

AGF



31

DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

México, D. F., a 22 de abril de 2014

**DIP. GABRIEL GÓMEZ DEL CAMPO GURZA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
VI LEGISLATURA
P R E S E N T E.**

La suscrita **Diputada Dione Anguiano Flores**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido de La Revolución Democrática, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado C, Base Primera, Numeral V, incisos h) y m), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 42, fracción XII y 46, fracción I del Estatuto de Gobierno de Distrito Federal; 10, fracción I y 17, fracción IV de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; y 85, fracción I y 86 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, someto a consideración del Pleno de este órgano legislativo la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ORGANIZACIÓN CONDOMINIAL**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El ámbito de actuación del titular de la Procuraduría Social del Distrito Federal se basa en cuatro funciones básicas, inspiradas en la figura del *Ombudsman* Administrativo que establece sus facultades tanto en materia de queja de la ciudadanía contra actos u omisiones de la autoridad, como en materia de conciliación de conflictos entre condóminos, registro de administradores e impartición de orientación y capacitación en materia condominal.

Por lo que la figura del *Ombudsman* Administrativo y de los Derechos Sociales, como defensor de los ciudadanos ha tenido gran desarrollo en el sistema de Gobierno del Distrito Federal, a 25 años de su creación, tomando en la actualidad gran auge con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que constituye la base del marco normativo de actuación de la Entidad.

En el marco de los 25 años de creación de la Procuraduría Social del Distrito Federal, con la presente reforma integral, se da un gran paso para mejorar las condiciones de vida de los 3 millones de personas que viven en las cerca de 8,000 unidades habitacionales que existen actualmente en la Ciudad de México, con lo que se refuerza el compromiso de la entidad, de construir un régimen de organización condominal; sancionar las infracciones cometidas por los condóminos; crear una cultura de la paz; y ser garante de sus derechos sociales.



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

El principio romano "superficie solo cedit" ha dejado de tener aplicación estricta para la materia condominal, por lo que es necesario una base jurídica adecuada que regule las complejas relaciones que surgen en la práctica, derivado de aplicar principios generales que rigen a la copropiedad, pero que bajo el esquema de propiedad en condominio deben ser entendidos de forma singular y específica para forjar una cultura de la legalidad en esta materia.

La copropiedad debe darles certidumbre jurídica a los propietarios que habitan bajo el esquema del régimen de propiedad en condominio, por lo que se requiere definir adecuadamente este tipo de conceptos, con el fin de evitar confusión y problemáticas de orden jurídico que se deriven de la aplicación indebida tanto de la copropiedad como de la propiedad en condominio.

La copropiedad se establece cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas, en tanto la propiedad en condominio, se entiende como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad forzosa, respecto de las áreas o bienes de uso común.

Los condóminos, habitan en un tipo de propiedad suigeneris, en la que la propiedad privada y la copropiedad se conjuntan, esto genera de manera natural el surgimiento de diversos problemas, entre otros por ejemplo: el deterioro y el cambio en la práctica en los usos de las áreas o bienes de uso común y su consiguiente apropiación progresiva; deterioro del mobiliario y de los propios edificios sin que se haga el correspondiente mantenimiento; poseer mascotas y desentenderse de sus actos; la inseguridad y delincuencia; así como la inexistente relación social de quienes habitan estos conjuntos o unidades habitacionales, entre otros.

De hecho en la vida práctica, muchos condóminos consideran como parte de su propiedad privativa las áreas o bienes de uso común, por lo que se requiere urgentemente integrar a la cultura condominal, el concepto del régimen de propiedad en condominio, de manera clara y sencilla para que todos los condóminos y sus familias, lo adopten y respeten los derechos de las otras personas que cohabitan en este tipo de propiedad.

Con motivo de la actual Ley, resulta necesario establecer, reformar y adicionar cuestiones de forma y de fondo de algunos artículos y párrafos de esta Ley que permitan dar claridad al espíritu del legislador al momento de la creación de la Ley, y a las necesidades actuales de los millones de habitantes en condominio, con el fin de determinar claramente las facultades y marco de actuación de estos para una sana convivencia.

En el ámbito de competencia de la Procuraduría Social encontramos derechos fundamentales a ser protegidos, como lo es el derecho a garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en condominio, con situaciones exclusivas y singulares en lo condominal y lo social, vinculadas al derecho constitucional de vivir dignamente en condiciones de seguridad, tranquilidad, paz y salud física, al tenor de las líneas de acción siguientes:



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

1. Cultura Condominal.
2. Organización Condominal.
3. Desarrollo Social de las Unidades Habitacionales, Condominios y Conjuntos Condominales.
4. Adaptabilidad de las Unidades Habitacionales.
5. Cultura de la Paz.
6. Capacitación de los derechos Económicos, Sociales, Culturales, y Ambientales.
7. La Mediación como forma de solución de conflictos.
8. Facultades y obligaciones del Administrador Condómino o Profesional.

La presente iniciativa de reforma tiene como objetivo primordial definir y establecer a través de estos ejes lo siguiente:

El Fortalecimiento de las capacidades institucionales en materia de solución pacífica de las controversias Condominales, efectividad y definitividad de sus resoluciones

Consolidar a la Procuraduría Social del Gobierno de la Ciudad, como un órgano procurador del cumplimiento a la normatividad que rige la propiedad en condominio, garantizando un entorno favorable para el desarrollo de la cultura condominal y de la sostenibilidad urbana en el Distrito Federal.

