro Público de la Propiedad.”

Firman esta propuesta, al igual que la anterior, el Representante Fauzi Hamdan, el Representante Manuel Terrazo, el Representante Alberto Nava, el Representante Salvador Muñizuri, el Representante Antonio Paz y el de la voz.

Es cuanto, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Gracias, señor Representante.

Para referirse al artículo 22, tiene el uso de la palabra la Representante Margarita Zavala, a quien le pedimos también en un sólo acto trate el artículo 23 y, si lo autoriza el Representante Fauzi, el artículo 30, porque el 29 está reservado por él.

LA C. REPRESENTANTE MARGARITA ZAVALA GOMEZ DEL CAMPO.- Con su venia, señor Presidente.

Se trata de una sola propuesta, porque se unificarían los artículos 22, 23 y 30 en un sólo artículo, que sería el 22 modificado y el 23 y el 30 se suprimirían y se recorrerían los números correspondientes.

Se refiere precisamente a los derechos de preferencia, para regularlos en términos del Código Civil y la propuesta, con fundamento en los artículos correspondientes de la Ley Orgánica y del Reglamento Interno, se propone de la siguiente manera:

“En virtud de que tanto el derecho de preferencia, previsto en los artículos 22, 23 y 30 del dictamen, más que atender al bien jurídico protegido, que consiste en procurar que el arrendatario se haga propietario del inmueble que ocupaba como tal o que renueve su calidad de inquilino sobre nuevas bases, con preferencia ante cualquier tercero, generaría una confusión precisamente por cada uno de los artículos, de tal forma que sería todo un problema su aplicación, lo anterior referido a cualquier inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, por lo que es más conveniente y más sencillo que el derecho tanto del arrendatario sea previsto en el Código Civil tal como está ahora.”

Este derecho de preferencia, que se establece en estos artículos, resulta ser contrario al principio de igualdad de los sujetos ante la ley, porque en dos ordenamientos jurídicos dan derechos de preferencia para una misma situación, como ocurre en la actual ley y en esta iniciativa frente al derecho tanto inquilinario que establece el Código Civil.

Es por ello que se propone su unificación de este derecho, dejando subsistente el que prevé el Código Civil y se propone la inclusión de un artículo, con el texto que voy a leer, que sustituye a las menciones del derecho de preferencia y del derecho de retracto en los artículos 22, 23 y 30.

Por lo expuesto, se propone que el artículo 22 establezca: “Para el ejercicio del derecho de preferencia para la adquisición de la unidad condominal, por parte de los inquilinos, se estará a lo dispuesto en el Código Civil respecto de dicha materia”.

Por lo anterior, se suprimen los artículos 23 y 30 del dictamen, recorriéndose la respectiva numeración.

Firman los Representantes Javier Salido, Margarita Zavala y Fauzi Hamdan.

EL C. PRESIDENTE LUIS ALTAMIRANO Y CUADROS.- Para referirse al artículo 29, fracción II, se concede el uso de la palabra al Representante Fauzi Hamdan.

EL C. REPRESENTANTE FAUZI HAMDAN AMAD.- Con su venia, señor Presidente.

La fracción II, tal como está redactada, crea confusión y es, creo, conveniente separar lo que es el saneamiento para el caso de evicción y los vicios ocultos.

Por ello, se propone que su redacción quede en los siguientes términos: "El propietario o propietarios de condominios en caso de enajenación responderán por el saneamiento para el caso de evicción.

El propietario o propietarios originales de las unidades condominiales, nuevas, serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones extinguiéndose las acciones correspondientes en un año a partir de la entrega de la unidad condominal respectiva. En todo caso se tendrá en cuenta la póliza-fianza que prevé el Artículo 7º. fracción IX de esta Ley, para el ejercicio de las acciones que procedan.

Suscriben la propuesta el Representante Salido y el de la voz.

EL C. PRESIDENTE.- Para referirse al Artículo 31, fracciones III, IV, V y XI, se concede el uso de la palabra al Representante José Antonio Arzate.

EL C. REPRESENTANTE JOSE ANTONIO ARZATE.- Con su permiso, señor Presidente.

Con fundamento en los Artículos 10, Fracción XIX de la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal; y, 56 del Reglamento para su Gobierno Interior, se proponen al pleno de esta Asamblea las siguientes adecuaciones al Dictamen de la Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Artículo 31. En este precepto se mencionan las Asamblea de grupos de condóminos, pero en ninguna disposición se describen cuáles serán éstas, sus fines, cómo se integrarán, por lo que debe hacerse mención de estos aspectos. Proponiéndose hacer referencia a los condominios e incluir el texto que contiene la Ley vigente respecto a dichas asambleas de grupo.

Por lo anterior se sugiere el siguiente texto.

Artículo 31.- La escritura constitutiva del condominio es la que estipula la organización y funcionamiento social del mismo, cuyo órgano supremo es la Asamblea de Condóminos. Serán asambleas generales ordinarias aquellas que se convoquen para tratar los asuntos a que se refiere el Artículo 33 de esta Ley, con excepción de la Fracción I que deberá tratarse en Asamblea General extraordinaria, la que también deberá resolver y acordar en el caso de destrucción, ruina, vetustez, expropiación o afectación del inmueble, con arreglo a las disposiciones

legales que fueren aplicables, lo relativo a la construcción, demolición, división y aún enajenación de los bienes que integren el régimen de propiedad en condominio.

Serán de grupo las asambleas de condominios para áreas comunes, en las cuales se resolverán supuestos de un condominio que conste de diferentes partes y que comprenda por ejemplo varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinados a servir únicamente a un condominio, cuyos gastos especiales serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados, incluyendo los casos de las escaleras, ascensores, monta cargas y otros elementos, aparatos o instalaciones de uso exclusivo del condominio correspondiente.

En el reglamento del condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de estos gastos.

Las demás asambleas serán generales. Unas y otras se regirán por las siguientes disposiciones:

Atentamente Representante Salvador Muñúzuri, Fauzi Hamdan y el de la voz.

Dejo en la Secretaria.

Artículo 31. En el último párrafo de la Fracción III se sugiere hacer la precisión de que el voto único que se menciona corresponderá al adquirente si éste ha cubierto la mitad o más del precio, quedando de la siguiente manera:

"Tercero. No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior. En el caso de condóminos colocados, en el supuesto que hayan celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse en sus términos lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio o bajo cualquier título de adquisición similar, el porcentaje de votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje".

Esta prevención sólo se regirá si los acreedores han sido notificados y asistan a la Asamblea. Pero para tener derecho de voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el administrador y a la cual se refiere el artículo 38, Fracción II.

Para los casos de excepción previstos en el segundo párrafo de la fracción anterior, el voto único corresponderá al adquirente si éste ha cubierto la mitad o más del precio. En caso contrario, corresponderá al enajenante.

Atentamente. Representante Salvador Muñúzuri, Javier Salido, Fauzi Hamdan y el de la voz.

Artículo 31. Para brindar mayor seguridad y un adecuado control en el desempeño de los administradores, se propone hacer una adición a la Fracción IV de este precepto, a fin de que en ningún caso los administradores puedan representar a los condóminos.

“Fracción IV. La votación será nominal y directa, pero el reglamento del condominio podrá facultar la representación, pero en ningún caso podrá una sola persona representar a más del cinco por ciento de votos del total del condominio, así como tampoco en ningún caso el administrador podrá representar a condómino alguno”.

Atentamente. Representante Salvador Muñúzuri, Representante Hamdan y el de la voz.

Artículo 31. En la Fracción V del artículo se hace referencia a que la Asamblea tomará los acuerdos por mayoría simple, pero debe señalarse que dicha mayoría será de los presentes.

“Fracción V. Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los presentes, excepto en los casos en que la presente ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial”.

Rubrican, Representante Javier Salido, Salvador Muñúzuri, Representante Hamdan.

Artículo 31. Por otra parte, si se le está dando intervención a la Administración Pública del Distrito Federal, en materia condominal, sería conveniente precisar que la Secretaría de Gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos será el órgano de la Administración y debe autorizar este libro de actas.

“Décimo Primera. El secretario transcribirá el acta de la asamblea en el libro que para tal efecto haya autorizado la Secretaría de Gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos.

