



# COMISIONES UNIDAS DE VIVIENDA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

---

**DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS COMISIONES UNIDAS DE VIVIENDA Y DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA A LA PROPUESTA CON PUNTO DE ACUERDO PARA QUE ESTE ÓRGANO LEGISLATIVO LLEVE A CABO UNA CONSULTA PÚBLICA PARA REVISAR EL RÉGIMEN JURÍDICO CONDOMINAL EN EL DISTRITO FEDERAL.**

## **ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL IV LEGISLATURA P R E S E N T E**

A las Comisiones Unidas de Vivienda y de Participación Ciudadana de este Órgano Legislativo en la IV Legislatura, fue turnado para su análisis y dictamen la **PROPUESTA CON PUNTO DE ACUERDO PARA QUE ESTE ÓRGANO LEGISLATIVO LLEVE A CABO UNA CONSULTA PÚBLICA PARA REVISAR EL RÉGIMEN JURÍDICO CONDOMINAL EN EL DISTRITO FEDERAL**, que presentó el Diputado Juan Ricardo García Hernández, de la Coalición Parlamentaria Socialdemócrata.

En atención a lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado C, Base Primera, fracción V, incisos g) y h) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 36 y 42 fracciones XI y XII del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 10 fracción I, 17 fracción III, 59, 60 fracción II, 62 fracciones XXIV y XXXIV y 64 de la Ley Orgánica; 1, 28, 29, 30, 32, 33, 87 y 133 del Reglamento para el Gobierno Interior, y; 1, 4, 8, 9 fracción I, 50, 51, 52, 58, 59 y 60 del Reglamento Interior de las Comisiones, éstas últimas de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea el presente dictamen al tenor de los siguientes:

### **ANTECEDENTES**

1. En sesión del Pleno de esta Asamblea Legislativa del Distrito Federal, IV Legislatura, celebrada el 23 de noviembre del año próximo pasado, fue presentada la Propuesta con Punto de Acuerdo para que este Órgano Legislativo lleve a cabo una consulta pública para revisar el régimen jurídico condominal en el Distrito Federal; que presentó el Diputado Juan Ricardo García Hernández, de la Coalición Parlamentaria Socialdemócrata.
2. El día 24 de noviembre de 2006, mediante oficios MDPPPS/CSP/1127 /2006 y MDPPPS/CSP/1128/2006, el Diputado José Antonio Zepeda Segura, Presidente de la Mesa Directiva de la Asamblea Legislativa, remitió a las Comisiones Unidas de Vivienda y de Participación Ciudadana, respectivamente, el punto de acuerdo anteriormente indicado, a efecto de que con fundamento en los artículos 36

## COMISIONES UNIDAS DE VIVIENDA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

---

fracciones V y VII de la Ley Orgánica, 28, 29 y 132 fracción II, del Reglamento para el Gobierno Interior, ambos de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, se procediera a su análisis y elaboración del dictamen correspondiente.

3. Con la finalidad de dar cumplimiento a la instrucción señalada en el inciso anterior, las Comisiones Unidas de Vivienda y de Participación Ciudadana, se reunieron el pasado 24 de julio, en la sala de junta “Benita Galeana” del Recinto Legislativo, para estudiar y analizar el punto de acuerdo de mérito, bajo los siguientes:

### CONSIDERANDOS

**PRIMERO.-** Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59, 60 Fracción II, 61, 62 Fracción XXIV y XXXIV, 63 y 64 de la Ley Orgánica; 1, 28, 30, 32, 33, 87 y 133 del Reglamento para el Gobierno Interior, y; 4, 8, 9 fracción I, 50, 51, 52, 58, 59 y 60 del Reglamento Interior para las Comisiones, todas de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; estas Comisiones son competentes para analizar y dictaminar la **Propuesta con Punto de Acuerdo para que este Órgano Legislativo lleve a cabo una Consulta Pública para revisar el régimen jurídico condominal en el Distrito Federal**, que presentó el Diputado Juan Ricardo García Hernández, de la Coalición Parlamentaria Socialdemócrata.