Establecer en la Ley la posibilidad de auditar a los administradores, independientemente del carácter que estos tengan, sean condóminos o profesionales;

Definir claramente el derecho a la Garantía de Audiencia a los condóminos morosos o infractores, previo a que se les instrumente un procedimiento administrativo o jurisdiccional, para que expongan las razones o argumentos de su situación;

Instituir un capítulo en la Ley que establezca el procedimiento para la revocación de los administradores en casos de que estos cometan excesos en perjuicio de los condóminos y las Unidades Habitacionales;

Para el caso de los conflictos entre condóminos y administradores, es procedente instituir en la Ley el principio de la suplencia de la queja deficiente, para que la Procuraduría subsane de oficio las omisiones de las partes;

Impulsar la llamada cultura condominal, asumiendo la Procuraduría la obligación de su difusión entre los habitantes de las Unidades Habitacionales y coadyuvar en la búsqueda



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

de alternativas de solución para el grave problema que representa el deterioro de los edificios que integran las Unidades Habitacionales y la consiguiente reparación o en su caso reconstrucción.

Se fortalecen las facultades de la Asamblea General, como órgano máximo de decisión en las Unidades Habitacionales, esto con el objeto de fiscalizar las acciones de los Administradores, y dar certidumbre en los manejos de los recursos financieros, que aportan los condóminos como cuotas para el buen funcionamiento de los inmuebles.

Se establece la posibilidad de que la Asamblea General, ordene la realización de auditorías al detectar anomalías o inconsistencias en los estados financieros presentados por los administradores, haciéndose de pruebas para procedimientos legales y favoreciendo con ello el establecimiento de una cultura de la transparencia en el desempeño de estos actores.

La problemática que enfrentan muchos condominios, por rezago de pago de cuotas de mantenimiento, debe enfrentarse en una primera instancia a través del dialogo por parte de los Administradores con respecto a quienes se hallan en este supuesto, mediante el respeto, la tolerancia y acciones que forman parte de cultura condominal, concientizándolos que viven en una colectividad, y que existen normas que rigen la convivencia comunitaria.

Sin embargo las actitudes asumidas por los condóminos deudores o morosos en este rubro, no se manifiesta necesariamente por falta de recursos económicos, sino por la desconfianza que los condóminos tienen con respecto a los administradores, particularmente cuando esta es de carácter irregular.

Con el objetivo de ir subsanando estas diferencias de opinión y lograr la regularización en sus cuotas de los condóminos morosos, es conducente que la Asamblea General de Condóminos conozca las razones o argumentos del condómino moroso, para lo cual debiera ser convocado con el fin de que exprese lo que a su derecho convenga; y aporte los medios de defensa conducente en beneficio de su garantía de audiencia, esto antes de que el Administrador ejerza la acción administrativa, civil o mercantil en su contra.

La Ley debe permitir a la Asamblea General de condóminos, la posibilidad de que revoque el mandato de los administradores, cuando se considere que estos no cumplan con sus obligaciones previstas en la Ley, su Reglamento y Reglamento Interno, o bien cometan actos ilícitos en contra de los intereses de los condóminos.

Para el caso de que esto ocurra el Comité de Vigilancia asumirá la administración conforme a lo que dispone la Ley, en tanto se convoca a una nueva Asamblea General para que sea designado un nuevo Administrador Condómino, Profesional o Comité de Administración.

Es predecible que al existir la posibilidad de destituir al Administrador, por ejemplo por malversación de fondos, es evidente que éste no va a convocar y habrá casos que el



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

Comité de Vigilancia tampoco lo haga, colocando en estado de indefensión a los condóminos, por ello es procedente que se dote a la Procuraduría Social de estas facultades, para que ya sea a petición de parte o de oficio convoque a asamblea general para elegir a un nuevo administrador.

La normatividad vigente aplicable a la materia, esta conceptualizada para la solución de controversias en materia condominal, por lo que resulta obvio que el grueso de "litigantes" en esta materia son condóminos o habitantes de unidades habitacionales, mismos que en su gran mayoría no acuden a abogados para que patrocinen sus controversias, sino que son ellos mismos quienes postulan ante la Institución sus controversias a dirimir. De ahí que se plantea la necesidad de establecer procedimientos realmente sustentados en economía procesal, en buena fe, en suplencia de queja deficiente y de accesibilidad, con la finalidad de dar certeza jurídica a quienes planteen la solución de controversias en materia condominal.

Atendiendo al universo de atención de la Procuraduría Social, los procedimientos y esquemas de solución que debe ofrecer esta Institución no deben sustentarse en el principio general de derecho "scrippumiuslestlex", es decir al principio de estricto derecho, sino que considerando que es un ente que protege el interés social, la normatividad que regule la solución de controversias planteadas debe tener su sustento en los principios ex facto "oriturius y eiuranovit curia", entendidos estos como la posibilidad de que esta instancia resuelva aplicando el derecho que corresponda a cada procedimiento aun cuando en algunos casos no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente dado que estimamos que de esta forma estaríamos sustentando de manera más contundente el debido proceso y la tutela jurisdiccional.

