



Ciudad de México, a 19 de agosto de 2020

**DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
PRESENTE**

Quienes suscriben, Diputada Esperanza Villalobos Pérez, Diputado Temístocles Villanueva Ramos y Diputado José Luis Rodríguez Díaz de León, integrantes del Grupo Parlamentario de MORENA en el Congreso de la Ciudad de México I Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 29, apartado D, inciso A, y 30 numeral 1, inciso B de la Constitución de la Ciudad de México; el artículo 12, fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y el artículo 95 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, sometemos a la consideración de este Congreso la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA QUE ABROGA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SE EXPIDE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DE LA CIUDAD DE MÉXICO, Y SE MODIFICAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE LA PROCURADURÍA SOCIAL, LA LEY DE CULTURA CÍVICA Y EL CÓDIGO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO**, al tenor de la siguiente:

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La mayoría de las ciudades están planificadas horizontalmente, pero hoy en día se debaten muchos argumentos que exponen que las ciudades tienen que pensarse de manera vertical, manifestando en que tienen un impacto medioambiental mucho más reducido, pero principalmente destacar como ventajas la eficiencia energética y la optimización del suelo.

Las ciudades con mucha población y edificaciones de una o dos plantas, suponen una mayor conquista del asfalto y cemento sobre suelo virgen, con la correspondiente destrucción de los ecosistemas que en ellos residen. Una gran extensión de suelo urbano se traduce en un mayor consumo energético, debido a que existe, por ejemplo, una mayor dependencia del automóvil y la emisión de grandes cantidades de gases de efecto invernadero.¹

¹ Fernando Sande Lago, "La ciudad vertical como modelo de desarrollo sostenible", consultado en: <https://capitalibre.com/2013/03/ciudad-vertical-desarrollo-sostenible>



Según el Índice de Ciudades Prósperas de ONU-Hábitat,² de 1980 a 2017, la población urbana de la Ciudad de México ha pasado de tener poco más de 14 millones de personas a más de 21 millones registrados oficialmente el año 2016, lo que implica una tasa de crecimiento poblacional del 1.1%. En paralelo, la tasa de crecimiento de la superficie urbana ha crecido a un ritmo tres veces superior (3.3%), pasando de una superficie de 61,820.37 hectáreas en 1980 a las 235,267.873 hectáreas que la Ciudad de México registra en 2017.

Es por ello que el activamiento y funcionamiento de edificios es una acción fundamental para la oferta de vivienda al interior de la Ciudad. En ese sentido, el régimen condominal es un instrumento jurídico fundamental para la construcción, venta y convivencia en conjuntos habitacionales en la Ciudad de México. Asimismo, es un instrumento que permite garantizar a las personas propietarias seguridad jurídica de la tenencia de su vivienda. El condominio es entendido como una forma de tenencia de doble naturaleza jurídica, con derecho exclusivo sobre la unidad de propiedad privativa (por ejemplo, departamento) y otro de copropiedad sobre los bienes y áreas de uso común.

De acuerdo al derecho civil un condominio existe cuando una propiedad es compartida por dos o más personas, debido a que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares el aprovechamiento exclusivo de áreas privativas, y el uso común de las áreas que no admiten división. Lo anterior, expone que la propiedad en condominio confiere a cada persona condómina tanto el derecho de propiedad exclusivo sobre su unidad privativa, como el derecho de copropiedad respecto de las áreas o instalaciones comunes.

Teóricamente, existen cinco presupuestos previos que deben cumplirse, para que un propietario pueda otorgar válidamente el acto jurídico de constitución de un condominio.

1. Que haya una persona física o moral propietario o varias personas físicas morales copropietarios.
2. Que las unidades de propiedad exclusiva y sus elementos anexos y las áreas y bienes de uso común se vayan a construir o se hayan construido en forma vertical, horizontal o mixta.
3. Que las unidades privativas sean susceptibles de aprovechamiento independientes.
4. Que el número de unidades de propiedad exclusiva resultantes en el condominio, sean máximo de mil doscientas.

² Índice de Ciudades Prósperas de ONU Hábitat, consultado en: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/superficie-de-cdmx-crece-a-ritmo-tres-veces-superior-al-de-su-poblacion>



5. Que se cumpla con las disposiciones legales relativas a desarrollo urbano, construcción y demás aplicables.

Por ende, la convivencia y los derechos y las obligaciones derivadas de la doble naturaleza jurídica de la propiedad, son contempladas en una normativa local, la Ley de Propiedad en Condominio de la Ciudad de México. Sin embargo, se encuentran diversas posibles modificaciones a favor de las personas condóminas que los habitan.

En la actualidad dentro del marco normativo que regula la materia, se encuentra la Procuraduría Social de la Ciudad de México, o conocida por sus siglas PROSOC, la cual es la dependencia encargada de promover y orientar en materia administrativa, jurídica, social, inmobiliaria y condominal a las personas condóminas de la Ciudad de México, entre otras funciones..

De acuerdo a una estimación de la Procuraduría Social, se considera que en la Ciudad habitan bajo el régimen condominal más de tres millones de personas, es decir, alrededor del 40% de la población total de la capital. De las propiedades registradas en esta modalidad, existen condominios formados a partir de dos unidades, hasta en ocasiones, miles de departamentos. Por ejemplo, la Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco fue diseñada en la década de los 60 para contener 12 mil departamentos.

De acuerdo con proyecciones del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para el año 2030 habrá más de 1 millón de viviendas bajo este régimen. Dadas las condiciones estructurales y de infraestructura de la Ciudad, la vivienda en condominio no solo representa la consecuencia de la planeación implementada en la urbe en décadas anteriores; si no que se trata del futuro de la oferta inmobiliaria y la convivencia vecinal. Por esta razón, los recientes fenómenos que impartan tanto la constitución, como el mantenimiento y protección de la propiedad en condominio así como la convivencia que se da en esta, son el motivo de renovar el contenido de las leyes que regulan la materia.

Con la actual propagación del Covid-19 en el mundo, el sector inmobiliario ha sufrido grandes caídas hasta que la contingencia haya disminuido sus efectos. La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios señala que, en años anteriores, se obtuvo un crecimiento en el sector de hasta 6% en transacciones inmobiliarias, pero que en 2019 hubo una contracción en este número debido a la desaceleración de la economía nacional.

Hoy en día, la tendencia del mercado inmobiliario va a la baja y el de interés social a pesar del impulso de nuevos programas gubernamentales, como por ejemplo, el



programa "Unamos créditos" del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para las personas Trabajadoras (Infonavit), para facilitar la adquisición de inmuebles.

Una vez terminada esta pandemia, se contempla que el crecimiento esperado se postergue hasta el próximo año debido a un "efecto rebote" en los planes de compra o renta de vivienda,³ regresando paulatinamente la confianza en el sector y reactivando sus operaciones. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el sector tiene un impacto en más de 42 ramas de la industria en el país y durante 2018 las actividades económicas relacionadas con la vivienda aportaron el 6% del PIB nacional, equivalentes a mil 327 millones de pesos.

Por lo tanto, resulta trascendente reformar la legislación de bienes inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, ya que se deben modificar las condiciones que permitan a todas las personas condóminas satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble.

Como un tema prioritario y necesario se dota de un objetivo universal a todas las instituciones que tengan acciones dentro del régimen de propiedad en condominio, y para todas las personas que vivan en ese modelo, para que se sientan identificadas con la **cultura condominal**. Si bien no es un concepto nuevo, sí se establece un mejor entendimiento y una estructura más eficiente para que se lleven a cabo todas las acciones en la materia bajo una cultura condominal. Se entiende a la cultura condominal como

"Una extensión en la esfera privada de la cultura cívica y una actitud de pleno conocimiento, reconocimiento y cabal cumplimiento por parte de las personas condóminas, poseedoras y habitantes del condominio, de los objetivos establecidos en el artículo 1 de la presente Ley; así como del conjunto de preceptos normativos que constituyen el régimen de propiedad en condominio para la Ciudad de México y reglamento interno del condominio.

El cumplimiento irrestricto de las obligaciones establecidas por el presente ordenamiento jurídico es la acción y medida de una cultura condominal plena y congruente con el interés social; en armonía con los principios rectores de preservación del condominio, habitabilidad, cultura de la paz, participación, solidaridad, convivencia armónica, aceptación mutua, respeto y seguridad para llegar al bien común de las personas habitantes del mismo."

³ ¿Afectará el Coronavirus al sector inmobiliario en México y el mundo?, Periódico en línea El Financiero, 31 de marzo de 2020, consultado en: <https://www.elfinanciero.com.mx/inmobiliario/que-pasara-con-el-coronavirus-y-el-mercado-inmobiliario-este-2020>



La regulación vigente sobre los condominios de interés social y/o popular en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal está concentrada en sus artículos 74, 75, 76, 77 y 78. La normativa vigente relega a un segundo plano a este tipo de condominio, cuando en realidad, debido a las condiciones económicas y sociales de la Ciudad de México, debería ocupar la centralidad de esta legislación.

El desplazamiento del condominio social en la ley actual responde a un enfoque que privilegia al condominio constituido por grandes desarrollos inmobiliarios en auge en la Ciudad de México. La legislación condominal con relación al condominio de interés social y popular vigente, además está desprovista de perspectiva en materia de derechos humanos, así como garantías suficientes para la preservación de la vivienda de interés social y/o popular (de manera prioritaria lo relacionado con la copropiedad) y los espacios públicos donde la figura condominal sea predominante por sobre otros derechos de propiedad.

Es de resaltar que el día 26 de marzo del presente año, se aprobó por el Comité Técnico de Normatividad, el Criterio Sustantivo 8/2020/CTN/CS-SACEN en el que se establece que el Servicio de hospedaje que se ofrece a través de plataformas tecnológicas digitales es una actividad empresarial distinta al arrendamiento de casa habitación amueblada, por lo que tiene un tratamiento fiscal distinto. De esta manera y ante el inminente proceso de expansión de plataformas de renta de vivienda, se hace necesario contemplarlas en esta Ley, con la finalidad de prevenir y evitar controversias.

Resulta prioritario fomentar la armónica convivencia de las comunidades que se forman de manera natural bajo el régimen de propiedad en condominio, para ello se contempla dar mayor peso a los acuerdos que se tomen en asambleas, dotando de mecanismos para hacer exigible su justo cumplimiento, pero sin imponer criterios que son desarrollados por las particularidades.

La Ley que se propone tiene la intención de dotar a la Procuraduría Social con facultades para permitir renovar los márgenes de negociación de las comunidades y de las autoridades responsables, en la solución de problemas complejos, evitando con ello se presenten situaciones de anarquía o diferencia entre el gobierno y la ciudadanía, asimismo, brindar las herramientas necesarias para fomentar una sana convivencia en las Unidades Habitacionales a través de la correcta aplicación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México y el fomento de sus derechos.

II. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO



La iniciativa propuesta, además de abordar las problemáticas antes expuestas, propone la redacción de las dos principales normas en materia condominal con lenguaje incluyente y no sexista. La diputada y los diputados promoventes consideran importante que la cultura condominal, así como los derechos y obligaciones planteados abarquen a todas las personas sin discriminación.

Por lo tanto se propone en la redacción evitar el uso del masculino genérico y referir a las personas que desempeñan cargos públicos o que cumplen roles en la organización condominal con el objetivo de contribuir a la creación de una sociedad igualitaria y fomentar una cultura del respeto y la no exclusión de las mujeres.

III. ARGUMENTOS QUE SUSTENTAN LA INICIATIVA

Las últimas reformas a la Ley de Propiedad en Condominio de la Ciudad de México se llevaron a cabo en 2015 y 2017, las cuales versaban no solo de la vida condominal sino en el ámbito del Derecho Administrativo, la posibilidad de atender una problemática al interior del condominio a través de la mediación entre las partes afectadas como requisito de procedimiento antes de que intervenga la Procuraduría Social.