“Las actas, por su parte, serán autorizadas por el propio secretario, el presidente de debates de la asamblea, los escrutadores y los miembros del Comité de Vigilancia, en caso de que asistan”.

Rubrican, Representante Javier Salido, Salvador Muñúzuri, Representante Hamdan y el de la voz.

EL C. PRESIDENTE.- Para referirse al artículo 31, Fracción VII y X, se concede el uso de la palabra al señor Representante Fauzi Hamdan.

EL C. REPRESENTANTE FAUZI HAMDAN AMAD.- Con su venia, señor Presidente.

Sobre la misma dinámica de este artículo, simplemente para precisión de las fracciones VII y X, se propone el siguiente texto: “Los nombramientos del administrador del Comité de Administración, en su caso, y del Comité de Vigilancia serán hasta por un año y sólo podrán ser reelectos por una sola para el periodo inmediato, salvo que exista la unanimidad de los condóminos en unidades que no excedan de 20 unidades condominales. Se exceptúan de lo anterior los casos de administración externa”.

En realidad esa parte de precisión, de redacción, el tope máximo para lograr esa posible reelección es hasta de 20 unidades condominales.

Dejo aquí la propuesta.

La siguiente fracción X: “Cuando un sólo condómino represente más del 50 por ciento de votos, se requerirá cuando menos la mitad de los votos restantes del valor total del condominio para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrán someterle a discrepancia en los términos del artículo 52 de esta ley. Se exceptúan los casos de elección de administrador o miembros de Comités de Administración y Vigilancia, en donde se tomarán los acuerdos por simple mayoría de votos en la Asamblea”.

Igualmente dejo esta propuesta firmada por el Representante Salido y el de la voz.

Gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Para referirse al artículo 32, se concede el uso de la palabra al Representante Salvador Damián Torres.

EL C. REPRESENTANTE SALVADOR DAMIAN TORRES.- Con su anuencia, señor Presidente.

Con fundamento en los artículos 10, fracción XIX de la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal y 56 del Reglamento para su Gobierno Interior, se propone al pleno de esta Asamblea las siguientes adecuaciones al dictamen de la Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Artículo 32: En el segundo párrafo debe establecerse que la Asamblea puede efectuarse en razón de tercera o ulterior convocatoria, ya que puede darse el caso de que se convoque a los condóminos por más de tres veces.

Por otra parte, debe hacerse la precisión de que entre una convocatoria y otra debe mediar un plazo mínimo, el cual debe fijar el reglamento, o en su defecto establecer que el mismo será de 10 días naturales.

EL C. PRESIDENTE.- Me permite, señor Representante. Fuera tan amable también en un solo acto tratar el artículo 33, fracción VI y X.

EL C. REPRESENTANTE SALVADOR DAMIAN TORRES.- Con mucho gusto, señor Presidente.

En el tercer párrafo se considera que falta incluir a la documentación legal aparte de la administrativa y contable que deberá entregar la administración saliente, por lo que se propone la adición correspondiente. En consecuencia se propone el siguiente texto de este artículo: Artículo 32.- Las convocatorias para la celebración de asambleas se harán en los términos de la fracción XIII del artículo 38 de esta ley. Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá de un quórum de 75 por ciento de condóminos; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será por lo menos del 51 por ciento de condóminos; en caso de tercera o ulterior convocatoria, la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por mayoría de los presentes.

Entre la primera convocatoria y la celebración de la asamblea, deberá mediar un plazo mínimo que al efecto fije el Reglamento del Condominio, y en su defecto dicho plazo no será menor de 10 días naturales.

Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva, deberá mediar un plazo mínimo de 24 horas.

Y entre la tercera, o anterior convocatoria, 10 minutos de anticipación.

En caso de así solicitarlo, el administrador, o cuando menos el 25% de los condóminos, se podrá requerir la presencia de un fedatario público, de un representante de la delegación política correspondiente del Distrito Federal, o de la Procuraduría Social del Distrito Federal, para constar el quórum y el resultado de la elección de administrador y del Comité de Vigilancia y, en su caso, la entrega de la documentación legal, administrativa y contable respectiva de la Administración saliente.

Las determinaciones adoptadas por las Asambleas en los términos de esta ley, la escritura pública, el Reglamento del Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Atentamente: Representante Javier Salido, Representante Fauzi Hamdan, Representante Salvador Muñúzuri, Representante Alberto Nava, Representante Manuel Terrazo, y su servidor, Representante Salvador Damián.

En relación al artículo 33. Con las cuotas que deben pagar los condóminos es necesario establecer expresamente que las mismas no están sujetas a compensación, ni a excepciones personales, ni a ningún otro caso que puede excusar de su pago, por lo que se propone incluir esta parte como segundo párrafo de la fracción X.

Fracción X.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva para la adquisición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio.

Las cuotas de mantenimiento a que se refiere esta fracción, no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni a ningún otro supuesto que puede excusar su pago.

Lo firmamos los Representantes que mencioné en la propuesta anterior.

Por último y en relación al artículo 33. En la fracción VI se considera que debe existir un límite para la integración del Comité de Vigilancia; por lo que se sugiere que se establezca que pueda estar integrado de dos y hasta cuatro personas.

VI.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover al Comité de Vigilancia que podrá constituirse con dos, o hasta cuatro personas, dependiendo del número de unidades condominales, y se designarán Presidente, Primer Vocal y Segundo Vocal, mismos que actuarán en forma colegiada; en este último caso, una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condominios, tendrá derecho a designar a uno de los miembros del Comité.

Firmamos nuevamente el Representante Javier Salido, el Representante Fauzi Hamdan, el Representante Salvador Muñúzuri, el Representante Alberto Nava, el Representante Manuel Terrazo, y su servidor, Salvador Damián Torres.

Muchas gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Para referirse al artículo 33, se concede el uso de la palabra al señor Representante Manuel Rojas.

EL C. REPRESENTANTE MANUEL ROJAS CASTILLO.- Con su venia, señor Presidente; compañeras y compañeros:

Con fundamento en los Artículos 10, Fracción XIX de la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, y 56 del Reglamento para su Gobierno Interior, se propone al pleno de esta Asamblea las siguientes adecuaciones al dictamen de la Iniciativa de

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

Artículo 33, se propone suprimir el contenido de la Fracción XI, ya que como se expuso al comentar la Fracción XI del Artículo Séptimo, la conveniente es que ante el incumplimiento se ejecute la garantía legal prevista en el Artículo 54 de la Iniciativa.

Por lo tanto, es necesario establecer en la escritura constitutiva del condominio una garantía diferente.

Lo firman Javier Salido, Salvador Muñúzuri, Fauzi Hamdan, y el de la voz.

Lo dejo en la Secretaría, señor Presidente.

EL C. VICEPRESIDENTE LUIS ALTAMIRANO Y CUADROS.- Para referirse al Artículo 33, se concede el uso de la palabra al señor Representante Germán Aguilar Olvera.

EL C. REPRESENTANTE GERMAN AGUILAR OLVERA.- Muchas gracias, señor Presidente:

Queremos hacer una propuesta de agregado a la Fracción III en ese Artículo 33, por la razón siguiente.

El Artículo 33, como se está proponiendo, habla de los administradores o el administrador, y en la actualidad en muchas de las unidades habitacionales, los edificios en condominio, hay una práctica que consiste en que al no haber un pago en ocasiones remunerativo o en efectivo, etcétera, los condóminos asumen con el administrador o los administradores, el compromiso entre ellos de que se puede cubrir ese pago mediante el no pago, diríamos, de algunos compromisos generales, pago de tipo general, que diríamos pasillos, jardinería, etcétera.

Entonces por eso proponemos nosotros, por esta práctica que decimos se da en común, proponemos que en la Fracción III del Artículo 33 se modifique y diga así: el administrador o administradores podrán ser o no alguno de los condóminos, y la asamblea de estos fijará la remuneración relativa que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo.

Y aquí vendría la modificación, o bien podrá convenirse con los demás condóminos, previo acuerdo de la asamblea, una forma distinta de remuneración, siendo lícita, aún cuando no sea en numerario.

Dejamos nuestra propuesta aquí a la Secretaría.

EL C. VICEPRESIDENTE LUIS ALTAMIRANO Y CUADROS.- Para referirse al Artículo 34, Fracción X, se concede el uso de la palabra al señor Representante Fauzi Hamdan.