Habitar en forma colectiva implica fomentar actitudes personales, en el reconocimiento de convivir precisamente en una colectividad, los ciudadanos que viven en régimen de condominio deben ajustarse a esa realidad para lograr convivir adecuadamente en aras del bien común.

En los Condominios y Unidades habitacionales, se pretende iniciar un proceso de transformación de la cultura de carácter privado, que prevalece para establecer una cultura colectiva o social.

Para ello es necesario que los vecinos se organicen y se doten de instancias colectivas, con el fin de conocerse, escuchar y discutir las distintas problemáticas que les aquejan, llegar a acuerdos y en su caso plantear sus quejas o peticiones a las autoridades respectivas.

La confianza y el conocimiento de sus derechos y obligaciones como condóminos, deben ser la base para el buen funcionamiento de la organización interna, solo de esta manera podrán erradicarse las problemáticas que aquejan a los conjuntos habitacionales, tales como, el desperfecto de las áreas comunes o su uso particular por unos cuantos, deterioro de los inmuebles, conflictos entre vecinos, inseguridad y adicciones, entre otras.



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

La Procuraduría Social puede impulsar la difusión de la cultura condominal a través de cursos, talleres y charlas, dirigidos a los condóminos, administradores e integrantes de Comités, las cuales pueden impartirse en cualquier fecha, erradicando de la ley la idea de hacerlo "una vez al año" como hoy lo establece, con el objeto de que los condóminos aprendan a vivir en colectividad y con valores, tales como respeto, tolerancia, responsabilidad, participación y solidaridad.

Por otra parte, el incremento demográfico en la capital del país en la década de los cuarentas, generó una gran demanda de vivienda, lo que provocó que el Estado planteara una política de construcción de Unidades Habitacionales, en el año de 1947 se construye la primera de estas, "Centro Urbano Presidente Miguel Alemán".

En los años setentas se crean los Fondos de vivienda para los trabajadores, INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI, los cuales dieron impulso a la construcción de conjuntos habitacionales, que se caracterizaron por sus grandes dimensiones, equipamientos, y áreas comunes; hoy día estas instituciones se han retirado de la construcción de vivienda y solo otorgan a sus trabajadores créditos para que adquieran una en el mercado libre.

En los ochentas en el D.F., como resultado de una creciente demanda de vivienda, agotamiento de las reservas de suelo, crisis económica profundizada aún más por el terremoto de 1985, surgen nuevas instituciones como: "FONHAPO", "FIVIDESU", "Renovación Habitacional Popular"- "FICAPRO", que construyeron viviendas concentradas en superficies pequeñas de terreno, los espacios comunes se redujeron, e incluso la calidad en los materiales utilizados en su construcción disminuyó.

En esta década y las subsiguientes, la participación de distintas organizaciones sociales, influyeron en la toma de decisiones en la Ciudad de México, en particular en las políticas para la construcción de vivienda a favor de sus agremiados.

En los años noventas todos los fideicomisos Federales o Estatales, se retiraron de la construcción de vivienda, por lo que este lugar lo ocupan las grandes empresas inmobiliarias, que en su afán de lucro ofrecen viviendas de pésima calidad, en muchos casos con una sola recámara, con superficies de suelo de 28 a 40 metros cuadrados, servicios deficientes, vicios ocultos, etc.

Esta política lucrativa se ve reflejada en el deterioro de las viviendas en tan corto plazo, lo cual obliga a que los estándares de construcción o su normatividad deba revisarse para aumentar la calidad de este tipo de vivienda.

El hecho concreto es, que de los años cincuenta a la fecha han pasado más de 60 años, en los cuales las instituciones Federales o locales encargadas de construir vivienda, lo hicieron sin pensar que las unidades habitacionales iban a requerir de mantenimiento y en su caso de la reconstrucción parcial o total de estas y por lo tanto no se planeo la existencia de un Fondo o Fideicomiso para la realización de esta tarea.



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

El problema ya está presente en la actualidad, ya que un gran número de Unidades Habitacionales llegaron o están llegando al final de su vida útil, la cual de acuerdo a la opinión técnica es de 50 años, por lo que se plantea la obligación de los gobiernos de establecer una política pública específica para Unidades Habitacionales, para atender esta problemática, misma que irá en aumento conforme el deterioro de las Unidades Habitacionales.

La urgencia del mantenimiento en las Unidades Habitacionales no es una exageración, en la Ciudad de México existen alrededor de ocho mil de estas, se calcula que existen más de un millón de viviendas escrituradas bajo la figura de propiedad en condominio, en las que residen más de 3 millones de habitantes y la tendencia futura es que cada vez más personas habitarán en un conjunto habitacional en la Ciudad de México.

De no atenderse esta problemática social con una política pública adecuada y oportuna, la población que en ellas habita, correrán riesgos que pondrán en peligro no solo su unidad privativa de propiedad sino hasta su vida útil, esto por su situación estructural de los edificios, a esto debemos agregar que el D.F. se ubica en una zona sísmica que los convierte en más vulnerables de manera natural.