Con el propósito de realizar una reforma acorde a la sociedad actual y fomentar la participación de las personas condóminas en los procesos internos de sus viviendas, pero destacando las de interés social y popular, se propone la expedición de esta nueva Ley que garantice la operatividad de estos nuevos mecanismos y sanciones descritos en esta nueva ley, como se aprecia en el siguiente cuadro comparativo.

Cabe mencionar que se tiene como objetivo la armonización tanto de la ley en la materia como de la Procuraduría Social de la Ciudad de México y el Código Civil, para establecer los derechos y obligaciones de las personas condóminas, así como crear una cultura condominal en la relaciones de éstas.

Se considera trascendente regular dentro de la ley de propiedad en condominio de bienes inmuebles de la Ciudad de México a la cultura condominal, pues encuentra su fundamento no sólo en el interés privado del bienestar, sino en el mejoramiento del espacio común, pues a través de la esfera pública y privada se generan espacios en los que la cultura cívica se interrelaciona e incide para consolidar el bienestar de las personas, caracterizando este efecto como la utilidad pública de la cultura condominal y su entendimiento como la extensión de la cultura cívica a la esfera privada. De los principios rectores fundamentales de la cultura condominal, destacan:

1. Protección y preservación del condominio;



2. Cultura de la legalidad;
3. Solidaridad;
4. Respeto, y
5. Cultura Cívica.

Por otro lado, se dota a las sanciones de una perspectiva de trabajo comunitario siempre y cuando se hayan agotado diversas disposiciones descritas en la presente Ley, para que en armonía con la Ley de la Procuraduría Social, se implementen dichas medidas de apremio cuando así sea el caso.

Instrumentos internacionales y observaciones emanadas de éstos en materia de derechos económicos, sociales y culturales⁴ señalan ciertos criterios para garantizar una vivienda adecuada, como lo es la seguridad jurídica de la tenencia, la habitabilidad y la asequibilidad. Es decir, los gastos del hogar deberían ser de un nivel que no impida ni comprometa el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Por lo que en el caso de vivienda en la modalidad de propiedad en condominio la asequibilidad no debiera limitarse a las condiciones de dignidad de la unidad de propiedad privativa, sino deberá ser extensiva a la copropiedad representada en el proindiviso.

Considerando que conforme a los trabajos emprendidos por la reforma de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, las cuotas de mantenimiento destinadas al mantenimiento de los bienes y áreas de uso común deberán ser de carácter obligatorio en la salvaguarda del derecho de habitabilidad y consecución de una vivienda adecuada para los habitantes del condominio (sobre todo la vivienda de interés social y popular) y asequibles para el cumplimiento de los objetivos más amplios de la reforma sobre la Ley Condominal que se presenta.

Se establece también que la Administración Pública de la Ciudad de México deberá fomentar tanto la accesibilidad como la asequibilidad a la vivienda adecuada a través de programas sociales y subsidios, que dicho sea de paso son reconocidos en el artículo 75 fracción II de la Ley vigente. En sentido de lo anterior, la reforma propuesta establece los mecanismos para que la Administración coadyuve en el mantenimiento de los bienes y áreas de uso común de los condominios de interés social y popular, bajo el principio de corresponsabilidad, es decir, sin que las personas habitantes se abstraigan de las obligaciones propias que emanan de una eventual legislación vigente.

⁴ Observación General n°4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; encargado de la observancia y aplicación del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ratificado por México en 1981.



IV. FUNDAMENTO LEGAL

1. El artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos garantiza que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.
2. La vivienda adecuada es un derecho reconocido en el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que a la letra dice:

“Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”.

La vivienda adecuada no hace referencia de manera exclusiva al derecho de propiedad, sino a las diferentes modalidades de tenencia jurídica reconocida por el párrafo 8 inciso a) de la Observación General n°4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; encargado de la observancia y aplicación del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ratificado por México en 1981.

Asimismo, conmina a los Estados Parte a adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.

3. El artículo 38 de la Ley de Vivienda indica que el Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, deberá brindar asistencia y capacitación a los organismos locales para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda; así como promover mecanismos de coordinación y planeación que permitan identificar las prioridades comunes para la región y conjuntar recursos para financiar proyectos que detonen los programas de vivienda y del desarrollo regional.

El artículo 75 mandata que con la finalidad de promover una adecuada convivencia social, la administración y mantenimiento de conjuntos



habitacionales y en general de la vivienda multifamiliar quedará a cargo o dirección de los usuarios, conforme a las disposiciones aplicables, por lo que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano promoverá que las autoridades locales expidan instrumentos normativos que regulen dichos conjuntos y sus diversos regímenes de propiedad, atendiendo a las distintas regiones, tipos y condiciones culturales y urbanas de la población.

4. El artículo 9, fracción E, de la Constitución Política de la Ciudad de México establece el derecho a la vivienda adecuada, por lo que las autoridades deberán tomar medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil. Así mismo, el artículo 16, fracción E, garantiza que el Gobierno de la Ciudad protegerá y apoyará la producción social de la vivienda y del hábitat que realizan sus habitantes en forma individual u organizada, sin fines de lucro, y fomentará la vivienda cooperativa en sus diversas modalidades.
5. El artículo 13 de la Ley de Vivienda de la Ciudad de México garantiza que el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México tendrá la atribución de ... fortalecer una vez concluidos los proyectos de vivienda y entregadas éstas a los beneficiarios, la organización de los vecinos, de modo que se garantice el mantenimiento de los inmuebles y se propicie una cultura condominal a través de la Procuraduría Social.

El artículo 66 menciona que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, deberán promover programas que incentiven ... el mejoramiento de las viviendas; incluyendo aquellas registradas en régimen de propiedad en condominio de la Ciudad de México.

VI. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

La presente iniciativa tiene por objeto reformar los siguientes ordenamientos en materia condominal:

- I. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal: se propone su abrogación y la expedición de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México.
- II. Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal: se propone la reforma de diversas disposiciones y el cambio de nombre.
- III. Código Civil para el Distrito Federal: se propone la reforma de diversas disposiciones en materia condominal.



IV. Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México: se propone la reforma de diversas disposiciones en materia condominal.

Con la finalidad de optimizar el trabajo legislativo, se acompaña el siguiente cuadro comparativo, para identificar con claridad las propuestas de modificación por ordenamiento sujetas a la consideración de las dictaminadoras.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal	Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México
Texto vigente	Proyecto de decreto
<p>Título Primero. De la Propiedad en Condominio de Inmuebles</p> <p>Capítulo I. Disposiciones Generales</p> <p>Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.</p> <p>Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.</p>	<p>Título Primero. De la Propiedad en Condominio de Inmuebles y la Cultura Condominal</p> <p>Capítulo I. Disposiciones Generales</p> <p>Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio; II. Proteger al condominio de la ruina, la destrucción y el daño patrimonial; a través de la organización, fomento de la cultura condominal y participación de las personas condóminas, poseedoras y habitantes; III. Garantizar la liquidación de cuotas ordinarias y extraordinarias como medio para conseguir la



	<p>preservación del condominio, su habitabilidad y la sana convivencia de sus habitantes;</p> <p>IV. Regular las relaciones entre las personas condóminas y/o poseedoras, entre éstas y su administración; y entre éstas con la Administración Pública de la Ciudad de México; y</p> <p>V. Establecer las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje, a través de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, y/o de las autoridades judiciales o administrativas correspondientes.</p>
<p>Artículo 2. Para efectos de esta Ley se entiende por:</p> <p>ADMINISTRADOR CONDÓMINO: Es el condómino de la unidad de propiedad privativa, que no siendo administrador profesional, sea nombrado Administrador por la Asamblea General.</p> <p>ADMINISTRADOR PROFESIONAL: Persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratado por la Asamblea General.</p> <p>ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su</p>	<p>Artículo 2. Para efectos de esta Ley se entiende por:</p> <p>Administradora Condómina: Es la persona condómina que no siendo Administradora profesional, sea nombrada Administradora por la Asamblea General.</p> <p>Administradora Profesional: Persona física o moral que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratada por la Asamblea General.</p> <p>Alcaldía: El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.</p>



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

Áreas y Bienes De Uso Común: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a **las personas condóminas** y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, **el Código Civil para el Distrito Federal**, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

Asamblea General: Es el órgano del condominio 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 y su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

Asamblea de Personas Administradoras: **Órgano coordinador del conjunto condominal, integrado por las personas administradoras, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.**

Autoridad competente: **Ente del Gobierno de la Ciudad de México que de acuerdo a sus objetivos y actividades, atribuciones y funciones legales, constituye las directrices que establecen su probidad en temas de interés público.**

Condominio: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características



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.

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.

establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.

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

Comité De Vigilancia: Órgano de control integrado por **personas condóminas y poseedoras electas** en la Asamblea General, cuyo cometido es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas de la **persona administradora**, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a los asuntos comunes del **condominio**.

Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil: Está formado por **personas condóminas o poseedoras voluntarias que se organizan para realizar actividades que atiendan contextos preventivos y de protección civil, mediante la participación corresponsable y solidaria del condominio, con el objeto de preservar la vida de las personas y sus bienes ante riesgos de fenómenos antropogénicos o de origen natural.**

Conjunto Condominal: Toda aquella agrupación de dos o más



<p>DELEGACIÓN: El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.</p> <p>ESCRITURA CONSTITUTIVA: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.</p> <p>EXTINCIÓN VOLUNTARIA: La desaparición del régimen de propiedad en condominio.</p> <p>LEY: Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.</p> <p>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.</p> <p>MAYORÍA SIMPLE: El 50% más uno del total de votos, según sea el caso.</p> <p>PROCURADURÍA: Procuraduría Social del Distrito Federal.</p> <p>PROCURADURÍA AMBIENTAL: Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de ellos 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.</p> <p>Cuota Ordinaria: Cantidad monetaria obligatoria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.</p> <p>Cuota Extraordinaria: Cantidad monetaria obligatoria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.</p> <p>Escritura Constitutiva: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.</p> <p>Extinción Voluntaria: La desaparición del régimen de propiedad en condominio.</p> <p>Ley: Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.</p> <p>Persona Morosa: Persona condómina o poseedora que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.</p>
--	---



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 o poseedor 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.

Mayoría Simple: El 50% más uno del total de votos, según sea el caso.

Procuraduría: Procuraduría Social de **la Ciudad de México.**

Procuraduría Ambiental: Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de **la Ciudad de México.**

Poseedora: Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa mediante un contrato, convenio o **prenda**, que no tiene la calidad de persona condómina.