EL C. REPRESENTANTE FAUZI HAMDAN AMAD.- Con su venia, señor Presidente.

Se está proponiendo una modificación al artículo 34, para solo que proceda la suspensión de derecho de voto por la falta de pago de las cuotas y no en general por el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones, porque la calificación la haría la Asamblea de Condóminos y entraríamos en cuestiones subjetivas; en cambio, la falta de pago pues es muy claro, muy objetivo y es inequívoca la obligación. Por lo tanto, el texto del 34, sugerimos que quede redactado en los siguientes términos:

“La falta de pago por parte de los condóminos de las cuotas para fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, suspenderá su derecho de voto, siempre y cuando esta decisión se adopte por acuerdo de la Asamblea de Condóminos, cuyos derechos quedarán suspendidos mientras subsista la falta de pago. Sin embargo, el condómino, cuyo derecho de voto esté suspendido, su representante o en su caso, el ocupante debidamente facultado, podrá asistir libremente a las Asambleas y emitir su opinión respecto de los asuntos que se ventilen en las mismas, absteniéndose de votar o participar mediante su voto en la resolución de dichos asuntos.

En este supuesto, el indiviso que corresponda a la unidad condominal cuyo propietario y ocupante haya incumplido, no será considerado para los efectos de la instalación de la Asamblea”.

Suscriben la propuesta, el Representante Salido y el de la voz.

EL C. PRESIDENTE.- Para referirse al artículo 38, se concede el uso de la palabra al señor Representante Manuel Rojas.

EL C. REPRESENTANTE MANUEL ROJAS CASTILLO.- Con su venia, señor Presidente.

En relación al artículo 38 en las fracciones I y II, se sugiere cambiar la mención de la administración pública del Distrito Federal, para establecer concretamente la intervención del órgano que autorizará este libro de actas de asamblea, así como el libro de registro de acreedores.

“Artículo 38.- Corresponderá al Administrador: fracción I.- Llevar un libro de Actas de Asamblea debidamente autorizado por la Secretaría de gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos.

Fracción II.- Para los efectos de lo previsto en el artículo 31 fracción III, llevar debidamente autorizado por la Secretaría de Gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos, un libro de Registro de los

Acreeedores que manifieste, dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las Asambleas”.

Lo firman Javier Salido, Salvador Muñúzuri, Fauzi Hamdan y el de la voz.

Lo dejo en la Secretaría, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Para referirse al artículo 38, se concede el uso de la palabra al señor Representante David Cervantes.

EL C. REPRESENTANTE DAVID CERVANTES PEREDO.- Con su permiso, señor Presidente.

Quiero proponer al pleno dos propuestas a la iniciativa, que han sido elaboradas por la Representante Estrella Vázquez y que están relacionadas con la Ley de Protección Civil.

En el caso del artículo 38, si bien es cierto que se menciona en dicho artículo dentro de las responsabilidades que corresponden al administrador, se dice que las demás disposiciones aplicables, y dentro de esto puede haber lo relativo a la protección civil, nos parece importante que quede señalado de manera explícita en una fracción, que corresponde cumplir al administrador con lo que señala la Ley de Protección Civil.

Por lo tanto, se propone añadir una fracción XIX, al artículo 38, para decir lo siguiente: Fracción XIX.- “Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su reglamento”.

Y si me permite, señor Presidente, también hacer una propuesta en el mismo sentido del artículo 43.

EL C. PRESIDENTE.- Proceda.

EL C. REPRESENTANTE DAVID CERVANTES PEREDO.- En el caso del artículo 43 la propuesta tiene que ver con que en la Ley de Protección Civil se dice que en relación a los propietarios o poseedores de inmuebles destinados a la vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales se encuentran obligados a implantar un programa interno de protección civil.

Por lo tanto, en el artículo 43, que señala que el Reglamento del Condominio debe contener por lo menos, y se señala en las fracciones lo que debe contener, se propone que la fracción XVI pase a ser la fracción XVII y el contenido de la fracción XVI diga lo siguiente:

Fracción XVI.- “Las bases para la integración del programa interno de protección civil...”, esto quedaría como parte del contenido del Reglamento del Condominio.

Es todo.

EL C. PRESIDENTE.- Para referirse al artículo 41 se concede el uso de la palabra al señor Representante Fauzi Hamdan.

EL C. REPRESENTANTE FAUZI HAMDAN AMAD.- Se propone modificar el texto del artículo 41 para hacerlo congruente con las modificaciones propuestas en las definiciones de nueva estructura condominal, que es el condominio de condominios de áreas comunes y corregir la referencia a que se hace, en el texto del 41, al artículo 38, para que quede en el artículo 32.

De manera que el artículo quedaría redactado en los siguientes términos: “Para la elección de los miembros del Comité de Administración General de Areas Comunes, de un condominio de condominios para áreas comunes, se celebrará una asamblea general de administradores, conforme a las reglas previstas por el artículo 32 de esta ley, convocando a cada uno de los administradores de los condominios que integran el condominio de condominios de áreas comunes, para que mediante sus votos se elija Comité de Administración General, en el entendido de que cada administrador conservará, para todos los efectos legales y para todos los casos, la calidad de representante de su respectivo condominio.

La elección del Comité de Vigilancia General de Areas Comunes del Condominio de Condominios se regulará en los mismos términos del párrafo anterior. Este tipo de organización para la administración condominal puede ser aplicado también a cualquier condominio, cuando así lo determine la asamblea general.”

Dejo aquí la propuesta.

EL C. PRESIDENTE.- Para referirse al artículo 43 se concede el uso de la palabra al señor Representante Manuel Rojas.

EL C. REPRESENTANTE MANUEL ROJAS.- Con su permiso, señor Presidente.

En relación al Artículo 43 se propone eliminar la Fracción XI, debido a que la sola inasistencia conlleva en sí una consecuencia que pudiera resultar negativa para el condómino que no asista porque produce la obligación de acatar las resoluciones de las asambleas en las que no participó, por lo que se hace innecesario establecer una sanción adicional para las inasistencia de los condóminos.

También se propone adicionar una nueva fracción para establecer de manera expresa la obligación de incluir el Reglamento del Condominio y sus modificaciones a la

escritura constitutiva y realizar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para quedar como sigue:

XVI.- El Reglamento del Condominio y sus modificaciones deberá formar parte de la escritura constitutiva o estar agregada a su legajo e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Lo firman los Representantes Javier Salido, Fauzi Hamdan, Salvador Muñúzuri y el de la voz.

Es cuanto, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Gracias. Para referirse al Artículo 45 tiene el uso de la palabra el Representante David Cervantes.

EL C. REPRESENTANTE DAVID CERVANTES.- Con su permiso, señor Presidente.

Quiero hacer 2 propuestas en congruencia con la propuesta que hicimos de modificación al Artículo 1º para suprimir la parte de ese artículo que hablaba de que la función de la Procuraduría Social como árbitro, sólo se aplicaría si las partes lo solicitan.

Propusimos que esta parte se eliminara para que la Procuraduría pudiera actuar en todos los casos.

En congruencia con esa propuesta en el Artículo 45, en el párrafo que inicia, que trae aparejada acción en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipula el Reglamento de Condominio, proponemos agregar al principio del párrafo lo siguiente.

Diría: además de los procedimientos de conciliación, arbitraje y ejecución que al respecto corresponden a la Procuraduría Social del Distrito Federal, trae aparejada, y ahí continúa el párrafo como estaba, acción en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios, etc.

En relación con esto mismo, en el Artículo 52, que dice: Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley del Reglamento de Condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas ante la Procuraduría Social del Distrito Federal por vía conciliatoria o arbitraje, cuando las partes involucradas estén de acuerdo y así lo manifiesten sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

La propuesta es suprimir la parte que dice: "cuando las partes involucradas estén de acuerdo y así lo manifiesten".

Para que quede simplemente, que serán sometidas ante la Procuraduría Social del Distrito Federal por vía conciliatoria o arbitraje.

EL C. PRESIDENTE VICTOR ORDUÑA MUÑOZ.- Gracias señor Representante.

Para referirse al artículo 51 tiene el uso de la palabra el Representante Fauzi Hamdan. Asimismo le pedimos también, trate en un sólo acto el artículo 52.

EL C. REPRESENTANTE FAUZI HAMDAN AMAD.- Con su venia, señor Presidente.