Como posibles soluciones al problema en el Distrito Federal se ha pensado que debiera existir un Fondo o Fideicomiso, el cual recibiera recursos financieros de la Federación, del Gobierno de la Ciudad y hasta de los Órganos Políticos Administrativos, que administrará y otorgará créditos a los condóminos debidamente organizados para dar el mantenimiento preventivo; el de tipo correctivo de aquellos conjuntos que lo requirieran y en su caso la reconstrucción de edificios e incluso de Unidades Habitacionales completas.

Sin embargo, existe una solución más práctica y efectiva, la cual consistiría en apoyar y fortalecer al Instituto de Vivienda del Distrito Federal INVI, el cual en su Ley cuenta con las facultades y atribuciones para implementar este tipo de política pública a través de su programa anual de vivienda, para ello se requeriría mayor presupuesto, esto implicaría que el jefe de Gobierno tendría que plantear esta necesidad ante el Sistema de Coordinación Fiscal, para hacer patente frente a los Estados de la Federación, de la necesidad de financiar e instrumentar la política pública de referencia.

EL INVI, sería el responsable de establecer los niveles de participación del Gobierno del D.F., los Gobiernos Delegacionales, establecería los mecanismos de participación y representación de los condóminos solicitantes de estos créditos; los plazos en que estos los amortizarían; las cuotas de interés que se les fijaría; los compromisos que adquirirían los condóminos en materia de cultura condominal, etc. Esto para lograr la recuperación de estos créditos y continuar apoyando a otras Unidades Habitacionales que se hallen en el mismo supuesto.

Para tal fin, es procedente reformar el Artículo 84 de la Ley para que los condóminos soliciten ante el Instituto de Vivienda del Distrito Federal el financiamiento para el mantenimiento o en su caso la reconstrucción parcial o total de sus Unidades Habitacionales.



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

Por último se plantea que la certificación de los administradores, que ha impulsado la Procuraduría Social, ha generado mayor dinamismo en las Unidades Habitacionales, en virtud de que estos realizan con mayor profesionalismo su trabajo. Sin embargo existen personas que ven en la actividad de administrador, principalmente en la de orden profesional (persona física y moral), una forma de vida, algunos de ellos incluso llevan varios años siéndolo, por la razón de que los condóminos no quieren o no les interesa elegir a uno nuevo, por que realizan eficientemente su trabajo o bien porque hacen lo posible para que no sean relevados del cargo, convirtiéndose algunos de ellos en verdaderos caciques que imponen reglas y cuotas en perjuicio de los condóminos.

Por lo que con la presente reforma se plantea homologar el tiempo de duración en cargo de administrador de carácter profesional, igualándolo al condominal, es decir que sólo podrá ser electo por un año y reelecto hasta por dos periodos más consecutivos y posteriormente lo hará en periodos no consecutivos; manteniéndose los requisitos para el caso de su reelección, entre estos el que lo elija la asamblea, la opinión favorable del Comité de Vigilancia en el sentido de que haya cumplido satisfactoriamente el anterior contrato, firme uno nuevo y otorgue la fianza correspondiente.

Esta propuesta de ninguna manera pretende coartar el derecho al trabajo que les asiste a los administradores profesionales, se trata en todo caso de reglamentar su actuación, al establecer claramente los periodos en los que puedan fungir al frente de esta responsabilidad, los condóminos evaluarán concienzudamente el desempeño del administrador saliente, para el caso de ser eficiente lo podrá reelegir hasta en dos ocasiones y en periodos no consecutivos; en caso contrario procederá a elegir un nuevo administrador.

Esta medida redundará en movilidad social a favor de otras personas física o morales, que se preparen y certifiquen ante la Procuraduría, generará alternancia y competencia por hacer mejor el trabajo entre los interesados, los condóminos podrán en su caso elegir o reelegir a quienes mejores resultados obtengan en su desempeño y sobre todo a quienes se conduzcan con mayor transparencia y rindan cuentas oportunamente; todo ello en beneficio directo de los ciudadanos que hoy habitan en la modalidad del régimen de propiedad en condominio.

Por lo que es procedente reformar las fracciones I y II del Artículo 42 de la ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal:

En tal virtud, y como resultado de esta motivación, se propone mediante la presente iniciativa, se adicione y reforme los artículos 2, 3, 16, 29, 30, 32, 33, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 46 bis, 48, 49, 53, 56, 59, 63, 64, 79, 80, 81, 82, 84 y 87 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en materia de queja ciudadanía contra actos u omisiones de la autoridad; de conciliación de conflictos entre condóminos; de registro de administradores; e impartición de orientación y capacitación en materia condominal, para construir un régimen de organización condominal; sancionar las



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

infracciones cometidas por los condóminos; crear una cultura de la paz; y ser garante de sus derechos sociales.

Por todo lo anterior se somete a esta soberanía la siguiente:

INICIATIVA DE REFORMA Y ADICIÓN A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

PRIMERO.- Se reforman y adicionan los artículos **2, 3, 16, 29, 30, 32, 33, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 46 bis, 48, 49, 53, 56, 59, 63, 64, 79, 80, 81, 82, 84 y 87** de la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal**, para quedar como sigue:

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

ADMINISTRADOR CONDÓMINO: Es el condómino de la unidad de propiedad privativa, que no siendo administrador profesional, sea nombrado Administrador por la Asamblea General.