Reglamento Interno: Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior de cada condominio **o conjunto condominal**, 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 **la Ciudad de México.**

Sanción: Multa o medida de apremio impuesta a la **persona condómina o poseedora, habitante o cualquier otra persona** que viole esta Ley y su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

Unidad de Propiedad Privativa: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que les correspondan, tales como



	<p>estacionamiento, cuarto de servicio, jaula de tendido, lavadero y cualquier otro elemento que no sea área o bien de uso común; sobre el cual la persona condómina tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.</p>
<p>Capítulo II. De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio</p> <p>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.</p> <p>Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría.</p>	<p>Capítulo II. De los Principios Rectores y de la Cultura Condominal en la Ciudad de México</p> <p>Artículo 3. Se entiende a la cultura condominal como una extensión en la esfera privada de la cultura cívica y una actitud de pleno conocimiento, reconocimiento y cabal cumplimiento por parte de las personas condóminas, poseedoras y habitantes del condominio, de los objetivos establecidos en el artículo 1 de la presente Ley; así como del conjunto de preceptos normativos que constituyen el régimen de propiedad en condominio para la Ciudad de México y reglamento interno del condominio.</p> <p>El cumplimiento irrestricto de las obligaciones establecidas por el presente ordenamiento jurídico es la acción y medida de una cultura condominal plena y congruente con el interés social; en armonía con los principios rectores de preservación del condominio, habitabilidad, cultura de la paz, participación, solidaridad, convivencia armónica,</p>



	<p>aceptación mutua, respeto y seguridad para llegar al bien común de las personas habitantes del mismo.</p>
	<p>Artículo 4. El acto de elaborar y modificar el reglamento interno del condominio, conforme a las necesidades particulares del mismo y lo establecido por la presente ley, en armonía con los principios rectores y demás legislación aplicable. Será considerado máxima expresión de la cultura condominal y de la participación de las personas condóminas.</p> <p>La Procuraduría coadyuvará en todo momento con las personas condóminas, asesorando y acompañando el proceso de elaboración y modificación del reglamento interno.</p>
	<p>Artículo 5. La Procuraduría promoverá el fomento y desarrollo de la cultura condominal en los inmuebles bajo este régimen de propiedad, conforme a lo que establece esta Ley, su Reglamento y la Ley de la Procuraduría y su Reglamento.</p>
	<p>Artículo 6. La Administración Pública de la Ciudad de México promoverá una cultura condominal con base en el espíritu y principios de la presente</p>



Ley, la Ley de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, la Ley de Participación Ciudadana, la 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 orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

La Procuraduría coadyuvará con **la persona administradora designada** para la creación del **Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil**, formado y coordinado por **personas condóminas y/o poseedoras voluntarias, con el objeto de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes y promoviendo las relaciones armónicas entre ellas.**

El Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil está supeditado a los Programas Internos de Protección Civil, mismo que será elaborado en coordinación con la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, que según la magnitud del condominio deberá de presentar a la autoridad de la Administración Pública; donde se observa su capacitación para



	<p>preservar la vida de las personas y sus bienes, ante los riesgos de los fenómenos perturbadores antropogénicos o de origen natural como: incendios, inundaciones, sismos, hundimientos, plagas, derrumbes, etcétera; y los Planes de la Secretaría de Seguridad Ciudadana para la prevención del delito.</p> <p>Dicho Comité se conformará obligatoriamente aun no existiendo persona administradora registrada, en términos del artículo 37 de esta Ley.</p>
	<p>Capítulo III. De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio</p> <p>Artículo 7. La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que la persona propietaria o propietarias 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 las unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943, 944 y 951 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común</p>



	<p>necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.</p> <p>El Notario Público ante quien se otorgue la escritura constitutiva de propiedad en condominio, notificará a la Procuraduría para su registro mediante aviso escrito o electrónico, dentro de los diez días hábiles siguientes al otorgamiento de la escritura en la que se haga constar la constitución, modificación o extinción del régimen. La notificación deberá informar, por lo menos, el número de escritura, fecha de otorgamiento, superficie total y colindancias, número de las unidades privativas, dirección del condominio, nombre de la persona administradora actual, y la modificación consistente del condominio. El Notario tomará nota del acuse de dicho aviso en su protocolo y lo agregará a su apéndice.</p>
<p>Artículo 4. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate.</p>	
<p>Artículo 5. Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:</p>	<p>Artículo 8. Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:</p>



<p>I. Atendiendo a su estructura:</p> <p>a) Condominio vertical. Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;</p> <p>b) Condominio horizontal. Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.</p> <p>c) Condominio mixto. Es aquel formado por condominios verticales y horizontales.</p> <p>II. Atendiendo a su uso podrán ser:</p> <p>a) Habitacional. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;</p> <p>b) Comercial o de Servicios. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido;</p> <p>c) Industrial. Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;</p>	<p>I. Atendiendo a su estructura:</p> <p>a) Condominio vertical. Se establece en inmuebles edificados en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;</p> <p>b) Condominio horizontal. Se constituye en inmuebles de construcción horizontal donde la persona condómina tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietaria de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y</p> <p>c) Condominio mixto. Está formado por condominios verticales y horizontales.</p> <p>II. Atendiendo a su uso podrán ser:</p> <p>a) Habitacional. Son aquellos inmuebles en los que las unidades de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;</p> <p>b) Comercial o de Servicios. Son aquellos inmuebles en los que las unidades de propiedad privativa, son destinadas a la actividad propia del comercio o servicio permitido;</p>
---	--



<p>d) Mixtos. Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.</p>	<p>c) Industrial. Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo; y</p> <p>d) Mixtos. Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.</p>
<p>Artículo 6. Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y II. Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida. 	
<p>Artículo 7. En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el</p>	<p>Artículo 9. En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada persona titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietaria, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de</p>



<p>derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.</p>	<p>propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.</p>
<p>Artículo 8. El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. El inmueble cumpla con las características señaladas en el artículo 3 de esta Ley; II. El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; III. Se obtengan previamente, de la Delegación, las licencias de construcción especial procedentes, la Cédula de Publicitación, y el registro de la Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C"; IV. Se obtengan previamente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano correspondiente, y V. Se obtenga previamente, de la Secretaría del Medio Ambiente, la 	<p>Artículo 10. El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, siempre que:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. El inmueble cumpla con las características señaladas en el artículo 9 de esta Ley; II. El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 1,200; III. En caso de que el proyecto original sufra modificaciones en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la



<p>autorización de impacto ambiental correspondiente. En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la fecha del aviso por escrito que el propietario debe dar a la Delegación sobre la terminación de la obra ejecutada, independientemente de que la respectiva autorización de uso y ocupación haya sido o no expedida por el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y 11 de esta Ley. En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aunque dicha transmisión no se haya formalizado.</p>	<p>notificación del término de la manifestación de obra y permiso de ocupación que realice ante la Alcaldía correspondiente, conforme a lo dispuesto por el Artículo 14 de esta Ley y conforme a lo dispuesto por el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.</p> <p>En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aunque dicha transmisión no se haya formalizado.</p>
	<p>Artículo 11. Podrán constituirse bajo el Régimen de Propiedad en condominio los inmuebles</p>



	<p>construidos con anterioridad, siempre que se atengan a lo dispuesto en la legislación aplicable.</p>
<p>Artículo 9. Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:</p> <p>I. La manifestación de voluntad a la vista y que agrega copia al apéndice de la escritura de:</p> <p>I BIS. Que el notario tuvo a la vista y que agrega copia de la escritura de :</p> <p>a) El último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;</p> <p>b) Las licencias de construcción especial procedentes;</p> <p>c) La Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C", y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente;</p> <p>d) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;</p> <p>e) La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y</p> <p>f) La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Delegación, para garantizar la conformidad de</p>	<p>Artículo 12. Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, la persona propietaria o propietarias deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:</p> <p>I. Que se tuvo a la vista y se agrega copia al apéndice de la escritura, la manifestación de Construcción tipo B o C y/o Licencia de construcción especial en su caso; o a falta de éstas la constancia de regularización de construcción.</p> <p>II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;</p> <p>III. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas</p>



la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuator certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.

- con discapacidad el uso del inmueble;**
- IV. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;**
- V. El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 8 y 15 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;**
- VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación;**
- VII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;**
- VIII. La obligación de las personas condóminas de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura por daños a terceras personas, cubriéndose el importe de la prima en proporción al**



- II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;
- III. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;
- IV. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;
- V. El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;
- VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentarán dichas asignaciones;
- VII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura

indiviso que corresponda a cada una de ellas, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno; y

- IX. El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables.**

Observándose al apéndice de la Escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, cajones de estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones, plantas de bombeo y tratamiento, cisternas y cualquier otra propiedad o instalación del condominio.

Invariablemente el Reglamento Interno deberá contener reglas de aprovechamiento de áreas comunes tratándose de personas usuarias que ocupen el inmueble en virtud de utilizar plataformas digitales de alojamiento temporal de vivienda, contemplando, en su caso, cuotas diferenciadas para las personas condóminas que por propio derecho



<p>constitutiva del Régimen y el reglamento interno;</p> <p>VIII. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;</p> <p>IX. El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables;</p> <p>Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.</p>	<p>decidan utilizar su inmueble de esa forma.</p> <p>Los condóminos que utilicen su unidad de vivienda para arrendarlo en alojamiento temporal de vivienda deberán garantizar el acceso a las medidas necesarias de Gestión de Riesgos y Protección Civil.</p>
<p>Artículo 10. La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los</p>	<p>Artículo 13. La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos</p>



<p>requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.</p>	<p>inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.</p> <p>Asimismo, el Registro Público de la Propiedad deberá garantizar al condominio de interés social o popular que el acceso a las Escrituras Públicas sean de carácter gratuito, público y se encuentren digitalizadas en medios accesibles y oficiales.</p>
<p>Artículo 11. Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, éste deberá ser notificado a la Procuraduría.</p>	<p>Artículo 14. Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, o a la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de las personas condóminas y requerirá de un mínimo de votos que representen el 50% más 1 de personas condóminas y del valor total del condominio para que sean válidas sus resoluciones.</p> <p>La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad en un término no mayor a seis meses.</p> <p>Todo instrumento aquí mencionado deberá notificarse a la Procuraduría.</p>



<p>Artículo 12. En toda escritura pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el notario deberá:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Relacionar la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, y citar los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente; II. Entregar al interesado una copia simple de la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y copia simple del Reglamento Interno del condominio, y hacer constar la entrega de cada uno de esos documentos, y III. Leerle al interesado los artículos 7, 16, 28, 86 y 87 de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en esos preceptos. 	<p>Artículo 15. En toda escritura pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el Notario Público hará constar que se entregó a la persona interesada una copia simple de la Escritura Constitutiva y Reglamento Interno y edición impresa o en archivo electrónico de esta Ley, asimismo, hacer constar que le fueron leídos a la persona interesada sus derechos y obligaciones y los artículos 9, 21, 35, 76 y 77 de esta Ley.</p>
<p>Artículo 13. Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar</p>	



<p>en Escritura Pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría.</p>	
	<p>Título Segundo. De los condominios de interés social o popular</p> <p>Capítulo Único</p> <p>Artículo 16. Los condominios o conjuntos condominales de interés social o popular son aquellos que por las características socioeconómicas de sus habitantes serán puestos como prioritarios para la aplicación de programas, recursos y presupuestos de la Administración Pública y de las Alcaldías destinados a la construcción, operación, mantenimiento o mejoramiento de la infraestructura urbana, de servicios y condiciones del inmueble.</p> <p>Los condominios o conjuntos condominales de interés social o popular serán reconocidos como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y por la autoridad correspondiente de acuerdo con los criterios que esta expida.</p>
	<p>Artículo 17. La Administración Pública y las Alcaldías en ejercicio de los principios de corresponsabilidad y participación con las personas condominas y poseedoras, garantizarán hasta el</p>



máximo de recursos disponibles a través de los programas sociales, presupuestos y subsidios, la habitabilidad y sustentabilidad de los bienes y áreas de uso común de los condominios que obtengan su registro de Vivienda de Interés Social o Popular ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Para ser sujetos de los beneficios determinados en el párrafo anterior:

- I. **Se deberá acreditar estar constituido ante la autoridad correspondiente en Régimen de Propiedad en Condominio, para lo cual, la Administración Pública garantizará acceso a la Escritura Pública conforme lo establecido por el último párrafo del artículo 13 de esta Ley;**
- II. Contar con la organización interna establecida en esta Ley y su Reglamento, presentando para ello copia de la Escritura Constitutiva, Reglamento Interno, el acta de asamblea que aprueba el programa a aplicar y;
- III. **El registro correspondiente que acredite la constitución de la persona administradora del condominio.**

En estos condominios, la Procuraduría deberá brindar asesoría jurídica y para la transparencia, acceso a la información y rendición de cuentas,



	<p>y orientará a su administración y a las personas condóminas y poseedoras que lo requieran para cualquier trámite y acción legal ante las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública, así como para coadyuvar al funcionamiento de la organización interna establecida en esta Ley, incluidas las administraciones convencionales y las asambleas u organismos por sección o grupo a que se refiere al artículo 41 de esta Ley.</p> <p>De igual manera y a petición de su administración, Comité de Vigilancia o el 10% de las personas condóminas o poseedoras, la Procuraduría realizará auditorías a la administración condominal o actualizará el padrón de unidades de propiedad privativa y personas condóminas mediante los folios reales del Registro Público de la Propiedad o los números de cuenta de la subdirección de catastro de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad.</p>
	<p>Artículo 18. Los condominios de interés social o popular podrán, sin menoscabo de su propiedad y por medio de su persona administradora, Comité de Vigilancia, o por el 10% de personas condóminas o poseedoras en caso de no contar con administración:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda su inclusión dentro de la



clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica; la Secretaría responderá sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo;