El artículo 51, para ser congruente con las diversas propuestas que se han hecho aquí en tribuna al texto del dictamen, de estar creada la famosa hipoteca legal, pues tendría que ajustarse el texto del 51 y la preferencia de ese crédito, sujeto desde luego a la pensión alimenticia que es innecesario repetirla, pero queda preferentemente la pensión alimenticia a cualquier otro crédito, sea cual fuera su naturaleza.

"Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio por el Reglamento de Condominio, por esta ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación en el numerario, quedan garantizados preferentemente por la unidad condominal respectiva, en la inteligencia de que su prelación queda sujeta a lo dispuesto por la Fracción XI del artículo 7 de esta ley y que en todo caso sólo tendrá derecho preferente el crédito por pensión alimenticia, aunque la unidad condominal se transmita a terceros.

"Todo interesado podrá obtener del administrador una liquidación de los adeudos pendientes, la que sólo surtirá efectos si va suscrita por el presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

"Para proceder legalmente se estará a lo dispuesto en el Segundo Párrafo del artículo 46 de esta ley".

Dejo aquí la propuesta.

Y el siguiente, el 52, no sólo es el 52, sino que se propone la adición de cinco artículos más para que se regule el procedimiento arbitral.

Quisiera aclarar para los que han subido aquí a tribuna a proponer que sea obligatorio el arbitraje, eso es imposible, desde el punto de vista constitucional. Si fuese obligatorio el arbitraje se convertiría la Procuraduría Social en un órgano judicial y no es posible que un órgano ejecutivo realice materialmente una función jurisdiccional, porque violentaría el artículo 49 Constitucional.

Consecuentemente tendrá que seguir como lo hace la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, como es la Comisión Nacional de Seguros y otras instancias del administrativo, que pueda fungir como amigable componedor, como conciliador y en su caso arbitraje de estricto derecho, pero siempre y cuando las partes voluntariamente se sometan a ese procedimiento.

Por lo tanto, el texto del 52 y subsiguientes y se recorrerían los demás artículos, quedaría en los siguientes términos:

"La Procuraduría Social del Distrito Federal solamente tendrá competencia para actuar como árbitro en las controversias reguladas por esta ley, siempre y cuando exista la designación previa de las partes. En su actuación se sujetará a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público".

53. "Previamente al compromiso arbitral, la parte afectada podrá acudir a la Procuraduría Social del Distrito Federal para iniciar el procedimiento conciliatorio en la vía de reclamación, en la que deberá precisar los actos que se impugnan y las relaciones que tiene para hacerlo.

"Con la copia del escrito de la reclamación se correrá traslado a la otra parte, dentro de un término de cinco días.

"Asimismo, la Procuraduría Social del Distrito Federal podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga, general o confusa".

"Artículo 54. La Procuraduría Social del Distrito Federal citará a las partes en conflicto a una junta de avenencia que se realizará dentro de los 15 días contados a partir de la fecha de presentación de la reclamación".

"Artículo 55. El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado.

- a) Si la parte reclamante no concurre a la junta de avenencia.
- b) Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar, o
- c) Concilian sus diferencias.

En caso de que no concurre a la Junta de Avenencia la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría Social podrá imponerle una multa de hasta 20 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal. Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la Junta de Avenencia y no se haya obtenido una conciliación, la Procuraduría Social del Distrito Federal los invitará a

someter sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

Artículo 56.- 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 las reclamación. Asimismo, la Procuraduría Social propondrá a ambas partes las reglas para la substanciación del juicio, 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 3 días siguientes al de la notificación.

Artículo 57.- Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría Social del Distrito Federal tendrá las facultades de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que le hayan sido sometido, así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes, aún cuando exista pacto en contrario.

Artículo 58.- En el convenio que fundamenta el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Procuraduría Social del Distrito Federal a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará. Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos les regirán las siguientes reglas:

A.- Nueve días para la presentación de la demanda, 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 aquel en que surta efecto la notificación, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funde la acción y las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio.

B.- Contestada la demanda o transcurrido el término para hacerlo, la Procuraduría Social del Distrito Federal dictará auto, abriendo el periodo aprobatorio durante un plazo de 30 días, de los cuales los primeros 10 serán para su ofrecimiento y los 20 restantes para su desahogo; en todo caso se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

C.- Diez días comunes a las partes para formular alegatos. 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. Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquel en que surta efecto la notificación respectiva.

Y por último artículo 59.- En todo lo no previsto por las partes y por esta ley, por lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Dejo aquí la propuesta.

Muchas gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Muchas gracias, señor Representante.

En los términos del artículo 27 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea, consulte la Secretaría en votación económica si se autoriza a continuar los trabajos de esta sesión hasta agotar el orden del día.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Por instrucciones de la Presidencia y en votación económica, se pregunta a la Asamblea si se autoriza a continuar la sesión hasta agotar el orden del día.

EL C. REPRESENTANTE FAUZI HAMDAN AMAD (Desde su curul).- Perdón, señor Presidente, también tenía la propuesta del artículo 60.

EL C. PRESIDENTE.- Ahorita la presenta si usted gusta, un segundo, por favor.

LA C. SECRETARIA.- Los que estén por la afirmativa, favor de ponerse de pie.

Los que estén por la negativa, favor de ponerse de pie.

Se autoriza a continuar la sesión, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Gracias, ciudadano Representante.

Representante Fauzi, si gusta presentar de una vez su propuesta.

EL C. REPRESENTANTE FAUZI HAMDAN AMAD.- Bueno, ya estaba incluida, lo que pasa es que no le di la vuelta a la página. El laudo arbitral emitido por la Procuraduría Social deberá cumplimentarse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de su notificación.

Gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Para referirse al artículo 52, tiene el uso de la palabra el Representante Francisco Alvarado Miguel, a quien le pedimos trate en solo acto el artículo 52 y 53.

EL C. REPRESENTANTE FRANCISCO ALVARADO MIGUEL.- Con su permiso, señor Presidente.

Para ser congruente con las consideraciones que hice en mi intervención en lo general y las propuestas también que ya he planteado al artículo 1º, propongo que el texto del artículo 52 quede de la siguiente manera.

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la ley, de la presente ley, del Reglamento de Condominios, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas ante la Procuraduría Social del Distrito Federal por vía conciliatoria o arbitraje cuando una de las partes considere afectados sus derechos y así lo manifieste, sin perjuicio de la competencia que corresponda a las otras autoridades judiciales o administrativas.

Aquí la diferencia está en que en la redacción original es cuando las partes involucradas estén de acuerdo, yo estoy marcando que cuando una de las partes así lo manifiesten.

En el artículo 53 planteo dos agregados; uno, en el primer párrafo que diría así. El primer párrafo en la ley señala lo siguiente:

Los convenios suscritos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal en la vía conciliatoria, así como los celebrados con los condóminos entre sí, o con su administración, que conste por escrito, previo reconocimiento de las firmas de los signantes ante la autoridad competente, al igual que las resoluciones que en arbitraje emita dicha Procuraduría Social del Distrito Federal traen aparejadas ejecución.

Aquí planteo que se agregue, en ambos casos: La Procuraduría Social del Distrito Federal se compromete a llevar a una seguimiento del cumplimiento de los convenios y resoluciones.

En el segundo párrafo, dice: Las resoluciones que dicte la Procuraduría Social del Distrito Federal en el marco de sus actuaciones deberán preservar el interés general del Régimen Condominal y encontrarse en todo momento apegados a derechos, en términos de lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Planteo que se agregue: En caso de incumplimiento la Procuraduría Social del Distrito Federal también podrá integrar la demanda y trasladarla y la autoridad respectiva.

Dejo las propuestas en la Secretaría, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Gracias, señor Representante.

Para referirse al artículo 53, tiene el uso de la palabra el ciudadano Representante Alejandro Cabrera, a quien le pedimos trate en un solo acto el artículo 53, 66 y 71.

EL C. REPRESENTANTE ALEJANDRO CABRERA SANDOVAL.- Con su venia, señor Presidente.

Artículo 53.- En este precepto debe considerarse el supuesto de la homologación de las resoluciones que emita la Procuraduría Social para que se puedan ejecutar sus resoluciones conforme a lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Así también se sugiere suprimir la última parte del párrafo segundo de este precepto, y encontrarse en todo momento apegados a derecho en términos de lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por considerar que se encuentra contenida en el primer párrafo que refiere al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que el texto del Artículo quedaría en los siguientes términos.