ADMINISTRADOR PROFESIONAL: Persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es electo por la Asamblea General y contratado por el Comité de Vigilancia

ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

ASAMBLEA GENERAL: Es el órgano del condómino, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

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

CONDÓMINO: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

COMITÉ DE VIGILANCIA: Órgano de control integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condómino.

COMITÉS: Están formados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organizan para realizar actividades que atienden algunos servicios complementarios ambientales, preventivos contra siniestros y promueven la cultura condominal en beneficio de la comunidad. Son instancias de autogestión, **mediación**, atemporales y no obligatorias, su número integrante varía, y se conforman en torno a objetivos concretos.



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

CONSEJO DE ADMINISTRADORES.- Órgano coordinador del condominio subdividido y/o conjunto condominal, integrado por los administradores, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.

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

CONJUNTO CONDOMINAL: Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

CUOTA ORDINARIA: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.

CUOTA EXTRAORDINARIA: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

DELEGACIÓN: El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.

ESCRITURA CONSTITUTIVA: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

EXTINCIÓN VOLUNTARIA: La desaparición del régimen de propiedad en condominio.

LEY: Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

MOROSO: Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.

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

PROCURADURÍA: Procuraduría Social del Distrito Federal.

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

POSEEDOR: Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, que no tiene la calidad de condómino.

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

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

SANCIÓN: Multa o medida de apremio impuesta al condómino, poseedor o administrador profesional que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRADORES: Mecanismo de coordinación conforme a las facultades otorgadas en la Asamblea General del condominio subdividido y/o conjunto condominal, cuyas sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias.

UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.

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

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

Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría.

Artículo 16.- Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio tiene el derecho del uso de todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

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

Son derechos de los condóminos y poseedores:

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privativa;
- II. Participar con voz y voto en las asambleas generales de condóminos, de conformidad con el artículo 31 de la presente ley;
- III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de los demás;
- IV. Ser elegido como Administrador condómino o profesional; para el caso del poseedor con la misma retribución y responsabilidad del administrador profesional.
- V. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;
- VI. Acudir ante la Procuraduría, para solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, su Reglamento, al Reglamento Interno, de los condóminos, poseedores y/o autoridades al interior condominio;



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

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

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

TITULO TERCERO
DE LAS ASAMBLEAS Y TIPOS DE ORGANIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO I
DE LAS FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 29.- Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio.

El Órgano Máximo del condominio es la Asamblea General.

Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

I. Las Asambleas Generales Ordinarias: Se celebrarán **trimestralmente** teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo;

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

- a) Cualquier modificación a la escritura constitutiva del condominio o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;
- b) Para la extinción voluntaria del Régimen;
- c) Para realizar obras nuevas;
- d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

Artículo 30- Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General, y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno, como son:

I. Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o cuando el condominio se hubiese subdividido en razón de haber adoptado una organización por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominal o condominio. Serán convocadas por el comité de administración del mismo;



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

II. Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el Artículo 32 de esta Ley y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio; y

III. Las Asambleas Generales de Condóminos del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las asambleas de administradores. En las sesiones de administradores se deberá elegir el Comité de Administración y el Comité de Vigilancia del conjunto condominal. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal y serán convocadas en los términos del Artículo 32 de esta Ley.

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

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

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

Artículo 32.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

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

II. Los condóminos o sus representantes serán notificados de forma personal, mediante la colocación de la convocatoria en lugar visible del condominio, en la puerta del condominio; o bien, depositándola de ser posible en el interior de cada unidad de propiedad privativa;

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

a) El Administrador,

b) El Comité de Vigilancia,

c) Cuando menos el 20% del total de los condóminos acreditando la convocatoria ante la Procuraduría, si el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad privativa; convoca el 15% cuando se integre de 121 a 500 unidades de propiedad privativa; y convoca el 10% cuando el condominio o conjunto condominal sea mayor a las 501 unidades de propiedad privativa; y

d) **La Procuraduría, en los siguientes casos:**

1. En los casos donde no exista alguna administración;



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

2. Por resolución judicial;

3. A petición de algún condómino, cuando exista negativa del administrador o del comité de vigilancia para convocar.

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Modificar la Escritura Constitutiva del condominio y aprobar o reformar el Reglamento Interno del mismo;

II. Nombrar, ratificar y remover libremente al Administrador Condómino, o Administrador Profesional según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno;

III. Aprobar la contratación del Administrador Profesional y fijar la remuneración; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente;

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



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

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

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

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

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

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

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

X. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría ó autoridades competentes, cuando el administrador o administradores infrinjan las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualesquier disposición legal aplicable;

XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador;

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

XIII. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos o poseedores, en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad;

XIV. Otorgar beneficios a los condóminos o poseedores del condominio o conjunto condominal, en relación al cumplimiento de sus obligaciones;

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

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

XVII. Elegir y/o reelegir libremente al **Administrador Condómino o Administrador Profesional según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno. Asimismo podrá revocar la designación del Administrador en el caso de incumplimiento a**



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

lo establecido en el artículo 43 de la presente Ley, y lo hará del conocimiento de la Procuraduría Social quien procederá a la cancelación del registro correspondiente.

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

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

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

XXI. Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.