- II. Solicitar a las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública su incorporación a los programas y proyectos de la Administración Pública para el mejoramiento de las áreas y bienes comunes de conformidad con esta Ley, y a fin de costear las obras y reparaciones, así como para implementar acciones en materia de gestión integral de riesgos y protección civil en casos que pongan en peligro la vida o integridad física de las personas condóminas o poseedoras;
- III. De conformidad con el artículo 78, fracción III de esta Ley, solicitar a la Alcaldía la verificación administrativa cuando se realicen obras. Habiendo transcurrido los 10 días y ésta no ha contestado, emita medidas para evitar que



	<p>continúe la obra o cuando se haya emitido la resolución administrativa hacerla cumplir conforme a sus facultades.</p>
	<p>Artículo 19. En las Asambleas Generales de condominios de interés social o popular, podrá haber votación económica a mano alzada, votación nominal o votación secreta. A cada unidad de propiedad privativa corresponderá un voto y una cuota igual, independientemente del tamaño de la vivienda.</p> <p>Cuando en un condominio de interés social o popular también existan unidades de propiedad privativa de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de sus cuotas con base al porcentaje de indiviso que representen o de acuerdo a criterios comerciales.</p> <p>En los condominios y unidades habitacionales de interés social o popular que tengan o no una administración registrada, cuando existan asambleas por usos y costumbres o administraciones convencionales o comunitarias por grupo o sección u otra forma tradicional de organización, y de conformidad con los artículos 30 fracción II y 37 de esta Ley, las personas condóminas de un edificio, manzana, entrada, módulo o cualquier área, podrán disponer el pago de cuotas en términos de la</p>



	<p>fracción VII del artículo 33 de esta Ley por acuerdo de la mayoría respectiva de propietarias e intereses.</p> <p>De conformidad con el párrafo anterior y con lo establecido en el artículo 57 y demás del Capítulo de las Cuotas y Obligaciones Comunes de esta Ley, y de acuerdo al artículo 944 del Código Civil, las personas condóminas de un grupo o sección tienen el derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos comunes y podrán convenir la ejecución de sanciones en términos de los artículos 78, 79 y demás del Título Séptimo de esta Ley, por lo que la Procuraduría y las autoridades correspondientes reconocerán la representatividad que acredite la mayoría respectiva.</p>
	<p>Artículo 20. La Administración del condominio, colocará mensualmente en lugares visibles del mismo o en los lugares establecidos en el Reglamento Interno, los estados de cuenta del condominio, que mostrarán:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) El total de ingresos y egresos por rubro; b) El monto de las cuotas pendientes de pago; c) El saldo contable, y



d) La relación de **personas morosas** con el monto de sus cuotas pendientes de pago.

De la misma manera, informará la aplicación de recursos en las áreas y bienes de uso común, así como de la ejecución de programas, presupuestos, subsidios y otras acciones donde intervino la Administración Pública.

La notificación de las convocatorias para Asamblea General, se entregará en el domicilio de las personas condóminas o será colocada en lugares visibles en todas las secciones, edificios y entradas del condominio y en los sitios que señale el Reglamento Interno, excepto para las asambleas que traten asuntos relativos al dominio, la escritura o el reglamento del inmueble, en términos de la **fracción II del artículo 36 de esta Ley**, para las que se convocará personalmente.

Las personas condóminas o poseedoras que trabajen, hagan cualquier servicio remunerado o sean proveedoras de la administración tendrán suspendido su derecho a voto, a convocar y formar parte de la asamblea y a ser electos como persona administradora o integrante del Comité de Vigilancia, hasta que termine su relación laboral o comercial con la administración.



<p>Título Segundo. Del condómino, de su unidad de propiedad privativa y de las áreas y bienes de uso común.</p> <p>Capítulo I. Del condómino y su unidad de propiedad privativa</p> <p>Artículo 14. Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad privativa.</p> <p>Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.</p>	<p>Título Tercero. De la persona condómina, de su unidad de propiedad privativa y de las áreas y bienes de uso común.</p> <p>Capítulo I. De los derechos de las personas condóminas y su unidad de propiedad privativa</p> <p>Artículo 21. Se entiende por persona condómina aquella propietaria de una o más unidades de propiedad privativa en un condominio.</p> <p>Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo de la persona condómina los elementos anexos que le correspondan, tales como cajones de estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa, según la Escritura Constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.</p>
<p>Artículo 15. El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del condominio.</p>	<p>Artículo 22. Las personas condóminas tienen los siguientes derechos:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. El derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en



	<p>la Escritura Constitutiva del condominio;</p> <p>II. 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; gozarán de este derecho las personas poseedoras y habitantes del condominio;</p> <p>III. Contar con el respeto de las demás personas condominas, poseedoras y habitantes en general sobre su unidad de propiedad privativa;</p> <p>IV. Participar con voz y voto en las Asambleas Generales del condominio, de conformidad con el artículo 37 de la presente ley;</p> <p>V. Formar parte de la Administración del condominio en calidad de persona Administradora; y en su caso con la misma retribución y responsabilidad de la Administradora profesional, excepto la exhibición de la fianza;</p> <p>VI. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;</p> <p>VII. Acudir ante las autoridades competentes y la Procuraduría para solicitar su</p>
--	---



	<p>intervención por violaciones a la presente Ley, su Reglamento, al Reglamento Interno, de los condóminos, poseedores y/o autoridades al interior del condominio;</p> <p>VIII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal;</p> <p>IX. Cada propietaria 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; y</p> <p>X. El derecho de preferencia respecto de la compra y venta de una o varias unidades de propiedad privativa, se sujetará a lo dispuesto en el Código Civil para el Distrito Federal.</p> <p>En caso de controversia derivada de la interpretación de este artículo, podrán solicitar las partes la asistencia de la Procuraduría, sin</p>
--	--



	<p>perjuicio de acudir a los Tribunales competentes.</p> <p>Los derechos y obligaciones de las personas condóminas se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate.</p>
	<p>Artículo 23. Cuando una persona condómina no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.</p>
	<p>Capítulo II. De las obligaciones de las personas condóminas</p> <p>Artículo 24. Las personas condóminas, poseedoras y habitantes en general tienen las siguientes obligaciones y prohibiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Liquidar de manera regular las cuotas ordinarias y extraordinarias con el fin de garantizar la habitabilidad del condominio;



	<ul style="list-style-type: none">II. Obligación de cuidar áreas verdes; Si existiera una afectación a las áreas verdes, la persona administradora, condómina o poseedora deberán dar aviso a la Procuraduría Ambiental;III. No destinarla a usos distintos a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su Escritura Constitutiva;IV. No realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de las demás personas condóminas y/o poseedoras, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;V. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad del condominio; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su
--	---



	<p>estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;</p> <p>VI. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor. Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea General acordará los horarios que mejor convenga al destino del condominio o conjunto condominal;</p> <p>VII. No delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, salvo que sean ajustes razonables en espacios y rampas de acceso destinados para personas con discapacidad y que cuenten con los permisos correspondientes;</p> <p>VIII. Derribar, transplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aún y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General, lo anterior de conformidad con lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal, Código Penal del Distrito Federal y en la Escritura</p>
--	---



	<p>Constitutiva del condominio; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para el condominio, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, se determinarán las acciones más convenientes a realizar.</p> <p>La inobservancia a esta fracción y en caso que una área verde sufra modificación o daño, la persona Administradora o poseedora deberá dar aviso a la Procuraduría Ambiental; sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Procuraduría;</p> <p>IX. No delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento, de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección y conservación preferentemente con vegetación arbórea y/o arbustiva, según acuerde la Asamblea General o quien estos designen; salvo los</p>
--	--



	<p>destinados para personas con discapacidad;</p> <p>X. No hacer uso de los cajones de estacionamiento y áreas de uso común, para fines distintos;</p> <p>XI. No realizar cualquier tipo de obra o construcción en la unidad de propiedad privativa o en las áreas de uso común, en contraposición a la descripción, uso y características generales y específicas que constan en la escritura constitutiva del régimen condominal, y</p> <p>XII. No ocupar ni utilizar de manera exclusiva áreas o bienes de uso común, impedir por cualquier medio su aprovechamiento por otros condóminos, modificar o desvirtuar su uso en cualquier sentido, ya sea para extender su unidad de propiedad privativa o para cualquier otro acto de posesión, uso exclusivo con o sin fines de lucro, privatización, enajenación, desampoderamiento o despojo.</p> <p>Para el caso de la fracción I, se aplicará la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México conforme el artículo 89 de esta ley y de manera supletoria para las fracciones II a la XII, y demás leyes aplicables.</p> <p>Para el caso de las fracciones XI y XII la persona administradora, Comité</p>
--	--



	<p>de Vigilancia o cualquiera condómina o poseedora podrá actuar de conformidad con el Código Penal, el Código Civil, esta Ley y demás normatividad aplicable.</p> <p>En el caso de la realización de obras éstas podrán llevarse a cabo solamente si en Asamblea General existe acuerdo unánime de las personas condóminas, excepto en las áreas verdes, y en el último caso, además, se indemnizará de haber afectados a su plena satisfacción.</p> <p>La persona infractora de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate y estará obligada a dejar las cosas en el estado en que se encontraban, asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, y se hará acreedora a las sanciones previstas en la presente ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que puedan incurrir.</p> <p>La Procuraduría podrá intervenir a petición de parte en el ámbito de sus atribuciones, así como la Procuraduría Ambiental.</p>
<p>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</p>	



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. Formar parte de la Administración del condominio en calidad de Administrador condómino; y en su caso con la misma retribución y responsabilidad del administrador profesional, excepto la exhibición de la fianza;
- 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



<p>Reglamento, al Reglamento Interno, de los condóminos, poseedores y/o autoridades al interior condominio;</p> <p>VII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal;</p> <p>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.</p> <p>IX. Formar parte de los comités de medio ambiente; educación y cultura; seguridad y protección civil; activación física y deporte; y de mediación.</p>	
<p>Artículo 17. Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.</p>	



<p>Artículo 18. Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.</p>	
<p>Artículo 19. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.</p> <p>El condómino, poseedor o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quien debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.</p> <p>Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador y a la Asamblea General mediante documento firmado por ambas partes, en tiempo y forma reglamentaria, para los efectos que procedan.</p>	
<p>Artículo 20. El derecho de preferencia respecto de la compra y venta de una o varias unidades de propiedad privativa, se</p>	



<p>sujetar a lo dispuesto en el Código Civil para el Distrito Federal.</p> <p>En caso de controversia derivada de la interpretación de este artículo, podrán solicitar las partes la asistencia de la Procuraduría, sin perjuicio de acudir a los Tribunales competentes.</p>	
<p>Artículo 21. Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura Constitutiva, de acuerdo a lo establecido en el primer párrafo del artículo 19 de esta Ley; II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados; III. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o poseedores; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales 	



<p>del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;</p> <p>IV. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor. Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea General de condóminos acordará los horarios que mejor convenga al destino del condominio o conjunto condominal;</p> <p>V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea General;</p> <p>VI. Derribar, transplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aún y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General, lo anterior de conformidad con lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal, Código Penal del Distrito Federal y en la Escritura Constitutiva del condominio; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, se determinarán las acciones más convenientes a realizar.</p>	
---	--