Artículo 53.- Los convenios suscritos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal en la vía conciliatoria, así como las resoluciones emitidas en procedimiento arbitral por la Procuraduría Social del Distrito Federal, para que puedan ejecutarse tienen que sujetarse al procedimiento de homologación previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Las resoluciones que dicte la Procuraduría Social del Distrito Federal, en el marco de sus atribuciones, deberán preservar el interés general del régimen condominial.

Firman la propuesta los Representantes Javier Salido, Salvador Muñúzuri, Fauzi Hamdan, y el de la voz.

Artículo 66.- Con respecto a la parte final del primer párrafo, debe ser eliminada la referencia a disposiciones legales relativas a planeación, quedando sólo la cita a las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y las que fueren aplicables.

Artículo 66.- Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviere en estado ruinoso o se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente el 75 por ciento de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por institución financiera, una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos el 51 por ciento del valor del condominio, podrá acordar 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.

Firman la propuesta los Representantes Salvador Muñúzuri, Fauzi Hamdan, y el de la voz.

Artículo 71.- Por lo que hace a este Artículo, debe remitirse al procedimiento para imponer sanciones, previsto al efecto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

Artículo 71.- Para la imposición de las sanciones, la Procuraduría Social del Distrito Federal deberá seguir el procedimiento previsto al efecto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

Firman la propuesta los Representantes Javier Salido, Fauzi Hamdan, Salvador Muñúzuri, y el de la voz.

Dejo la propuesta en la Secretaría, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE VICTOR ORDUÑA MUÑOZ.- Correcto, señor Representante. Resérvese para su votación.

Para adicionar un Artículo Cuarto Transitorio, se concede el uso de la palabra al señor Representante Germán Aguilar Olvera.

EL C. REPRESENTANTE GERMAN AGUILAR OLVERA (Desde su curul).- Declino, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE VICTOR ORDUÑA MUÑOZ.- Declina.

En consecuencia, proceda la Secretaría a consultar a la Asamblea en votación económica, si son de aprobarse las propuestas de modificación que han sido presentadas en lo particular, dando lectura a cada una de las mismas.

LA C. SECRETARIA, SILVIA PINAL HIDALGO.- Por instrucciones de la Presidencia, se va a proceder a dar lectura a las propuestas presentadas.

Propuesta del Representante David Cervantes.

Debe decir: "Artículo primero.- Asimismo, regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas".

En votación económica, se pregunta a la Asamblea si es de aceptarse o desecharse la propuesta.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Desechada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO, MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta del compañero Representante Francisco Alvarado Miguel.

“Asimismo, regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje, a petición de una de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas”.

en votación económica, se pregunta a la Asamblea si es de aceptarse o desecharse la propuesta.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Desechada la propuesta, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA, SILVIA PINAL HIDALGO.- “Artículo segundo.- Se les dominará ‘unidades condominales’ a los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o terrenos de un inmueble construídos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel, o a la vía pública que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad condominal y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute”.

Está firmada esta propuesta por varios Representantes.

EL C. PRESIDENTE, VICTOR ORDUÑA MUÑOZ.- Perdón, yo le pediría a la Secretaría, que cuando diera lectura a la propuesta, también dijeran el nombre del Representante para que orientaran en su caso, el sentido.

LA C. SECRETARIA.- Lo que pasa es que no todos traen la letra escrita el nombre en letra de molde. Yo lo que puedo entender aquí, que viene presentada por Miguel Ángel Alanís, Fauzi Hamdan, Salido.

EL C. PRESIDENTE.- con que den lectura a alguno de los nombres sería suficiente. Muchísimas gracias. A uno de los nombres de cada una de las propuestas. Muchas gracias.

LA C. SECRETARIA.- Perfecto. Bueno, ya di varios nombres por esta propuesta.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta del compañero Representante Fauzi Hamdan.

Artículo 4º, fracción I, inciso E.- “Condominio de condominios para áreas comunes es aquel que está constituido por diversos condominios horizontal, vertical o mixto, cada uno de los cuales cuenta con áreas comunes para uso exclusivo y todo en conjunto tienen áreas de uso común para todos los condominios que lo integran”.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Artículo 6º, presentado por Miguel Ángel Alanís.- “Para la constitución del régimen de propiedad en condominios los propietarios, previo a la solicitud de constitución del citado régimen, deberán obtener de las autoridades competentes de la administración pública del Distrito Federal, una declaración en la que conste la viabilidad de realización del proyecto general, el dictamen del cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y los programas que de ella se deriven, así como el uso de suelo del inmueble para los fines correspondientes”.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta de los compañeros Representantes Salido, Alanís, Alberto Nava, Fauzi Hamdan y Manuel Terrazo.

Artículo 7º, fracción IV.- “La descripción del piso, casa, local, terreno, que constituya cada unidad condominal, número, ubicación, colindancias, medidas, piezas, espacio para estacionamiento si lo hubiere, en caso de que éste sea área común, el inmueble deberá contar con el número de lugares suficientes para el total de las unidades condominales, incluyendo sus medidas de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como todos aquellos datos necesarios para su identificación”.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Artículo 7º, fracción IX.- "Características de la póliza de fianza que deben exhibir el o los propietarios originales para responder por la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta: el monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por la autoridad que expida las licencias de construcción, la cual en ningún caso será inferior al valor asignado o determinado en la licencia de construcción ni superior a un 50% adicional de dicho valor". Esta propuesta está presentada por Miguel Angel Alanís, Fauzi Hamdan y Salido.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta de la compañera Representante Margarita Zavala y del compañero Representante Fauzi Hamdan.

Artículo 7º, fracción II.- "La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen de propiedad en condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, asimismo cuando se trate de construcciones vastas o por el número de condóminos del conjunto, los límites de los condominios o de las áreas, secciones, zonas o manzanas que de por sí deban constituir regímenes condominales independientes, integrados en su caso en un condominio de condominios para área comunes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades respecto de áreas comunes origine la conveniencia o necesidad de separación de los condóminos en diversos condominios integrados en un condominio de los condominios para áreas comunes."

Los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada, Señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Artículo 7º Fracción XI. Propuesta presentada por la Representante Margarita Zavala y el Representante Salido.

La obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento y reserva, se garantizará con la unidad condominal correspondiente, quedando dicho gravamen

en segundo lugar, respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse.

Los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta del compañero Representante Francisco Alvarado sobre el Artículo 7º Fracciones XI y XII.

La supresión de la Fracción XI del Artículo 7º, la modificación del texto de la Fracción XII para quedar como sigue: el condómino podrá contratar un seguro con compañía legalmente autorizada para ello y a su elección, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros.

Los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Rechazada, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Artículo 7º, Fracción XI, presentada la propuesta por el Representante Germán Aguilar.

EL C. REPRESENTANTE GERMAN AGUILAR OLVERA (Desde su curul).- Señor Presidente me permite.

EL C. PRESIDENTE.- Adelante.

EL C. REPRESENTANTE GERMAN AGUILAR OLVERA (Desde su curul).- Quiero declinar esta propuesta en virtud de que el planteamiento a ese Artículo, la Fracción XI, el contenido que hace la compañera Margarita Zavala es similar al mío.

EL C. PRESIDENTE.- Vista la manifestación del Representante Germán Aguilar Olvera, retírese la propuesta.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta que presentan los compañeros representantes Miguel Angel Alanís, Salvador Muñúzuri, Antonio Paz, Alberto Nava, Fauzi Hamdan y Manuel Terrazo.

Artículo 8º.- En las unidades condominales de un condominio de condominios para áreas comunes, las autoridades competentes podrán autorizar, según el caso, la conveniencia o necesidad de que existan zonas comerciales de servicios y equipamiento urbano, así como de comunicaciones y transporte en general para facilitar la organización y funcionamiento de los

condominios, siempre y cuando al constituir el régimen de propiedad en condominio exista previo acuerdo del propietario o propietarios o, en su caso, se apruebe por una mayoría calificada del 75% de los asistentes a la Asamblea de condóminos, a la cual deberán asistir más de la mitad de los condóminos cualquiera que sea el número de convocatorias que se expidan.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobado, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Artículo 13, presentado por el Representante Miguel Angel Alanís, el Representante Hamdan y el Representante Salido.