Los acuerdos de la Asamblea General deberán de sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público.

Artículo 38- Para desempeñar el cargo de Administrador:

I. En el caso del Administrador condómino, deberá acreditar a la Asamblea General, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

II. En el caso de contratar una administración profesional, ya sea persona física o moral deberá presentar para su registro contrato celebrado con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, la **garantía o fianza correspondiente**, así como la certificación expedida por la Procuraduría y **haber acreditado el curso para administradores que imparte la Procuraduría en esta materia.**

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

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

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

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

El libro de actas donde se plasme el nombramiento del administrador o la protocolización del mismo, deberá ser presentado para su registro en la Procuraduría, dentro de los quince días hábiles siguientes a su designación. La Procuraduría emitirá dicho registro en un término de quince días hábiles.

Artículo 40.- En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, el primer Administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.

Lo anterior sin perjuicio del derecho a los condóminos a convocar a Asamblea General para destituir y designar otro Administrador en términos de la presente Ley y su Reglamento.

El administrador designado tendrá la obligación de convocar a asamblea general de condóminos, para elegir nuevo administrador nombrar a los integrantes de los comités de vigilancia; de Medio Ambiente; de Educación y Cultura; de Seguridad y Protección Civil; de Activación Física y Deporte; y de Mediación, fijar cuotas de mantenimiento, de fondo de reserva, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 82 de este ordenamiento, en un plazo no mayor de 30 días naturales.

Artículo 41- Cuando la Asamblea General **elija y** decida contratar servicios profesionales para su Administración, determinará las bases para garantizar el buen desempeño del cargo, nombrando al Comité de Vigilancia para celebrar el contrato correspondiente, conforme a la legislación aplicable.

El Administrador profesional, tendrá un plazo no mayor a quince días naturales, a partir de la celebración de la Asamblea General para entregar al Comité de Vigilancia la fianza correspondiente.

Artículo 42.- El Administrador durará en su cargo un año, siempre que a consideración del Comité de Vigilancia se haya cumplido en sus términos el contrato y en caso de que la Asamblea General determine su reelección se atenderá a lo siguiente:

I. El Administrador condómino o **profesional** podrá ser reelecto en dos periodos consecutivos más y posteriormente en otros periodos no consecutivos.

II. El Administrador profesional **reelecto, deberá renovar el contrato y la fianza correspondiente.**

Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:

I. Llevar un libro de actas de asamblea de condóminos, debidamente autorizado por la Procuraduría;

II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

- III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de los condóminos respectivos a las Asambleas de los Administradores;
- IV. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos que se encuentren al corriente respecto del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias;
- V. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;
- VI. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;
- VII. Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de esta Ley;
- VIII. Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto;
- IX. Recaudar de los condóminos o poseedores lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el Reglamento Interno; así como efectuar los gastos que correspondan con cargo a dichos fondos,
- X. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interno;
- XI. Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;
- XII. Entregar mensualmente a cada condómino un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, recabando constancia de quien lo reciba, que muestre:
 - a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;
 - b) Dar el Monto de las aportaciones y cuotas pendientes. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de las mismas; reservando por seguridad los datos personales de los condóminos o poseedores, que sólo podrán conocer los miembros del Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada.
 - c) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses; y
 - d) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio.
 - e) Una relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda;

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir del día siguiente a la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea General, en los términos de la fracción VIII del Artículo 33.

XIII. Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno;

Es obligación del administrador convocar a una Asamblea General con siete días de anticipación al vencimiento de su contrato para notificar la terminación del mismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de esta Ley.

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

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

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

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

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

XVI. Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de los condóminos o poseedores, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

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

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

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

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



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

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

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

XXI. Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con la Procuraduría y la Procuraduría Ambiental una jornada de difusión de los principios básicos que componen la cultura condominal y el cuidado del medio ambiente;

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

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

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

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

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

XXVI. Dirimir controversias derivadas de actos de molestia y **cualquier otra contravención a esta Ley**, entre los condóminos poseedores o habitantes en general para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;

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

XXVIII. Registrarse ante la Procuraduría como Administrador.

XXIX. Crear, impulsar y promover la instalación y funcionamiento de los comités de ecología o medio ambiente; socio-cultura; seguridad y protección civil y del deporte de conformidad a lo dispuesto en el artículo 82 de este ordenamiento; en un plazo no mayor a treinta días hábiles contados a partir de que se asiente su nombramiento en el libro de actas de asamblea.

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



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

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

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

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

Artículo 46 bis.- Procederá la revocación del mandato del Administrador condómino o profesional, a petición de los condóminos en los siguientes casos:

a).- **Mediante el procedimiento de lesividad establecido en el Capítulo Tercero de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal de aplicación supletoria a la materia.**

b).- **Por incumplimiento de alguna de las fracciones establecidas en el artículo 43 de esta Ley.**

c).- **La Asamblea General, cuando a juicio de los condóminos, se considere que estos no cumplen cabalmente sus responsabilidades establecidas en la Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno del Condominio.**

Esta decisión tendrá que ser sancionada y en su caso ratificado por una Asamblea General posterior.

Artículo 48.- El nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia será por un año, o hasta en tanto no se remueva de su cargo por la Asamblea General, desempeñándose en forma honorífica. Podrán reelegirse sólo dos de sus miembros por un período consecutivo.