<p>La inobservancia a esta fracción y en caso que una área verde sufra modificación o daño, el administrador condómino o poseedor deberá dar aviso a la Procuraduría Ambiental; sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Procuraduría;</p> <p>VII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección y conservación preferentemente con vegetación arbórea y/o arbustiva, según acuerde la Asamblea General o quien estos designen; salvo los destinados para personas con discapacidad;</p> <p>VIII. Hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos;</p> <p>IX. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. En todos los casos, los condóminos, poseedores, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio, observando lo dispuesto en la Ley de Protección de los Animales en el Distrito Federal;</p>	
---	--



<p>X. Ocupar otro cajón de estacionamiento distinto al asignado;</p> <p>Para el caso de las fracciones I a la X de este artículo, se aplicará de manera supletoria la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México y demás leyes aplicables.</p> <p>En el caso de las obras establecidas en la Fracción III, estas podrán llevarse a cabo solamente si en Asamblea General existe acuerdo unánime de los condóminos, excepto en las áreas verdes, y en el último caso, además, se indemnizará en caso de haber afectados a su plena satisfacción.</p> <p>El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate y estará obligado a dejar las cosas en el estado en que se encontraban, asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, y se hará acreedor a las sanciones previstas en la presente ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que puedan incurrir.</p> <p>La Procuraduría podrá intervenir a petición de parte en el ámbito de sus atribuciones, así como la Procuraduría Ambiental.</p>	
<p>Artículo 22. La realización de las obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la</p>	



<p>realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.</p> <p>En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.</p>	
	<p style="text-align: center;">Capítulo III. De la persona poseedora</p> <p>Artículo 25. En el Régimen de Propiedad en Condominio, la persona poseedora es aquella que ejerce sobre la cosa un poder de hecho conforme lo establecido por el artículo 790 del Código Civil para el Distrito Federal.</p>
	<p>Artículo 26. En el régimen condominal, la persona poseedora en virtud de un acto jurídico en calidad de usufructuaria, arrendataria, acreedora pignoratícia, depositaria, u otro título análogo, conforme a lo establecido en el artículo 791 del Código Civil, tendrá los derechos y obligaciones de la persona condómina, siempre en beneficio del mantenimiento y buen estado de las áreas y bienes de uso común.</p>



Artículo 27. La persona poseedora cuya calidad emane de contrato o convenio tendrá derecho a voz y voto en las Asambleas Generales conforme a lo establecido en las cláusulas del contrato o convenio celebrado entre las partes. Si la persona propietaria condomina no estableciera cláusulas contractuales al respecto, la persona poseedora podrá ejercer su derechos sin ser necesaria carta poder simple o cualquier otra formalidad que le faculte a opinar y determinar conforme a lo establecido por el artículo 37, fracción III de la presente Ley sobre las cuotas ordinarias y extraordinarias, nombramiento de la persona Administradora condómina o contratación de la Administración profesional.

Por lo anterior, harán oportunamente las notificaciones correspondientes a la **Administración** y a la Asamblea General mediante documento firmado por ambas partes.

Las personas poseedoras no podrán nombrar representantes legales que los representen en las Asambleas Generales, no podrán modificar la escritura constitutiva, reglamento interno o ejercer cualquier otro derecho reservado a la persona condómina en su calidad de propietaria.



	<p>Artículo 28. El acreedor pignoraticio, el tercero conforme al artículo 2859 del Código Civil para el Distrito Federal u otra figura análoga, tiene la obligación de cubrir las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento, estipuladas por la Asamblea General mientras se mantenga la posesión de la unidad de propiedad privada.</p> <p>Lo anterior, sin perjuicio para el acreedor de lo estipulado en el artículo 2985, fracción II del Código citado.</p>
	<p>Artículo 29. Es obligación de las personas poseedoras salvaguardar el buen estado e integridad de la unidad privada y áreas de uso común en el ejercicio de los derechos otorgados por la presente Ley.</p> <p>Las personas poseedoras que no atiendan las disposiciones de esta Ley y demás aplicables, se harán acreedoras a las mismas sanciones que las personas condóminas. Lo anterior sin perjuicio para el condómino de ejercer otras acciones legales conforme a esta Ley y demás legislación aplicable en caso de incumplimiento de las obligaciones y daño patrimonial.</p>



<p>Capítulo II. De las áreas y bienes de uso común</p> <p>Artículo 23. Son objeto de propiedad común:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa; II. Los locales, infraestructura, mobiliario e información, destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes; III. Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras 	<p>Capítulo IV. De las áreas y bienes de uso común</p> <p>Artículo 30. Son objeto de propiedad común:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa; II. Los locales, infraestructura, mobiliario y documentación, destinados a la administración, portería y alojamiento del personal de portería y vigilancia; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes; III. Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua,
--	--



<p>semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva.</p> <p>IV. Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la Administración Pública;</p> <p>V. Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.</p> <p>Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del Comité de Vigilancia, Asamblea General o Sesión del consejo, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los objetos, bienes muebles e inmuebles propiedad del condominio, citados en las fracciones II, III, IV y V, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.</p> <p>Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de condóminos, poseedores o terceros y en ningún caso podrán enajenarse a un particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.</p>	<p>drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva;</p> <p>IV. Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios o acciones de cualquier origen, así como de la aplicación de programas sociales, subsidios u otras acciones de la Administración Pública; y</p> <p>V. Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.</p> <p>Las personas condóminas vigilarán y exigirán a la persona Administradora mediante el Comité de Vigilancia, la Asamblea General, la Asamblea General de personas administradoras o la asamblea respectiva, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los objetos, bienes muebles e inmuebles propiedad del condominio, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.</p>
---	--



	<p>Todos los bienes, material, equipo, instalaciones y demás que se utilicen en el condominio para su administración, mantenimiento, limpieza, operación, seguridad, vigilancia o para cualquier otro tipo de actividad, así como la infraestructura para el suministro y generación de servicios, serán propiedad del condominio aun y que las adquiera o facture a su nombre una persona moral o física a cargo de la administración, independientemente de los recursos o acciones con que hayan sido obtenidas.</p> <p>Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de personas condóminas, poseedoras o terceras y en ningún caso podrán enajenarse a una persona particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.</p>
<p>Artículo 24. Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad privativa colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.</p> <p>De tal manera, que la realización de las obras que requieran estas, así como su costo será a cargo de los condóminos o poseedores colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos</p>	<p>Artículo 31. Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad privativa colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.</p> <p>De tal manera, que la realización de las obras que requieran estas áreas comunes, así como su costo, será a cargo de las personas condóminas o poseedoras colindantes, siempre y cuando no deriven de un daño</p>



<p>o poseedores, solo en este caso será a cargo de éstos.</p>	<p>causado por una de estas personas propietarias o usuarias, caso en el cual la reparación o restitución respectiva se hará a su cargo.</p> <p>En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todas las personas condóminas del edificio o inmueble respectivo, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.</p>
<p>Artículo 25. En los condominios verticales, horizontales y mixtos, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas comunes.</p> <p>Salvo que lo establezca la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, los condóminos o poseedores de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.</p> <p>En el caso que los condóminos o cualquier poseedor hagan caso omiso a los párrafos</p>	<p>Artículo 32. En todos los condominios, sean de estructura vertical, horizontal o mixta, ninguna persona condómina, independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa, podrá tener más derecho que el resto de las personas condóminas en las áreas comunes.</p> <p>Las personas condóminas o poseedoras de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre las demás personas condóminas, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, las personas condóminas o poseedoras del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a</p>



<p>anteriores, de conformidad con lo señalado con el artículo 88 de esta Ley, el administrador, condómino o cualquier poseedor deberá solicitar la intervención de la Delegación de la Demarcación Territorial correspondiente.</p> <p>El Órgano Político Administrativo emitirá en un lapso no mayor de 10 días hábiles la orden de visita de verificación y medidas para evitar que continúe la construcción, término en que igualmente dará respuesta a la demanda ciudadana.</p> <p>Asimismo y también de conformidad con Ley de Procedimiento Administrativo y Reglamento de Construcciones considerando de éste lo ceñido en la fracción VIII del artículo 248, ambas del Distrito Federal, demás leyes y reglamentos aplicables, emitirá la resolución administrativa.</p>	<p>las demás personas condóminas o poseedoras del inmueble.</p> <p>En el caso que las personas condóminas o cualquiera poseedora hagan caso omiso a los artículos de este capítulo o cualquier otro precepto relativo a las áreas y bienes comunes, la persona Administradora, condómina o cualquiera poseedora deberá solicitar la intervención de la Alcaldía correspondiente de conformidad con lo señalado con el artículo 78 de esta Ley.</p>
<p>Artículo 26. Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:</p> <p>I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de</p>	<p>Artículo 33. Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:</p> <p>I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por la persona Administradora previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de</p>



<p>gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;</p> <p>II. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, previa convocatoria de acuerdo a lo establecido en artículo 34 de la presente Ley.</p> <p>III. El propietario o propietarios del condominio, en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción;</p> <p>III Bis. Tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes hasta la modificación o demolición, según sea el caso, del área afectada de la construcción de que se trate. También serán responsables por el incumplimiento de las medidas ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental respectivo, en</p>	<p>conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, la persona Administradora convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;</p> <p>II. Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva, ni de las áreas y bienes comunes del condominio en términos de su valor, estructura, uso o características generales, y que tampoco cambien su destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias, y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, servicios e instalaciones más modernos y eficientes o menos onerosos; se requerirá acuerdo aprobatorio de la mayoría de las personas condóminas y de la mayoría de intereses mediante Asamblea General Extraordinaria, en términos de los artículos 945 y 947 del Código Civil y artículo 40 de esta Ley; si las obras</p>
---	--



<p>cuyo caso las acciones correspondientes se extinguirán al cabo de diez años contados a partir de la fecha de la autorización de uso y ocupación de la edificación cuya construcción dio lugar al dictamen o autorización que hubiere dispuesto tales medidas.</p> <p>Si el propietario fuere una persona jurídica, cada socio que la integre, o cada persona física que la hubiere integrado disuelta que fuere, asumirá individualmente la responsabilidad que por su naturaleza a cada uno le resulte aplicable; en caso de fallecimiento, la responsabilidad la asumirá su respectivo patrimonio representado por el albacea correspondiente, o en su caso, su heredero;</p> <p>III Ter. Cuando las acciones de responsabilidad a las que se refiere la fracción anterior, se ejerzan dentro de los tres años siguientes a la entrega del área afectada, se tendrá en cuenta la póliza de fianza prevista en el artículo 9, fracción I Bis, inciso f), de esta Ley; cuando las acciones se ejerzan después del plazo indicado, la indemnización se calculará conforme a la inflación, con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor;</p> <p>IV. Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en</p>	<p>aumentan el valor del condominio o alteran de cualquier manera los bienes de propiedad común, también se deberá acordar la modificación obligatoria de la Escritura Constitutiva.</p> <p>III. En caso de falta de Administración, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de las personas condóminas, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todas, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p> <p>IV. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todas las personas condóminas conforme a lo establecido en el artículo 57 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p> <p>V. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios</p>
--	--



<p>mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos, cumpliendo con lo señalado en la fracción IV artículo 32 de esta Ley;</p> <p>V. En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p> <p>VI. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 55 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;</p> <p>VII. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo</p>	<p>generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todas las personas condóminas de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 57 de esta Ley; y</p> <p>VI. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones IV y V de este artículo. La proveedora o prestadora del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada persona condómina por el servicio en su unidad de propiedad privativa.</p>
--	--