**SEGUNDO.-** Que con base a lo señalado en los considerandos segundo y tercero del punto de acuerdo presentado por el Diputado Juan Ricardo García Hernández, la falta de cultura condominal ha provocado una cuantiosa incidencia de desavenencias vecinales, creando un ambiente hostil al interior de los conjuntos habitacionales. Que el tema de la seguridad pública en los grandes complejos condominales es prioritario, por lo que es preciso buscar los mecanismos, opciones y medidas necesarias para resolver los problemas de inseguridad con la participación de la Secretaría de Seguridad Pública.

**TERCERO.-** Que en los antecedentes del punto de acuerdo en estudio, refieren la necesidad de llevar a cabo una reforma a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Por lo que se propone realizar una consulta pública en materia de régimen condominal donde participen los vecinos, las asambleas condominales, así como cada una de las autoridades involucradas, además de los estudiosos de esta figura jurídica, a efecto de generar propuestas viables que reviertan esta difícil problemática que se presenta en el Distrito Federal.

**CUARTO.-** Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, se entiende por cultura condominal

## COMISIONES UNIDAS DE VIVIENDA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

---

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: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

**QUINTO.-** Que con fundamento en los artículos 31, 35 fracción II y 43 fracción XXI de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el órgano supremo del condominio es la Asamblea General de condóminos, el cual tiene la facultad de nombrar al administrador o administradores, a los que les corresponde impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con la Procuraduría Social del Distrito Federal, una jornada de difusión e instrumentación de los principios básicos que componen la cultura condominal.

**SEXTO.-** Que la Procuraduría Social del Distrito Federal es el órgano público descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, encargado de procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de los diferentes servicios y procedimientos que la ley establece, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2º y 3º de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

**SÉPTIMO.-** Que el párrafo segundo del artículo 14 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, establece el informe anual que el Procurador Social debe enviar al Jefe de Gobierno y a la Asamblea, el cual contendrá las propuestas dirigidas a las autoridades de la Administración Pública del Distrito Federal, para mejorar las prácticas administrativas correspondientes, con el objeto de lograr una mayor eficiencia en la prestación de los servicios públicos.

**OCTAVO.-** Que la Procuraduría Social tiene la atribución en materia de atención ciudadana, orientación y quejas, de realizar estudios y consultas, foros o encuentros ciudadanos, sobre la problemática y repercusión social que tienen las acciones y programas de la Administración Pública del Distrito Federal, tomando como referencia las quejas presentadas por los particulares ante la Procuraduría, de acuerdo a lo dispuesto en el Apartado A, Fracción V del Artículo 23 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

**NOVENO.-** Que la Procuraduría Social del Distrito Federal en materia de recomendaciones y promoción del cambio administrativo, tiene la atribución de elaborar estudios, encuestas y sondeos de opinión para sugerir las reformas o modificaciones a

## COMISIONES UNIDAS DE VIVIENDA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

---

los procedimientos administrativos, con el fin de lograr su simplificación y la mejor atención a la ciudadanía, con base en lo establecido en el Apartado C, Fracción IV del artículo 23 del ordenamiento en estudio.

**DÉCIMO.-** Que la Procuraduría Social tiene la atribución de ordenar a las unidades administrativas de la institución, los estudios y sondeos que sean necesarios para procurar la defensa de los derechos ciudadanos relacionados con las funciones públicas y con la prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, de acuerdo a lo establecido en las fracciones I y IV del artículo 6 del Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la administración pública del Distrito Federal promoverá una cultura condominal, y la Procuraduría coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Que estas Comisiones Unidas reconocen la necesidad de que se realice una consulta en las Unidades Habitaciones a efecto de subsanar las deficiencias que limitan los elementos de la cultura condominal, fortalecer las atribuciones de la Procuraduría Social del Distrito Federal y de proveer los mecanismos legales que garanticen la seguridad de los residentes y sus bienes; reconociendo las competencias y facultades de la Asamblea General de condóminos como órgano supremo del condominio, así también de la Procuraduría Social del Distrito Federal como órgano público encargado de procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a la vez de comprender la relación intrínseca de estos dos organismos, en el hecho de que al favorecer a uno el otro se beneficia.