Esta disposición será aplicable a todos los Comités al interior del condominio.

Artículo 49.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

I. Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;

II. Tendrá acceso y deberá revisar periódicamente todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y en general toda la documentación e información relacionada con el condominio, para lo cual el Administrador deberá permitirle el acceso a dicha información y documentación;



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

- III. Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- IV. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 41 de esta Ley;
- V. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 26 fracción I;
- VI. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el o los Administradores ante la Asamblea General, señalando sus omisiones, errores o irregularidades de la administración;
- VII. Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
- VIII. Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la Administración del condominio, en caso de haber encontrado alguna omisión, error o irregularidad en perjuicio del condominio por parte del Administrador deberá de hacerlo del conocimiento de la Procuraduría o autoridad competente.
- IX. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- X. Convocar a Asamblea General cuando a requerimiento por escrito, el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición; en términos de la fracción III inciso b) del artículo 32 de la presente Ley;
- XI. Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley, su Reglamento o en los que considere necesario;
- XII. Cubrir las funciones de Administrador en los casos previstos en el párrafo segundo de la Fracción XVII del Artículo 43 de la presente Ley;
- XIII. Los miembros del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos y subsidiaria en relación con el o los Administradores de los daños y perjuicios ocasionados a los condóminos por las omisiones, errores o irregularidades del o los administradores que habiéndolas conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General.
- XIV. Las demás que se deriven de esta Ley, su Reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno.

Artículo 53.- El Reglamento Interno contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:

- I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;
- II. El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

- III. El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;
- IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad promoviendo y apoyando a **los comités de medio ambiente, educación y cultura, seguridad y protección civil, del deporte así como el de mediación** y otros que se consideren necesarios;
- VI. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato; previo acuerdo de la Asamblea General;
- VII. El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 de esta Ley;
- VIII. El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta Ley;
- IX. Otras obligaciones y requisitos para el Administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;
- X. Causas para la remoción o rescisión del contrato del Administrador y de los miembros del Comité de Vigilancia;
- XI. Las bases para la modificación del Reglamento Interno conforme a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás leyes aplicables;
- XII. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del Administrador, o miembros del Comité de Vigilancia;
- XIII. La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos, poseedores o familiares que habiten con ellos;
- XIV. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes; si el Reglamento de ésta Ley fuere omiso, la Asamblea General resolverá lo conducente;
- XV. Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, señalando la obligación de su cumplimiento;
- XVI. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley y su Reglamento;
- XVII. Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil. Así como, en su caso, la conformación de Comités de **Seguridad** y Protección Civil y que por ley debido a su magnitud requieren algunos condominios;
- XVIII. La tabla de valores e indivisos del condominio; cuando dichos valores o indivisos se modifiquen por reformas a la Escritura Constitutiva, la mencionada tabla deberá actualizarse; y
- XIX. Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva.



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

Artículo 56.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago, **salvo que dicho condómino acredite no contar con recursos o bien se encuentre en estado de insolvencia declarada, en ese caso la Asamblea podrá acordar que dichas cuotas puedan ser cubiertas con trabajo a favor del condominio.** Los recursos financieros, en efectivo, en cuentas bancarias o cualquier otro tipo de bienes, así como los activos y pasivos producto de las cuotas u otros ingresos del condominio, se integrarán a los fondos.

Artículo 59.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa y que los condóminos y poseedores no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el Reglamento Interno del condominio que se trate, causarán intereses moratorios al tipo **legal previstos en el artículo 33 fracción V** que se hayan fijado en la Asamblea General o en el Reglamento Interno.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos o poseedores por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno, si va suscrita por el Administrador y el presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por Notario Público o por la Procuraduría, del acta de Asamblea General relativa y/o del Reglamento Interno en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, intereses y demás obligaciones de los condóminos o poseedores, constituye el título que lleva aparejada ejecución en términos de lo dispuesto por el artículo 443 fracción IX del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Esta acción podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago, con excepción de los condóminos o poseedores que hayan consignado la totalidad de sus adeudos y quedado al corriente de los mismos ante la Dirección General de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, y se haya notificado por escrito al Administrador.

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

CAPÍTULO IV
DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURÍA
SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

Artículo 63.- La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos, poseedores o entre éstos, su Administrador, Comité de Vigilancia:

I. Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;

II. Por la vía del arbitraje;

III. Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de sanciones.

En las vías previstas en este artículo, la Procuraduría, aplicará el principio de la suplencia de la queja deficiente, a favor del condómino.

Artículo 64.- **Previo al inicio del procedimiento conciliatorio se requerirá acreditar haber agotado un procedimiento de mediación ante el Administrador comité correspondiente, así como acreditar el interés jurídico, y que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida**

Así mismo para el caso de los Administradores, deberán presentar también documento idóneo donde se acredite haber tratado previamente de dirimir la controversia motivo de la queja.

La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación aportando las pruebas que a su interés convenga.