<p>establecido en el artículo 55 de esta Ley; y</p> <p>VIII. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones VI y VII de este artículo. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad privativa.</p>	
<p>Artículo 27. Los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública, podrán aplicar recursos públicos para el mejoramiento de las propiedades habitacionales, mantenimiento, servicios, obras y reparaciones en áreas y bienes de uso común; así como para implementar acciones en materia de seguridad pública, procuración de justicia, salud sanitaria y protección civil en casos urgentes que pongan en peligro la vida o integridad física de los condóminos o poseedores. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de los condóminos y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables.</p> <p>Lo anterior bastará con la petición de un condómino o poseedor; sin que ello impida que la misma Asamblea General contrate servicios profesionales para estos fines.</p>	<p>Artículo 34. Las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública, en casos urgentes o que pongan en peligro la vida, integridad física o el patrimonio de los condóminos o poseedores, podrán instrumentar acciones de protección civil, seguridad ciudadana, administración de justicia, salud, medio ambiente, abastecimiento de agua potable y otras materias. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de las personas condóminas y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables.</p> <p>Del mismo modo, las Alcaldías y autoridades de la Administración Pública, están obligadas a destinar los recursos necesarios y suficientes para apoyar a los condominios de interés social o popular en los ajustes razonables para garantizar la accesibilidad y movilidad de las</p>



	<p>personas con discapacidad que habitan los mismos.</p> <p>Lo anterior bastará con la petición de una persona condómina o poseedora, Comité de Vigilancia o persona Administradora; sin que ello impida que la misma Asamblea General contrate servicios profesionales para estos fines.</p>
<p>Artículo 28. Los créditos generados por las unidades de propiedad privativa, que la Asamblea General haya determinado, por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios, y demás cuotas que la Asamblea General determine, y que no hayan sido cubiertos por el condómino de la unidad privativa.</p> <p>Por lo que al transmitirse la propiedad de cualquier forma, el nuevo condómino adquirirá la unidad de propiedad privativa con la carga de dichos créditos, y deberá constar en el instrumento mediante el cual se adquiera la propiedad, por lo que dichos créditos se cubrirán preferentemente y sus titulares gozarán en su caso del derecho que establece en su favor el artículo 2993 fracción X, del Código Civil del Distrito Federal.</p>	<p>Artículo 35. Las personas condóminas que tengan créditos en su propiedad privativa por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios, y demás cuotas que la Asamblea General determine, y que no hayan sido cubiertos, en caso de venta, renta o cesión de derechos, se transmitirán los cargos de dichos créditos a la nueva persona condómina, y deberá constar en el instrumento mediante el cual se adquiera la propiedad.</p> <p>Dichos créditos se cubrirán preferentemente y sus titulares gozarán en su caso del derecho que establece en su favor el artículo 2993 fracción X, del Código Civil del Distrito Federal.</p>
<p>Título Tercero. De las Asambleas y tipos de organización de los condominios</p>	<p>Título Cuarto. De las Asambleas y tipos de organización de los condominios</p>



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; y
 - d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

Capítulo I. De las facultades de la
Asamblea General

Artículo 36. Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para su organización y funcionamiento social.

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 cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y
- 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 acordar la realización de obras que modifiquen las áreas y bienes comunes o acciones que alteren el**



	<p>dominio del inmueble y en el mismo acto disponer los cambios procedentes en la escritura constitutiva, y</p> <p>d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del régimen condominal.</p>
	<p>Artículo 37. Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Serán presididas por quien designe la Asamblea General y contarán con una persona secretaria cuya función será desempeñada por la persona Administradora o a falta de ésta, por disposición expresa sobre el particular según el Reglamento Interno o por quien nombre la Asamblea General y sus personas escrutadoras señaladas por la misma; II. Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la Escritura Constitutiva o Reglamento Interior establezcan una mayoría especial; las personas condóminas y poseedoras presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el Libro de Actas de Asamblea,



	<p>para ser consideradas como parte del quórum de la misma;</p> <p>III. Cada persona condómina contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente del total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva. Salvo lo dispuesto en el Título Segundo de esta Ley relativo a los condominios de interés social o popular;</p> <p>IV. La votación será personal y directa. El reglamento interno del condominio podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos personas condóminas. En ningún caso la persona Administradora podrá representar a una condómina en las asambleas generales y las personas poseedoras tampoco podrán nombrar representación;</p> <p>V. La persona Administradora o integrantes del Comité de Administración que resulten electas deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto condominal; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;</p>
--	--



	<p>VI. En los casos de que sólo una persona condómina represente más del 50% de los votos y las condóminas restantes no asistan a la Asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 38, fracción IV;</p> <p>VII. Cuando una sola persona condómina represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual, para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos el 75% de los votos de las personas asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, la persona condómina mayoritaria o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del Título Quinto, Capítulo IV, de esta Ley;</p> <p>VIII. La persona secretaria de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el Libro de Actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su</p>
--	--



parte, serán firmadas por **la persona presidenta y la secretaria**, por las personas que integran el Comité de Vigilancia que asistieren y **las condóminas** que así lo soliciten.

Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General de **personas condóminas** y no se cuente con el Libro de Actas, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta levantada deberá contener: Lugar, fecha, hora de inicio y de cierre, orden del día, firmas de los participantes, lista de asistentes, desarrollo y Acuerdos de Asamblea General, haciéndolo del conocimiento de la Procuraduría en un plazo no mayor a quince días hábiles; y

- IX. **La persona secretaria** tendrá siempre a la vista de **las** asistentes el Libro de Actas y **la administradora** les informará por escrito en un lapso de 7 días hábiles a cada persona **condómina** y/o **poseedora** de las resoluciones que adopte la Asamblea General.

Si el acuerdo de la Asamblea General:

- a) Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el



	<p>acta se protocolizará ante Notario Público y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad; y</p> <p>b) Modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante Notario Público, y ésta deberá registrarse ante la Procuraduría.</p>
<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; 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;
- 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; y
- 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, estos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios.



Artículo 31. Las Asambleas Generales se registrarán por las siguientes disposiciones:

- I. Serán presididas por quien designe la Asamblea General y contará con un secretario cuya función será desempeñada por el Administrador o a falta de éste, por disposición expresa sobre el particular según el Reglamento Interno o por quien nombre la Asamblea General y sus escrutadores señalados por la misma;
- II. Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura constitutiva o Reglamento Interior establezcan una mayoría especial; los condóminos presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asambleas, para ser considerados como parte del quórum de la misma.
- III. Cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente el total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva. Salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley;
- IV. La votación será personal y directa. El reglamento interno del condominio podrá facultar la



<p>representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos. En ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en las asambleas generales;</p> <p>V. El Administrador Condómino o los integrantes del Comité de Administración o del comité de vigilancia que resulten electos, deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto condominal; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;</p> <p>VI. En los casos de que sólo un condómino represente más del 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 32, fracción IV;</p> <p>VII. Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos el 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el</p>	
---	--



- condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de esta Ley.
- VIII. El secretario de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo soliciten. Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General de condóminos y no se cuente con el libro de actas, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta levantada deberá contener: Lugar, fecha, hora de inicio y de cierre, orden del día, firmas de los participantes, lista de asistentes, Acuerdos de Asamblea y desarrollo de la Asamblea General, haciéndolo del conocimiento de la Procuraduría en un plazo no mayor a quince días hábiles.
- IX. El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y el Administrador les informará en un lapso de 7 días hábiles por escrito a cada condómino y/o poseedor las resoluciones que adopte la Asamblea General. Si el acuerdo de la Asamblea General:



<p>a) Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad; y</p> <p>b) Modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante Notario Público, y éste deberá registrarse la Procuraduría.</p>	
<p>Artículo 32. Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, depositandola 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: <ol style="list-style-type: none"> a) El Administrador, b) El Comité de Vigilancia, 	<p>Artículo 38. Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. La convocatoria deberá indicar quien convoca y el tipo de Asamblea de que se trate, fecha, hora 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. Las personas condóminas o sus representantes y poseedoras serán notificadas de forma personal, mediante la colocación de la convocatoria en lugares visibles y en todas las entradas del condominio; o bien, depositandola 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:



<p>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</p> <p>d) La Procuraduría, en los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En los casos donde no exista alguna administración; 2. Por resolución judicial; 3. Por solicitud de al menos el diez por ciento de los condóminos, cuando exista negativa del administrador o del comité de vigilancia para convocar. <p>Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.</p> <p>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</p>	<p>a) La persona Administradora;</p> <p>b) El Comité de Vigilancia;</p> <p>c) Si el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad privativa podrá convocar cuando menos el 20% del total de las personas condóminas; cuando se integre de 121 a 500 unidades de propiedad privativa se requiere que firme la convocatoria el 15%; y convoca el 10% cuando el inmueble condominal sea mayor a las 501 unidades de propiedad privativa; en todos los casos se deberá acreditar la convocatoria ante la Procuraduría; y</p> <p>d) La Procuraduría, en los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Por resolución judicial; 2. Por solicitud de al menos el 10% de las personas condóminas siempre y cuando no exista administración o la persona administradora y el comité de vigilancia se nieguen a convocar. <p>Las personas condóminas morosas e incumplidas según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.</p>
---	---



<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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 inciso c) del presente artículo, podrán solicitar la presencia de un Notario Público o</p>	<p>IV. Cuando la Asamblea General se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de las personas condóminas; cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminas. En caso de tercera convocatoria la Asamblea General se declarará legalmente instalada con las personas condóminas que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de las 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 todas las personas condóminas, incluyendo a las ausentes y disidentes.</p> <p>Las convocatorias para la celebración de la Asamblea General ordinaria, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera 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;</p>
--	---



<p>de un representante de la Procuraduría; y</p> <p>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.</p>	<p>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;</p> <p>VI. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, la persona Administradora, el Comité de Vigilancia o las personas condóminas de acuerdo a lo estipulado en la fracción III, inciso c, del presente artículo, podrán solicitar la presencia de un Notario Público o de un representante de la Procuraduría; y</p> <p>VII. En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el artículo 36 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.</p>
<p>Artículo 33. La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:</p> <p>I. Modificar la Escritura Constitutiva del condominio y aprobar o</p>	<p>Artículo 39. La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:</p> <p>I. Reformar la Escritura Constitutiva del condominio y aprobar o reformar el</p>



<p>reformular el Reglamento Interno del mismo;</p> <p>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;</p> <p>III. Aprobar la contratación del Administrador Profesional y fijar la remuneración; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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</p>	<p>Reglamento Interno del mismo;</p> <p>II. Nombrar, ratificar y remover libremente a la persona Administradora condómina, o administradora profesional, según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno;</p> <p>III. Fijar la remuneración de la persona administradora profesional o condómina; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente;</p> <p>IV. Precisar las obligaciones y facultades a cargo de la persona Administradora y del Comité de Vigilancia que no estén reguladas por la presente Ley, frente a terceras personas y respecto de las personas condóminas o poseedoras, de conformidad a lo establecido en la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno del condominio;</p> <p>V. Establecer las cuotas a cargo de las personas condóminas o poseedoras, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio.</p>
--	---



<p>conformidad con el Código Civil para el Distrito Federal;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>X. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría o autoridades competentes, cuando el administrador o administradores infrinjan las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;</p> <p>XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren</p>	<p>Sobre dichas cuotas la Asamblea General podrá determinar que se aplique un interés legal por concepto de morosidad, de conformidad con el Código Civil para el Distrito Federal.</p> <p>El interés legal no es aplicable a los condominios o vivienda social o popular, cuyo interés por morosidad deberá ser igual al cero por ciento.</p> <p>VI. Nombrar y remover al Comité de Vigilancia y al Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil;</p> <p>VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía o fianza que deba otorgar la persona Administradora profesional respecto al fiel desempeño de su función, y al manejo de los fondos a su cuidado. Esta fianza o garantía deberá garantizar al menos el equivalente a dos meses de cuotas de todas las personas condóminas;</p> <p>VIII. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta semestrales que someta la persona Administradora a su consideración; así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;</p> <p>IX. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para</p>
--	---



<p>comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>XIV. Otorgar beneficios a los condóminos o poseedores del condominio o conjunto condominal, en relación al cumplimiento de sus obligaciones;</p> <p>XV. Discutir la inversión de fondos establecidos en el artículo 55 de la presente Ley;</p> <p>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;</p> <p>XVII. Elegir y/o reelegir libremente al Administrador Condómino o Administrador Profesional según sea el caso, en los términos de la</p>	<p>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;</p> <p>X. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría o autoridades competentes, cuando cualquier persona Administradora o Administradoras infrinjan las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;</p> <p>XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas a la persona Administradora;</p> <p>XII. Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de las personas condóminas o poseedoras, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias. No se podrá restringir el servicio de agua potable;</p> <p>XIII. Aprobar los criterios generales a los que se sujetará la persona administradora para la contratación a terceras</p>
--	---