**DÉCIMO TERCERO.-** Que con base en los Considerandos Octavo, Noveno y Décimo del presente Dictamen, la Procuraduría Social tiene la facultad de realizar cualquier tipo de estudio o investigación que le permita analizar las eficiencias y deficiencias en los mecanismos de operación y atención al interior de la Unidades Habitaciones y su correlación con las autoridades de la administración pública local, así también cuenta con la infraestructura regional para proceder con la investigación de manera amplia.

**DÉCIMO CUARTO.-** Que la presentación del dictamen en el siguiente periodo ordinario de sesiones, tendría como consecuencia un rezago considerable en la realización de la

## COMISIONES UNIDAS DE VIVIENDA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

---

consulta y por ende, en la obtención de la materia de estudio que permita a la Comisión competente, proponer las reformas necesarias que coadyuven a fomentar y propiciar una cultural condominal acorde con las necesidades actuales de los residentes de las Unidades Habitacionales.

Por lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 28, 30, 32, 33, 87 y 133 del Reglamento para el Gobierno Interior, y; 51, 52, 58, 59 y 60 del Reglamento Interior de las Comisiones, ambas de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; y una vez analizado y discutido el tema en comento, estas Comisiones Unidas estiman que es procedente, emitir el siguiente:

### RESOLUTIVO

**ÚNICO: SE APRUEBA EL PUNTO DE ACUERDO PARA QUE ESTE ÓRGANO LEGISLATIVO LLEVE A CABO UNA CONSULTA PÚBLICA PARA REVISAR EL RÉGIMEN JURÍDICO CONDOMINAL EN EL DISTRITO FEDERAL,** para quedar como sigue:

### PUNTO DE ACUERDO

**PRIMERO.-** Se exhorta al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, para que por su conducto se instruya a la Procuraduría Social del Distrito Federal, para que en coordinación con los dieciséis Jefes Delegacionales, realice en sesenta días siguientes a la aprobación de este instrumento, una consulta al interior de las Unidades Habitacionales.

**SEGUNDO.-** La consulta deberá realizarse en una muestra representativa al tenor del 10% del número de Unidades Habitacionales existentes en cada una de las 16 delegaciones del Distrito Federal según los registros existentes y, aplicarse al personal adscrito y relacionado ampliamente con el tema, de las Subprocuradurías de Orientación, Quejas y Conciliaciones y, de Concertación Social y a las oficinas desconcentradas, todas ellas dependientes de la Procuraduría Social.

**TERCERO.-** La consulta deberá incluir los temas que a continuación se indican, mismos que se consideran enunciativos más no limitativos.

- a) La eficiencia en el cumplimiento de las obligaciones del administrador del condominio. (Pregunta dirigida a habitantes de la Unidad y funcionarios de la PROSOC)