“La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio requerirá del acuerdo de asamblea, tomado por un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y más de la mitad del número total de condóminos.

“En todo caso deberán cumplirse las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueran aplicables, bajo la responsabilidad del fedatario público y en su caso del Registro Público de la Propiedad”.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE. Propuesta que presenta la compañera Representante Margarita Zavala y los Representantes Javier Salido y Fauzi Hamdan, sobre los artículos 22, 23 y 30.

“Artículo 22. Para el ejercicio del derecho de preferencia para la adquisición de la unidad condominial por parte de los inquilinos se estará a lo dispuesto en el Código Civil, respecto a dicha materia; por lo que se suprimen los artículos 23 y 30 del dictamen y recorriéndose la respectiva numeración”.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo de la misma manera.

Aprobada, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Artículo 29, Fracción II, presentada por el Representante Salido y el Representante Hamdan.

“El propietario o propietarios de condominios en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de edicción.

“El propietario o propietarios originales de las unidades condominales nuevas serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes en un año a partir de la entrega de la unidad condominial respectiva.

“En todo caso se tendrá en cuenta la póliza de fianza que prevé el artículo Séptimo, Fracción IX de esta ley, para el ejercicio de las acciones que procedan”.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta de los compañeros Representantes Fauzi Hamdan, Salvador Muñúzuri, José Antonio Arzate, sobre el artículo 31.

“Artículo 31. La escritura constitutiva del condominio es la que estipula la organización y funcionamiento social del mismo, cuyo órgano supremo es la asamblea de condóminos.

“Serán asambleas generales ordinarias aquellas que se convoquen para tratar los asuntos a que se refiere el artículo 33 de esta ley, con excepción de la Fracción I que deberá tratarse en asamblea general extraordinaria, la que también deberá resolver y acordar en el caso de destrucción, ruina, vetustez, expropiación o afectación del inmueble con arreglo a las disposiciones legales que fueran aplicables, lo relativo a la reconstrucción, demolición, división y aún enajenación de los bienes que integren el régimen de propiedad en condominio.

Serán de grupo las asambleas de condominios para áreas comunes, en las cuales se resolverán supuestos de un condominio que conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a un condominio, cuyos gastos especiales serán a cargo del grupo de los condóminos beneficiados, incluyendo los casos de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones de uso exclusivo del condominio correspondiente.

En el reglamento del condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de estos gastos.

Las demás asambleas serán generales; unas y otras se regirán por las siguientes disposiciones”.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Propuesta presentada por los Representantes Salvador Muñúzuri, Antonio Arzate, Fauzi Hamdan y Javier Salido.

Artículo 31, fracción III: “No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condóminos colocados en el supuesto que hayan celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse estos términos lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o comprobante con reservas de dominio o bajo cualquier título de adquisición similar, el porcentaje de votos se reducirá a la proporción del precio que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción de porcentaje.

Esta prevención sólo regirá si los acreedores han sido notificados y asistan a la asamblea; pero para tener derecho de voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el administrador y a la cual se refiere el artículo 38, fracción II.

Para los casos de excepción previstos en el segundo párrafo de la fracción anterior, el voto único corresponderá al adquirente si éste ha cubierto la mitad o más del precio, en caso contrario corresponderá al enajenante”.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Propuesta aprobada, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta de los compañeros Representantes Hamdan, Muñúzuri y Arzate.

Artículo 31, fracción IV: “La votación será nominal y directa, pero el reglamento del condominio podrá facultar la representación, pero en ningún caso podrá una sola persona representar a más del 5 por ciento de votos del total del condominio, así como tampoco en ningún

caso el administrador podrá representar a condómino alguno”.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Propuesta presentada por los Representantes Salvador Muñúzuri, Fauzi Hamdan, José Antonio Arzate y Javier Salido.

Artículo 31, fracción V: “Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los presentes, excepto en los casos en que la presente ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial”.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta de los compañeros Representantes Javier Salido, Antonio Arzate, Salvador Muñúzuri, Fauzi Hamdan.

Artículo 31, fracción XI: “El secretario transcribirá el acta de la asamblea en el libro que para tal efecto haya autorizado la Secretaría de Gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos.

Las actas por su parte serán autorizadas por el propio Secretario, el Presidente de Debates de la Asamblea, los escrutadores y los miembros del Comité de Vigilancia en caso de que asistan.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Fracción VII presentada por los Representantes Fauzi Hamdan y Javier Salido. Propuesta:

Artículo 31, fracción VII.- Los nombramientos del administrador del Comité de Administración, en su caso, y del Comité de Vigilancia, serán hasta por un año y sólo podrán ser reelectos por una sola vez para el periodo inmediato, salvo que exista la unanimidad de los

condóminos en unidades que no excedan de 20 unidades condominales; se exceptúa de lo anterior los casos de administración externa.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta de los compañeros Representantes Javier Salido y Fauzi Hamdan sobre el artículo 31, fracción X: Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes del valor total del condominio, para que sean válidos los acuerdos; cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario, o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del artículo 52 de esta ley.

Se exceptúan los casos de elección de administrador, o miembros de comités de administración y vigilancia, en donde se tomarán los acuerdos por simple mayoría de votos en la Asamblea.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo.

Aprobada, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Propuesta presentada por los Representantes Muñúzuri, Hamdan, Salvador Damián Torres, Manuel Terrazo.

Artículo 32.- Las convocatorias para la celebración de asambleas se harán en los términos de la fracción XIII del artículo 38 de esta ley. Cuando la asamblea se celebre en virtud de primer convocatoria, se requerirá de un quórum de 75% de condóminos. Cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será por lo menos del 51% de condóminos. En caso de tercera o ulterior convocatoria, la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan, y las resoluciones se tomarán por mayoría de los presentes.

Entre la primera convocatoria y la celebración de la asamblea deberá mediar el plazo mínimo que al efecto fije el Reglamento del Condominio, o en su defecto dicho plazo no será menor de 10 días naturales.

Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva, deberán mediar un plazo de 24 horas.

Y entre la tercera o ulterior convocatoria, 10 minutos de anticipación.

En caso de así solicitarlo el administrador, o cuando menos el 25% de los condóminos, se podrá requerir la presencia de un fedatario público, de un representante de la delegación política correspondiente del Distrito Federal, o de la Procuraduría Social del Distrito Federal para constatar el quórum y el resultado de la elección del administrador y del Comité de Vigilancia y, en su caso, la entrega de la documentación legal, administrativa y contable respectiva de la Administración saliente.

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligando a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, favor de manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. PROSECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta que presentan los compañeros Representantes Terrazo, Muñúzuri, Nava, Fauzi Hamdan y Salvador Damián, sobre el Artículo 33, Fracción X.

Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, para la adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo.

Los que estén por la negativa.

Aprobada, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Propuesta presentada por los Representantes Muñúzuri, Hamdan, Nava y Damián Torres.

Artículo 33, Fracción VI. En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover al comité de vigilancia que podrá constituirse con dos o hasta cuatro personas, dependiendo del número de unidades condominales y se designarán presidente, primer vocal y segundo vocal, mismos que actuarán en forma colegiada.

En este último caso, una minoría que represente por lo menos el 25 por ciento del número total de condóminos, tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, favor de manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. PROSECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta de los compañeros Salido, Muñúzuri, Hamdan y Rojas, sobre el Artículo 33.

Se propone suprimir el contenido de la Fracción XI, ya que como se expuso al comentar la Fracción XI del Artículo Séptimo, lo conveniente es que ante el incumplimiento se ejecute la garantía legal prevista en el Artículo 54 de la Iniciativa. Por lo tanto, es innecesario establecer en la escritura constitutiva del condominio una garantía diferente.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo.

Los que estén por la negativa.

Aprobado, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Propuesta presentada por el Representante Germán Aguilar.

Artículo 33, Fracción III. El administrador o administradores podrán ser o no alguno de los condóminos, y la asamblea de estos fijará la remuneración relativa que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente al cargo, o bien podrá convenirse con los demás condóminos previo acuerdo de la asamblea, una forma distinta de remuneración, siendo lícita aún cuando no sea en numerario.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, favor de manifestarlo poniéndose de pie.

Desechada la propuesta.