<p>presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno. Asimismo podrá revocar la designación del Administrador en el caso de incumplimiento a lo establecido en el artículo 43 de la presente Ley, y lo hará del conocimiento de la Procuraduría Social quien procederá a la cancelación del registro correspondiente.</p> <p>XVIII. Determinar días y horas para la celebración de asambleas generales.</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>XXI. Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.</p> <p>Los acuerdos de la Asamblea General deberán de sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público.</p>	<p>personas de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato, así como determinar anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.</p> <p>XIV. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar las personas condóminas o poseedoras, en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad;</p> <p>XV. Discutir la inversión de fondos establecidos en el artículo 63 de la presente Ley;</p> <p>XVI. Elegir y/o reelegir libremente a la persona Administradora condómina o Administradora 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 de la persona Administradora en el caso de incumplimiento a lo establecido en el, y lo hará del conocimiento de la Procuraduría, quien procederá a la cancelación del registro correspondiente;</p>
---	--



	<p>XVII. Determinar días y horas para la celebración de asambleas generales;</p> <p>XVIII. Mandatar la realización de auditorías ante personal profesional autorizado, cuando se considere que existen inconsistencias o contradicciones en los estados financieros presentados por la persona Administradora;</p> <p>XIX. Solicitar la capacitación de las personas integrantes de los Comités de Vigilancia y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, y</p> <p>XX. Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.</p> <p>Los acuerdos de la Asamblea General deberán de sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público.</p>
<p>Artículo 34. Con excepción de las Asambleas Generales convocadas para modificar la Escritura Constitutiva, extinguir el Régimen de Propiedad en Condominio o afectar el dominio del inmueble, se suspenderá a los condóminos o poseedores morosos su derecho a voto conservando siempre su derecho a voz, en la Asamblea General.</p>	<p>Artículo 40. En la Asamblea General se suspenderán a las personas condóminas o poseedoras morosas los siguientes derechos:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Su derecho a voto, conservando siempre su derecho a voz. II. Su derecho a ser consideradas para el quórum de Asamblea. III. Su derecho a ser electas como persona



<p>Para efectos de esta Ley son casos de morosos los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. La falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva; II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y este no haya sido cubierto. En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea General, estando impedidos para ser electos como Administrador Condómino, o como miembros del Comité de Vigilancia. 	<p>administradora o integrante del Comité de Vigilancia.</p> <p>Para que proceda dicha suspensión de derechos, la persona administradora únicamente tendrá que entregar a la Procuraduría el padrón de personas condóminas morosas tres días hábiles antes de la Asamblea General.</p> <p>Para efectos de esta Ley son personas morosas los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. La falta de pago de seis cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva; II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y este no haya sido cubierto. <p>La suspensión de derechos a las personas morosas no aplica para ninguna Asamblea General que trate asuntos referentes a la escrituración y dominio del inmueble.</p>
	<p>Artículo 41. Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General, y que se registrarán y convocarán conforme a lo que</p>



establece esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno, como son:

I.- Las de personas administradoras, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o 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; a estas asambleas corresponderá una asamblea de las personas que presiden los Comités de Vigilancia respectivos.

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; sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio;

III.- Las Asambleas Generales de personas condóminas del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las asambleas de personas administradoras y de personas que presiden los Comités de Vigilancia respectivos; y

IV.- Las Asambleas de personas administradoras y de personas presidentas de Comités de Vigilancia sesionarán juntas o por separado para elegir al Comité de Administración del Conjunto Condominal, así como a la persona



	<p>Coordinadora del Comité de Vigilancia del Conjunto Condominal; si estas dos asambleas se reúnen de manera conjunta, el quórum y la votación contarán por separado, aunque a nadie se restringirá el derecho a voz. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal.</p> <p>Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de personas condóminas, éstas podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios, de conformidad con la mayoría de personas copropietarias del condominio, sección o grupo respectivos y en términos de los artículos 942, 944, 946, 947, 951 y demás relativos del Capítulo VI del Código Civil vigente.</p> <p>El Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil podrá solicitar por escrito la proporción de cursos y talleres, capacitación y sensibilización en la materia, así como el Programa Interno de Protección Civil a la autoridad competente en la Ciudad de México, con la finalidad de profesionalizar su quehacer en el interior del condominio.</p>
<p>Artículo 35. Para efecto de otro tipo de organización condominal, los condóminos</p>	



<p>o poseedores, además, se podrán organizar de las siguientes formas:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Conjunto Condominal. b) Condominio Subdividido. c) Consejo de Administradores. d) Comité de Vigilancia. e) Comités. <p>Y las demás que de acuerdo a los usos y costumbres del condominio que no sean contrarias a la presente Ley.</p> <p>Las reglas para la convocatoria, organización, conformación, derechos y obligaciones se sujetarán a lo previsto en esta Ley, su reglamento, la escritura constitutiva y su reglamento interno.</p>	
<p>Artículo 36. Para llevar a cabo la organización del artículo anterior, podrán celebrarse otro tipo de asambleas o sesiones, como son:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Las sesiones del Consejo, que se celebrarán en el caso de un Conjunto Condominal o Condominio subdividido, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común. <p>Serán convocadas por el comité de administración del mismo, de conformidad con la presente ley; y</p> <ol style="list-style-type: none"> II. Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se haya subdividido para su mejor organización edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se 	



<p>tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de esta Ley y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio.</p>	
<p>Capítulo II. De la administración, del nombramiento y facultades de los administradores y Comité de Vigilancia</p> <p>Artículo 37. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, los condóminos podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio.</p> <p>Se prohíbe la organización fragmentada dentro de las secciones y si el acceso es compartido por dos alas, no se permitirá la organización separada de estas.</p> <p>Las atribuciones de quienes tengan carácter de administrador, miembro del</p>	<p>Capítulo II. De la Administración condominal</p> <p>Artículo 42. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o las personas condóminas tengan una forma tradicional de organización, se podrán nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, las personas condóminas podrán optar por organizarse por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio.</p> <p>Se prohíbe la organización fragmentada dentro de las secciones y si el acceso es compartido por dos</p>



<p>comité de administración, del comité de vigilancia de un condominio o de los comités, establecido en los artículos 43, 45 y 49 de esta Ley, serán conforme lo que determina el presente ordenamiento.</p> <p>Las funciones de los integrantes de los Órganos de Representación Ciudadana electos en las unidades habitacionales que se rijan en la Ley en la materia de condominios, serán distintas e independientes, y sujetas a lo establecido en la Ley de Participación Ciudadana del Distrito Federal, aun cuando en la representación de estos Órganos Ciudadanos se trate de las mismas personas citadas en el párrafo anterior.</p>	<p>alas, no se permitirá la organización separada de estas.</p>
<p>Artículo 38. Para desempeñar el cargo de Administrador:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 43. Para desempeñar el cargo de persona Administradora:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. En el caso de la persona Administradora condómina, deberá acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones de persona condómina desde el inicio y durante la totalidad de su gestión; y II. En el caso de administración profesional, ya sea persona física o moral, deberá celebrar contrato con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, que presentará para su registro junto con la fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría y haber



<p>En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría en esta materia.</p> <p>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, se aplicará una multa equivalente a cien días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal.</p> <p>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 esta Ley y su Reglamento.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>acreditado el curso para personas Administradoras que imparte la Procuraduría en la materia.</p> <p>En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su nombramiento para acreditar el curso de capacitación o actualización de personas Administradoras que imparte la Procuraduría.</p> <p>El nombramiento de persona Administradora condómina o Administradora profesional quedará asentado en el Libro de Actas de Asamblea y podrá ser protocolizado ante Notario Público, se deberá presentar para solicitar su registro en la Procuraduría durante los quince días hábiles siguientes a la Asamblea General que acordó su designación, y la Procuraduría tendrá el mismo plazo para emitir el registro.</p> <p>Toda persona que sea Administradora, o integrante del Comité en la materia, tendrá la obligación de asistir a los cursos de capacitación y actualización impartidos por la Procuraduría.</p> <p>El nombramiento como persona Administradora lo otorga la Asamblea General de personas condóminas y tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades, siempre y cuando acredite su personalidad con su</p>
--	---



	registro vigente emitido por la Procuraduría.
<p>Artículo 39. La remuneración del Administrador condómino o profesional será establecida por la Asamblea General debiendo constar en el acta de asamblea.</p>	<p>Artículo 44. La remuneración de la persona Administradora condómina o profesional será establecida por la Asamblea General debiendo constar en el acta de Asamblea.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>El administrador designado tendrá la obligación de convocar a Asamblea General de Condóminos, para elegir nuevo administrador y nombrar a los integrantes de los comités señalados en la fracción IX del artículo 16 de esta ley, en un plazo no mayor de 30 días naturales.</p>	<p>Artículo 45. En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, la primera persona Administradora será designada por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.</p> <p>Lo anterior sin perjuicio del derecho de las personas condóminas a convocar a Asamblea General para destituir y designar a otra persona Administradora en términos de la presente Ley y su Reglamento.</p>
<p>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.</p>	



<p>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.</p>	
<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo 46. La persona Administradora condómina o profesional será electa por un año, siempre que a consideración del Comité de Vigilancia se haya cumplido en sus términos el contrato; cumplido este plazo cesarán todas sus atribuciones y facultades.</p> <ol style="list-style-type: none"> I. La persona Administradora condómina o profesional podrá ser reelecta en tres periodos consecutivos y posteriormente en otros periodos no consecutivos; y II. Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, se atenderá a lo siguiente: <ol style="list-style-type: none"> a) Se hará contrato por el término de un año, y si alguna de sus cláusulas no se cumple a consideración del Comité de Vigilancia, éste podrá decidir su rescisión anticipada. b) La administradora o el administrador profesional tendrán un plazo no mayor a quince días naturales a partir de su elección, para entregar



	<p>al Comité de Vigilancia la fianza correspondiente.</p> <p>c) En caso de reelección, se firmará un nuevo contrato anual y se renovará la fianza correspondiente.</p> <p>d) En caso de incurrir en irregularidades o incumplimiento de contrato, se notificará a la Procuraduría que deberá analizar la cancelación del certificado de administración profesional.</p>
<p>Artículo 43. Corresponderá al Administrador:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; 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 	<p>Artículo 47. Corresponderá a la persona Administradora:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Llevar un Libro de Actas de Asamblea de personas condóminas, 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; III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de las personas condóminas respectivos a las Asambleas de la Administración; IV. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el



<p>al corriente respecto del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias;</p> <p>V. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;</p> <p>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;</p> <p>VII. Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de esta Ley;</p> <p>VIII. Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto;</p> <p>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,</p> <p>X. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo</p>	<p>condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por las personas condóminas;</p> <p>V. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;</p> <p>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;</p> <p>VII. Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 33 de esta Ley;</p> <p>VIII. Difundir y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto;</p> <p>IX. Recaudar de las personas condóminas o poseedoras lo que a cada una 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</p>
--	---



<p>correspondiente, en los términos del reglamento interno;</p> <p>XI. Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;</p> <p>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:</p> <p>a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;</p> <p>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.</p> <p>c) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses;</p> <p>d) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio; y</p> <p>e) Una relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda.</p>	<p>Interno; así como efectuar los gastos que correspondan con cargo a dichos fondos;</p> <p>X. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento Interno;</p> <p>XI. Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;</p> <p>XII. Entregar mensualmente a cada persona condómina un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, recabando constancia de quien lo reciba, que muestre:</p> <p>a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;</p> <p>b) Dar el monto de las aportaciones y cuotas pendientes. La persona Administradora tendrá a disposición de las condóminas que lo soliciten, una relación pormenorizada de las mismas; reservando por seguridad los datos personales de las personas condóminas o poseedoras, que sólo podrán conocer las personas que integran el Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada;</p>
---	---