Asimismo, la Procuraduría podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

TITULO SEXTO DE LA CULTURA CONDOMINAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 79.- **La Procuraduría promoverá el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal en los condominios y conjuntos condominales en el Distrito Federal, siempre sujeto a lo que establece esta Ley, su Reglamento, entendiéndose** por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

Artículo 80.- La Procuraduría proporcionará a los condóminos, poseedores y administradores **y comités** de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos, charlas y talleres en materia **condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad y exigibilidad de derechos; en los cuales se difundirá por cualquier medio la cultura condominal de manera permanente; la cual sentará las bases, condiciones y principios que**



DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

permitan convivir de manera armónica, conformando una cultura de la paz, en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

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

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

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

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

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

e) Promover la preservación de la integridad física y psicológica de los habitantes del condominio.

f) Impulsar la equidad de género, la no discriminación por origen étnico o nacional, edad, discapacidades, condición social, condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales y el estado civil para garantizar el respeto entre condóminos, poseedores y habitantes.

Con la finalidad de hacer incluyente la participación de las dependencias para garantizar la convivencia condominal y las armonía entre sus habitantes.

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

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

h) La regularización de los inmuebles y unidades privativas, para garantizar certeza jurídica a los habitantes;

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

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

k) Promover la preservación de la integridad física y psicológica de los habitantes del condominio.

l) Impulsar la equidad de género, la no discriminación por origen étnico o nacional, edad, discapacidades, condición social, condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales y el estado civil para garantizar el respeto entre condóminos, poseedores y habitantes.

Con la finalidad de hacer incluyente la participación de las dependencias para garantizar la convivencia condominal y las armonía entre sus habitantes.

Artículo 81.- Toda persona que sea Administrador, o integrante de cualquiera de los comités al interior del condominio, **tendrá la obligación de asistir a los cursos de capacitación y actualización impartidos por la Procuraduría, en un término de 30 días naturales después de su designación.**

En el caso de administrador profesional, deberá acreditar la evaluación para la certificación.

Artículo 82.- La Administración Pública del Distrito Federal promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley, la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, la Ley de Participación Ciudadana, Ley de Cultura Cívica, la Ley de Protección Civil, Ley de Justicia Alternativa y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.

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

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

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

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

b) Comité de Educación y Cultura.- Difundir información genérica que adopte la gente en torno a la alimentación, nutrición y salud; atención especial a niños y a las personas de la tercera edad, personas con discapacidad, apoyo a madres solteras, atender a las fiestas tradicionales y eventos culturales que coadyuven a formar identidad condominal;

c) **Comité de Seguridad y Protección Civil.-** Está supeditado a los Programas Internos Protección Civil, que según la magnitud del condominio deberá de presentar a la autoridad de la Administración Pública; donde se observa la capacitación de un grupo voluntario que coadyuve en la seguridad condominal y a la organización de los condóminos ante siniestros tales como: incendios, inundaciones, sismos, hundimientos, plagas, derrumbes, etc; y los Planes de la Secretaría de Seguridad Pública para la prevención del delito.

d) **Comité del Deporte.-** Promoverá las actividades de activación física, recreativas y deportivas de todas las edades, incorporando hábitos saludables desde la niñez hasta adultos mayores y personas con discapacidad.

e) **Comité de Mediación.-** Será el encargado de promover la resolución de conflictos Condominales a través de soluciones pacíficas fungiendo como mediador, creando junto con las partes en conflicto, opciones de solución antes de interponer una queja condominal o llegar a la conciliación o a los procedimientos arbitrales y de aplicación de sanciones.

Dichos comités se conformarán aún no existiendo administrador registrado, en términos del artículo 32 de la Ley.

Artículo 84.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Los condóminos podrán solicitar por si o a través de la Procuraduría la intervención del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, para que en términos de su Ley, les otorgue el financiamiento necesario para la reconstrucción del inmueble y para tal efecto, los condóminos podrán solicitar de la misma forma, la emisión del Dictamen de Seguridad Estructural del inmueble a la Secretaría de Obras del Distrito Federal; Así mismo la Opinión Técnica de Riesgo a la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal.

Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días naturales, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o una Institución bancaria autorizada.

Pero si la unidad de propiedad privativa se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

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

I. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

III. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

IV. Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

V. Los Administradores o Comités de Vigilancia que a juicio de la Asamblea General, Consejo, o de la Procuraduría no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, o se ostenten como tal sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación, estarán sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV de este artículo, aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes;

Esta Procuraduría de acreditarse los supuestos establecidos en el párrafo anterior y una vez emitida la resolución administrativa que cause estado, a petición de parte podrá revocar el registro emitido, dando conocimiento al área competente.

VI. Se aplicará multa de 50 a 200 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de una Asamblea General legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma;

VII. Se aplicará multa de 50 a 300 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 de la presente Ley. En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta; y

VIII. Se aplicara multa de 100 a 400 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, a los administradores que realicen cobros no previstos en esta ley y aprobados por la Asamblea General en viviendas de interés social y popular.

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



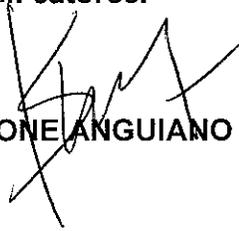
DIP. DIONE ANGUIANO FLORES

VI LEGISLATURA

PRIMERO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Dado en el Salón de Sesiones de la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, el día veintidós del mes de abril de dos mil catorce.


DIP. DIONE ANGUIANO FLORES