## COMISIONES UNIDAS DE VIVIENDA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

---

- b) Las limitaciones jurídicas y sociales que impiden el cumplimiento de las obligaciones del administrador. (Pregunta dirigida al administrador o a miembros actuales de los Comités de Vigilancia y a funcionarios de la PROSOC)
- c) Las consideraciones sobre la funcionalidad de los Comités de Administración y Vigilancia. (Pregunta dirigida a habitantes de la Unidad y funcionarios de la PROSOC)
- d) Las propuestas para incrementar la asistencia de los condóminos a las Asambleas Generales. (Abierta)
- e) La identificación de los conflictos vecinales recurrentes. (Abierta)
- f) La confianza de los condóminos para acudir a la Procuraduría Social. (Abierta, excepto a funcionarios de la PROSC)
- g) El nivel de satisfacción por los trámites realizados ante dicha instancia, así como el tiempo de espera para la atención del trámite. (Abierta, excepto a funcionarios de la PROSC)
- h) Los tipos de servicios que requieren las Unidades Habitacionales por parte del Gobierno del Distrito Federal. (Abierta)
- i) Los niveles y las causas de la delincuencia al interior de las Unidades Habitacionales. (Abierta)
- j) Las limitaciones para que las Unidades Habitacionales gocen de los beneficios de los programas sociales otorgados por la Procuraduría Social. (Abierta)
- k) Las propuestas para ampliar las atribuciones de la Procuraduría Social. (Abierta)
- l) Los problemas más frecuentes que enfrenta el condominio al interior de las Unidades Habitacionales.

**CUARTO.-** La Procuraduría Social deberá presentar a la Comisiones Unidas de Vivienda y de Participación Ciudadana, a más tardar 15 días hábiles posteriores a la fecha de la consulta, un informe pormenorizado de los resultados de la misma, así como las sugerencias que se deban aplicar para mejorar las prácticas administrativas correspondientes.

**QUINTO.-** Se crea una Subcomisión que en coordinación con los funcionarios públicos de la Procuraduría Social y los 16 Jefes Delegacionales, dará seguimiento a los trabajos que se desarrollen para realizar la consulta pública, misma que estará integrada por los Diputados Norberto Sánchez Nazario, Humberto Morgan Colón, ambos Presidentes de las Comisiones Unidas de Vivienda y de Participación Ciudadana respectivamente y por

## COMISIONES UNIDAS DE VIVIENDA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

---

la Diputada Elvira Murillo Mendoza, integrante de la Comisión de Vivienda y por el Diputado promover Ricardo García Hernández.

Así lo proponen y firman los miembros de la Comisión de Participación Ciudadana, a los 24 días del mes de julio del año 2007.

<b>Por la Comisión de Vivienda:</b>	<b>Por la Comisión de Participación Ciudadana:</b>
<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP. NORBERTO SÁNCHEZ NAZARIO</b> PRESIDENTE	<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP. HUMBERTO MORGAN COLON</b> PRESIDENTE
<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP. ELVIRA MURILLO MENDOZA</b> VICEPRESIDENTE	<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP. LETICIA QUEZADA CONTRERAS</b> VICEPRESIDENTA
<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP. JOSÉ CRISTÓBAL RAMÍREZ PINO</b> SECRETARIO	<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP. MIGUEL ÁNGEL ERRASTI ARANGO</b> SECRETARIO
<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP. RICARDO BENITO ANTONIO LEON</b> INTEGRANTE	<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP. MARGARITA MARIA MARTÍNEZ FISHER</b> INTEGRANTE
<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP. JUAN CARLOS BELTRAN CORDERO</b> INTEGRANTE	<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP. LAURA PIÑA OLMEDO</b> INTEGRANTE
<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP MARCO ANTONIO GARCÍA AYALA</b> INTEGRANTE	<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP. ENRIQUE PÉREZ CORREA</b> INTEGRANTE
<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP. JOSÉ LUIS MORUA JASSO</b> INTEGRANTE	<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <b>DIP. JOSE LUIS MORUA JASSO</b> INTEGRANTE



## COMISIONES UNIDAS DE VIVIENDA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

---

---

<p><b>DIP. MAURICIO GUTIÉRREZ TOLEDO</b> INTEGRANTE</p>	<p><b>DIP. PAULA ADRIANA SOTO MALDONADO</b> INTEGRANTE</p>
<p><b>DIP. EDGAR TORRES BALTASAR</b> INTEGRANTE</p>	<p><b>DIP. ANTONIO LIMA BARRIOS</b> INTEGRANTE</p>