EL C. PROSECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta de los compañeros Representantes Javier Salido y Fauzi Hamdan, sobre el Artículo 34.

La falta de pago por parte de los condóminos, de las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, suspenderá su derecho a voto, siempre y cuando esta decisión se adopte por acuerdo de la asamblea de condóminos, cuyos derechos quedarán suspendidos mientras subsista la falta de pago.

Sin embargo, el condómino cuyo derecho de voto esté suspendido, su representante o en su caso el ocupante debidamente facultado, podrá asistir libremente a las asambleas y emitir su opinión respecto de los asuntos

que se ventilen en las mismas, absteniéndose de votar o participar mediante su voto en la resolución de dichos asuntos.

En este supuesto, el indiviso que corresponda a la unida condominal, cuyo propietario u ocupante haya incumplido, no será considerado para los efectos de la instalación de la asamblea.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa.

Aprobado, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA, SILVIA PINAL HIDALGO.- Propuesta presentada por los Representantes Javier Salido, Manuel Rojas, Salvador Muñúzuri y Fauzi Hamdan.

"Artículo 38, Fracción I.- Llevar un libro de Actas de Asamblea debidamente autorizado por la Secretaría de Gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos.

Fracción II.- Para los efectos de lo previsto en el artículo 31, fracción III, llevar debidamente autorizado por la Secretaría de Gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos, un libro de Registro de los Acreedores que manifieste dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las Asambleas".

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO, MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta de la compañera Estrella Vázquez Osorno y del compañero Carlos Daniel Torres, sobre el artículo 38, fracción XIX:

"Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su Reglamento".

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA, SILVIA PINAL HIDALGO.- Propuesta presentada por el Representante Carlos Daniel Torres Alvarez y la Representante Estrella Vázquez Osorno:

"Artículo 43, fracción XVI.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil", se recorre el numeral.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO, MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta del compañero Fauzi Hamdan, sobre el artículo 41:

"Para la elección de los miembros del Comité de Administración General de áreas comunes de un condominio de condominios para áreas comunes, se celebrará una Asamblea General de Administradores, conforme a las reglas previstas por el artículo 32 de esta ley, convocando a cada uno de los Administradores de los condominios que integren el condominio de condominios para áreas comunes, para que mediante sus votos se elija al Comité de Administración General, en el entendido de que cada Administrador conservará para todos los efectos legales y para todos los casos, la calidad de representante de su respectivo condominio.

La elección del Comité de Vigilancia General de Areas Comunes del condominio de condominios para áreas comunes, se regulará en los mismos términos del párrafo anterior. Este tipo de organización para la administración condominial, puede ser aplicado también a cualquier condominio cuando así lo determine la Asamblea General".

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA, SILVIA PINAL HIDALGO.- Propuesta presentada por los Representantes Javier Salido, Manuel Rojas, Salvador Muñúzuri y Fauzi Hamdan.

Artículo 43.- Se propone eliminar la fracción XI, debido a que la sola inasistencia conlleva en sí, una consecuencia que pudiera resultar negativa para el condómino que no asista, porque produce la obligación de acatar las resoluciones de las Asambleas en las que no participó, por lo que se hace innecesario establecer una sanción adicional para las inasistencias de los condóminos.

También se propone adicionar una nueva fracción para establecer de manera expresa la obligación de incluir el Reglamento del Condominio y sus modificaciones a la escritura constitutiva y realizar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para quedar como sigue:

Fracción XVI.- "El Reglamento del Condominio y sus modificaciones deberán formar parte de la escritura constitutiva o estar agregada a su legajo e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad".

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarse poniéndose de pie. Los que estén por la negativa, favor de manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta del compañero David Cervantes Peredo.

Artículo 45, debe decir.- "Además de los procedimientos de conciliación, arbitraje y ejecución que al respecto corresponden a la Procuraduría Social del Distrito Federal, trae aparejada acción en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del Condominio, si va suscrita por el administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como por copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría Social del Distrito Federal, del acta de asamblea relativa y del Reglamento del Condominio, en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendientes de pago".

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo. Los que estén por la negativa.

Dechada la propuesta, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Propuesta presentada por el Representante David Cervantes.

Artículo 52.- "Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas ante la Procuraduría Social del Distrito Federal por vía conciliatoria o arbitraje, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas".

Los que estén por la afirmativa, favor de manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa, favor de manifestarse poniéndose de pie.

Desechada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta de los compañeros Javier Salido y Fauzi Hamdan.

Artículo 51.- "Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio o por esta ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación en numerario, quedan garantizados preferentemente por la unidad condominial respectiva, en la inteligencia de que su prelación queda sujeta a lo dispuesto en la fracción XI, del artículo 7º de esta ley y que en todo caso sólo tendrá derecho preferente el crédito por pensión alimenticia, aunque la unidad condominial se transmita a terceros.

Todo interesado podrá obtener, del administrador, una liquidación de los adeudos pendientes, la que sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo substituya. Para proceder legalmente se estará a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 46 de esta ley".

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo. Los que estén por la negativa.

Aprobado, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Estas propuestas fueron presentadas por los Representantes Fauzi Hamdan, Margarita Zavala y Javier Salido. Como son varios artículos se va a pedir la votación después de la lectura de cada uno, por favor.

EL C. REPRESENTANTE FAUZI HAMDAN AMAD (Desde su curul).- Señor Presidente, pido la palabra.

EL C. PRESIDENTE.- Me permite la Secretaría. Adelante, Representante Fauzi Hamdan.

EL C. REPRESENTANTE FAUZI HAMDAN AMAD (Desde su curul).- Quería proponer a la Presidencia si tiene a bien la dispensa de todos los artículos correspondientes al procedimiento arbitral, puesto que cuando subí a tribuna di lectura puntual a todas esas propuestas. Si así lo tiene y si lo aprueban los señores asambleístas.

EL C. PRESIDENTE.- Solamente informe, entonces, la Secretaría qué artículos son los que se van a votar, sin dar lectura al texto de los mismos.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Serían los Artículo 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60.

Los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobadas las propuestas, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta del compañero Francisco Alvarado sobre el Artículo 52.

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva y de traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas ante la Procuraduría Social del Distrito Federal por vía conciliatoria o arbitraje, cuando una de las partes considere afectados sus derechos y así lo manifieste, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Rechazada, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- La propuesta siguiente está presentada por el Representante Francisco Alvarado.

Artículo 53.- En ambos casos la Procuraduría Social del Distrito Federal se compromete a llevar un seguimiento del cumplimiento de los convenios y las resoluciones. En caso de incumplimiento la Procuraduría Social del Distrito Federal también podrá integrar la demanda y trasladarla a la autoridad respectiva.

Los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Desechada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta de los compañeros Salido, Muñúzuri y Hamdan sobre el Artículo 53.

Los convenios suscritos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal en la vía conciliatoria, así como las resoluciones emitidas en procedimiento arbitral por la Procuraduría Social del Distrito Federal, para que puedan ejecutarse tienen que sujetarse al procedimiento de homologación previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Las resoluciones que dicte la Procuraduría Social del Distrito Federal en el marco de sus atribuciones, deberán preservar el interés general del régimen condominial.

Los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada, señor Presidente.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Propuesta presentada por los Representantes Muñúzuri, Alejandro Cabrera y Fauzi Hamdan, es el Artículo 66.

Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviere en estado ruinoso o se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente el 75% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por institución financiera, una mayoría especial de condóminos que represente por lo menos el 51% del valor total del condominio podrá acordar la reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con el establecido en este título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables.

Los que estén por la afirmativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie. Los que estén por la negativa sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada la propuesta, señor Presidente.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Propuesta de los compañeros Salido, Fauzi Hamdan, Salvador Muñúzuri y Alejandro Cabrera sobre el Artículo 71.

Para la imposición de las sanciones la Procuraduría Social del Distrito Federal deberá seguir el procedimiento previsto al efecto en la Ley de Procedimientos administrativos del Distrito Federal.

Los que estén por la afirmativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Los que estén por la negativa, sírvanse manifestarlo poniéndose de pie.

Aprobada, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Sírvase la secretaría recoger la votación nominal de los artículos reservados con las modificaciones aprobadas por el pleno.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Por instrucciones de la Presidencia, se va a proceder a recoger la votación nominal de los artículos reservados en lo particular, con las modificaciones aprobadas por el pleno.

Se ruega a la Oficialía Mayor hacer el anuncio a que se refiere el artículo 55 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea.

Se solicita a los ciudadanos Representantes que al emitir su voto lo hagan en voz alta, diciendo su nombre y el sentido del mismo.

Mario Valentín recogerá la votación por la afirmativa.

Silvia Pinal, recogerá la votación por la negativa, así como las abstenciones.

Comenzamos de derecha a izquierda.

David Jiménez González, en pro.

Miguel Angel Alanís Tapia, en pro.

José Antonio Arzate, a favor.

Rodolfo Samaniego, a favor.

Francisco Dufour, a favor.

Margarita Zavala, a favor.

Fauzi Hamdan, a favor.

David Cervantes, a favor del artículo 7, Fracción IX; a favor del artículo 38, Fracción XIX; a favor del artículo 43, Fracción XVI. En contra de todos los demás artículos reservados.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- ¿En contra de cuáles, por favor, señor Representante?

EL C. REPRESENTANTE DAVID CERVANTES PEREDO.- En contra del Primero; del Segundo; del Cuarto; del Séptimo en las demás fracciones; del Octavo; del 13; del 22; 23; 30; 29; 31; 32; 33; 34; 38 en las demás fracciones que se habían reservado; 43 también en contra de las demás fracciones que se habían reservado; 41; 45; 52; 51; 53; 66 y 71.

Iván García Solís, en el mismo y preciso sentido del compañero Cervantes.

Francisco Alvarado, en el mismo sentido que mis compañeros David Cervantes e Iván García Solís.

Carrillo Salinas, a favor.

Manuel Rojas, a favor.

Antonio Paz, a favor.

Manuel Terrazo, en pro.

Velázquez Jaacks, a favor.

Luviano Delgado, a favor.

Tayde González, a favor.

Gabriela Gutiérrez, a favor.

Salvador Abascal, a favor.

Javier Salido, a favor.

Altamirano Dimas, en pro.

Canto Gudiño, en pro.

Amado Treviño, en pro.

Muñúzuri Hernández, en pro.

Cristina Alcayaga, a favor.

Esther Kolteniuk de Cesarman, a favor.

Salvador Damián, en pro.

Alejandro Cabrera, a favor.

Julio Alemán, a favor.

Arturo Contreras, en pro.

Mónica Torres, en pro.

Gámiz Fernández, a favor.

González Macías, a favor.

Marta de la Lama, a favor.

Paniagua García, a favor.

Robles Robles, por la afirmativa.

Nava Salgado, a favor.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- ¿Faltó alguna o algún ciudadano Representante de emitir su voto?

EL C. REPRESENTANTE GERMAN AGUILAR OLVERA.- A favor.

EL C. SECRETARIO.- ¿Faltó alguna o algún ciudadano Representante de emitir su voto?

Se va a proceder a recoger la votación de la Mesa Directiva:

Silvia Pinal, a favor.

Pérez Ponce Mario Valentín, a favor.

Luis M. Altamirano y Cuadros, a favor.

Víctor Orduña, a favor.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Señor Presidente, el resultado de la votación es el siguiente:

Artículo 1o.: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 2o.: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 4o.: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 6o.: 3 en contra, 39 a favor.

Artículo 7o.: 42 a favor.

Artículo 8o.: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 13: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 22: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 23: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 29: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 30: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 31: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 32: 3 en contra, 39 a favor.

Artículo 33: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 34: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 38: 42 a favor.

EL C. SECRETARIO MARIO VALENTIN PEREZ PONCE.- Artículo 41: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 43: 42 a favor.

Artículo 45: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 51: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 52: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 53: 3 en contra, 39 a favor.

Artículo 54: 3 en contra, 39 a favor.

Artículo 55: 3 en contra, 39 a favor.

Artículo 56: 3 en contra, 39 a favor.

Artículo 57: 3 en contra, 39 a favor.

Artículo 58: 3 en contra, 39 a favor.

Artículo 59: 3 en contra, 39 a favor.

Artículo 60: 3 en contra, 39 a favor.

Artículo 66: 3 votos en contra, 39 a favor.

Artículo 71: 3 votos en contra, 39 a favor.

Es cuanto, señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Aprobado el dictamen de la Comisión de Vivienda sobre la Iniciativa de Ley de Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en lo general y en lo particular.

EL C. REPRESENTANTE DAVID CERVANTES PEREDO (Desde su curul).- Señor Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- ¿Dígame, señor Representante?

EL C. REPRESENTANTE DAVID CERVANTES PEREDO (Desde su curul).- Señor Presidente, en la manera en que se leyó la votación hay un error; la manera en que expresamos nosotros nuestro voto no fue tomada de manera correcta.

EL C. PRESIDENTE.- ¿Cuál fue la manera correcta según su parecer, señor Representante?

EL C. REPRESENTANTE DAVID CERVANTES PEREDO (Desde su curul).- Nosotros votamos a favor exclusivamente del artículo 7º, fracción IX, el artículo 38, fracción XIX, del artículo 43, fracción XVI y todos los demás fueron en contra.

EL C. PRESIDENTE.- Que tome nota la Secretaría y que se haga el ajuste respectivo.

En consecuencia, con fundamento en los artículos 42, fracción IX del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y 10, fracción II de la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, remítase la Iniciativa aprobada al H. Congreso de la Unión, a través de la Cámara de Diputados, para los efectos a que haya lugar.

Tiene el uso de la palabra para hechos, el Representante Iván García Solís.

EL C. REPRESENTANTE IVAN GARCIA SOLIS.- Ciudadano Presidente; ciudadanos y ciudadanas Representantes: Al finalizar esta jornada legislativa, por lo que se refiere a la Ley de Condominios, quiero hacer un registro de hechos, muy útil y necesario, entiendo, en este tiempo de campaña electoral, en el que los partidos están a la vista de la opinión pública y del electorado.

Se ha dicho con frecuencia, lo han dicho voceros de algunos partidos, que el Partido Revolucionario Institucional, y el Partido de la Revolución Democrática, mantienen una ligazón estrecha por cuanto a política y por cuanto a visión general sobre los problemas del Distrito Federal.

Nosotros sostenemos, hemos sostenido, no ahora, sino hace tiempo, que la mayor aproximación, en esta ciudad y en este país, corresponde a las visiones estratégicas, y en este caso también de política inmediata, de los Partidos Acción Nacional y Revolucionario Institucional.

Aquí lo hemos visto, en un acto legislativo, que muestra que esa aproximación es mayor entre estas dos fuerzas políticas.

Simple y sencillamente que quede esta constancia de hechos, con el objeto de que haya mayor claridad en la opinión pública y en el electorado.

Gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Continúe la Secretaría con los asuntos en cartera.

LA C. SECRETARIA SILVIA PINAL HIDALGO.- Señor Presidente, esta Secretaría le informa que se han agotado los asuntos en cartera. Se va a proceder a dar la lectura al Orden del Día de la próxima Sesión.

Orden del Día.

1.- Lectura y en su caso aprobación del Acta de la Sesión anterior.

2.- Presentación de la Iniciativa de Ley Orgánica de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

3.- Discusión y en su caso aprobación del dictamen que presenta la Comisión Especial de la Medalla al Mérito 97, con proyecto de otorgamiento de la Medalla al Mérito 1997.

4.- Discusión y en su caso aprobación del dictamen que presenta la Comisión de Administración Pública Local con proyecto de Iniciativa de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

5.- Discusión y en su caso aprobación del dictamen que presenta la Comisión de Administración Pública Local con proyecto de decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público.

6.- Discusión y en su caso aprobación del dictamen que presenta la Comisión de Estudios Legislativos y Prácticas Parlamentarias con Proyecto de Decreto por el que se reforma y adicional el Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal.

Los demás asuntos con los que cuenta la Secretaría.

EL C. PRESIDENTE.- Se levanta la sesión y se cita para la que se llevará a cabo el 23 de abril en curso, a las 11:00 horas, rogando su puntual asistencia.

(Se levantó la Sesión a las 18:15 horas)

Directorio
DIARIO DE LOS DEBATES
De la Asamblea de Representantes
del Distrito Federal
Primera Legislatura

Enrique Hidalgo Lozano
Oficial Mayor
Donceles y Allende
México, D.F.