<p>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 la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea General, en los términos de la fracción VIII del artículo 33.</p> <p>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</p>	<p>c) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses;</p> <p>d) Relación detallada de las cuotas por pagar a las personas proveedoras de bienes y/o servicios del condominio;</p> <p>e) Una relación pormenorizada de las personas morosas y los montos de su deuda.</p> <p>Las personas condóminas tendrán 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 la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea General, en los términos de la fracción VIII del artículo 39;</p> <p>XIII. Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno. Es obligación de la persona Administradora convocar a una Asamblea General con siete días de anticipación al vencimiento de su encargo. En caso de que la persona Administradora no cumpla</p>
--	--



<p>naturales después de haber concluido su encargo.</p> <p>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.</p> <p>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;</p> <p>XV. Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del Reglamento Interno y de la escritura constitutiva;</p> <p>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;</p> <p>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</p>	<p>con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia seguirá en sus funciones y convocará a una Asamblea General para nombrar nueva persona administradora en un plazo máximo de treinta días naturales después de que esta concluyera su encargo.</p> <p>Asimismo, en caso de fallecimiento de la persona Administradora o por su ausencia por más de un mes sin justificación o previo aviso, el Comité de Vigilancia convocará a asamblea en los mismos términos señalados en el párrafo anterior.</p> <p>Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado a estas asambleas, o habiéndose convocado no se lograra su instalación legal o no se nombrara nueva persona administradora, el Comité de Vigilancia podrá repetir la convocatoria en los siguientes treinta días naturales.</p> <p>Si se cumple en tiempo y forma la convocatoria a asamblea general prevista en el párrafo anterior y no se tuviera como resultado el nombramiento de la persona Administradora, el Comité de</p>
--	--



<p>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;</p> <p>XVIII. Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su Reglamento;</p> <p>XIX. Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general, quienes otorgan la Escritura 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;</p> <p>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;</p>	<p>Vigilancia asumirá las funciones de administración del condominio; lo mismo podrá hacer cuando la personalidad de la persona Administradora sea materia de controversia judicial o administrativa y hasta el nombramiento de una nueva administradora.</p> <p>En cualquier caso, si después de 10 meses no se resolviera el nombramiento de la nueva persona administradora, la Procuraduría deberá solicitar la intervención de un juez para resolver lo conducente, sin perjuicio de que se realicen otro tipo de convocatorias para el efecto en términos de esta Ley.</p> <p>XIV. Representar a las personas condóminas o poseedoras 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;</p> <p>XV. Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del Reglamento Interno y de la Escritura Constitutiva;</p> <p>XVI. Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de las</p>
---	--



<p>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;</p>	<p>personas condóminas o poseedoras, 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;</p>
<p>XXII. El administrador del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea General, el respectivo libro de actas proporcionado por la Procuraduría, cuando esta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la presente Ley;</p>	<p>XVII. En relación con los bienes comunes del condominio, la persona Administradora tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley correspondiente.</p>
<p>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;</p>	<p>XVIII. Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su Reglamento;</p>
<p>XXIV. Gestionar ante las Delegaciones la aplicación de recursos y servicios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 27 de la presente Ley;</p>	<p>XIX. Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra las personas condóminas, poseedoras o habitantes en general que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno,</p>
<p>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</p>	<p>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</p>



<p>previsto en el artículo 28 de la presente ley;</p> <p>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.</p> <p>XXVI. Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos poseedores o habitantes en general para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;</p> <p>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;</p> <p>XXVIII. Registrarse ante la Procuraduría como Administrador.</p> <p>XXIX. Crear, impulsar y promover la instalación y funcionamiento de los comités señalados en la fracción IX del artículo 16 de esta ley; 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.</p> <p>XXX. Ser corresponsable en los servicios contratados por éste, en términos de lo dispuesto en el Código Civil aplicable a la materia.</p> <p>Por incumplimiento del contenido de alguna de las fracciones establecidas en este artículo, podrá proceder la revocación del mandato del Administrador condómino o profesional, a</p>	<p>caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento;</p> <p>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;</p> <p>XXII. La persona Administradora 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;</p> <p>XXIII. Fomentar entre las personas condóminas, poseedoras y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno del condominio;</p> <p>XXIV. Gestionar ante la Alcaldía respectiva la aplicación de recursos y servicios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la presente Ley;</p> <p>XXV. Emitir bajo su más estricta responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto</p>
--	---



petición de al menos el veinte por ciento de los condóminos, lo cual deberá ser ratificado por la Asamblea.

de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por la **persona condómina, poseedora**, Notarios Públicos, así como a las autoridades jurisdiccionales, en términos de lo previsto en el **artículo 35 de la presente ley**.

Dicha constancia será emitida por **la persona Administradora** en un término que no exceda de cinco días hábiles, a partir del día siguiente en que **se** haya recibido la solicitud;

XXVI. Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre **las personas condóminas, poseedoras** o habitantes en general para mantener la paz y tranquilidad entre **las mismas**, y

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 **persona condómina** o cualquier autoridad que la solicite.

Por incumplimiento del contenido de alguna de las fracciones establecidas en este artículo, podrá proceder la revocación del mandato de **la**



	<p>persona Administradora condómina o profesional, a petición del diez por ciento de las personas condóminas, lo cual deberá ser ratificado por la Asamblea General.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>La Procuraduría, a petición de parte, podrá solicitar la documentación de referencia, debiendo entregarse esta en un plazo que no exceda de tres días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere notificado el requerimiento.</p>	<p>Artículo 48. 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.</p> <p>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.</p> <p>La Procuraduría, a petición de parte, podrá solicitar la documentación de referencia, debiendo entregarse esta en un plazo que no exceda de tres días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere notificado el requerimiento.</p>



<p>Artículo 45. Los conjuntos condominales o subdivididos para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, elegirán un Comité de Administración, el cual quedará integrado por:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Un Presidente, quien tendrá las funciones y obligaciones contenidas en el artículo 43; II. Un Secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y III. Un Tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos. 	<p>Artículo 49. Para la administración de la totalidad de los bienes de uso común de un conjunto condominal, la asamblea general de personas condóminas de todo el conjunto o bien su asamblea general de personas administradoras, elegirá un Comité de Administración, el cual quedará integrado por:</p> <ol style="list-style-type: none"> I.- Una persona Presidenta, quien tendrá las funciones y obligaciones contenidas en el artículo 47; II.- Una persona Secretaria, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y III.- Una persona Tesorera, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidaria con la persona administradora de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.
<p>Artículo 46. Para la elección de los miembros del Comité de Administración de un conjunto condominal, se celebrará una sesión de consejo de administradores, conforme a las reglas previstas por el artículo 31 de esta Ley, para que mediante su voto se elija al comité de administración.</p>	



<p>Capítulo III. Del nombramiento y facultades del Comité de Vigilancia</p> <p>Artículo 47. Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente por lo menos el 20% del número de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.</p>	<p>Capítulo III. Del nombramiento y facultades del Comité de Vigilancia</p> <p>Artículo 50. Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco personas condóminas, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellas una persona presidenta y de una a cuatro vocales sucesivamente, mismas que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente por lo menos el 20% del número de personas condóminas tendrá derecho a designar a una de las vocales.</p>
	<p>Artículo 51. Para el caso de los conjuntos condominales, deberán contar con un Consejo de Vigilancia integrado por las personas presidentas de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, eligiendo entre ellas a una persona coordinadora. La designación se realizará en sesión de este Órgano y se hará del conocimiento del Comité de Administración en los cinco días siguientes de su elección.</p> <p>La integración del Consejo de Vigilancia de los conjuntos condominales y la elección de la persona coordinadora, se efectuará dentro de la Asamblea a que se refiere el artículo 49 de esta Ley, sin</p>



	<p>que la participación de las personas presidentas de los Comités de Vigilancia cuente para la instalación del quórum en las Asambleas de Administración.</p>
<p>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.</p> <p>Esta disposición será aplicable a todos los Comités al interior del condominio.</p>	<p>Artículo 52. El nombramiento de las personas integrantes del Comité de Vigilancia tendrá la duración de un año, o hasta en tanto no se remueva de su cargo por la Asamblea General, desempeñándose en forma honorífica. Podrán reelegirse sólo dos personas integrantes por un período consecutivo.</p>
<p>Artículo 49. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; III. Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones; 	<p>Artículo 53. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Cerciorarse de que la persona Administradora 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 la persona Administradora deberá permitirle el acceso a dicha información y documentación;



<p>IV. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 41 de esta Ley;</p> <p>V. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 26 fracción I;</p> <p>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;</p> <p>VII. Constatar y supervisar la inversión de los fondos;</p> <p>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.</p> <p>IX. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones;</p> <p>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;</p> <p>XI. Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un Notario Público en los casos</p>	<p>III. Supervisar que la persona Administradora lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;</p> <p>IV. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 46 de esta Ley;</p> <p>V. En su caso, supervisar y dar su seguimiento para que las obras a que se refiere el artículo 33 fracciones I, II y IV, se realicen de conformidad con lo aprobado por la Asamblea General respectiva;</p> <p>VI. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir la o las personas Administradoras ante la Asamblea General, señalando sus omisiones, errores o irregularidades de la administración;</p> <p>VII. Constatar y supervisar la inversión de los fondos;</p> <p>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 de la persona Administradora, deberá de hacerlo del conocimiento de la Procuraduría o autoridad competente;</p> <p>IX. Coadyuvar con la persona Administradora en observaciones a las personas</p>
---	--



<p>previstos en esta Ley, su Reglamento o en los que considere necesario;</p> <p>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;</p> <p>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 habiéndose conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General.</p> <p>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.</p>	<p>condóminas, poseedoras o habitantes en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones;</p> <p>X. Convocar a Asamblea General cuando a requerimiento por escrito, la persona Administradora no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición; en términos del artículo 38 de la presente Ley; asimismo, convocar a Asamblea General para nombrar a una persona administradora en los casos previstos en el artículo 43 párrafos tercero y subsiguientes de esta Ley;</p> <p>XI. Solicitar la presencia de una persona representante de la Procuraduría o de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley, su Reglamento o en los que considere necesario;</p> <p>XII. Cubrir las funciones de la persona Administradora en los casos previstos en el artículo 47 de la presente Ley;</p> <p>XIII. Las personas integrantes del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellas y subsidiaria en relación con la o las personas Administradoras de los daños y perjuicios ocasionados a las personas condóminas por las omisiones, errores o irregularidades de la o las</p>
---	--



	<p>personas Administradoras que habiéndose conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General, la Procuraduría o la autoridad competente; y</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 50. Los conjuntos condominales contarán con un Comité de Vigilancia integrado por los presidentes de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, eligiendo entre ellos un coordinador. La designación se realizará en sesión de este Órgano y se hará del conocimiento del Comité de Administración en los cinco días siguientes de su elección.</p> <p>La integración del Comité de Vigilancia de los conjuntos condominales y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la asamblea a que se refiere el artículo 46 de esta Ley, sin que la participación de los presidentes de los comités de vigilancia, cuente para la instalación del quórum en las asambleas de administradores.</p>	
<p>Artículo 51. El Comité de Vigilancia del Conjunto Condominal o Condominio Subdividido, contará con las mismas funciones que establece el artículo 49 de esta Ley, referidas al ámbito de la</p>	



<p>administración y las áreas y bienes de uso común del Conjunto Condominial.</p>	
<p>Título Cuarto. De las obligaciones y derechos del Régimen Condominial</p> <p>Capítulo I. Del Reglamento Interno</p> <p>Artículo 52. La elaboración del Reglamento Interno será por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio.</p> <p>Cualquier modificación al reglamento se acordará en Asamblea General, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio.</p> <p>La elaboración y/o modificación al Reglamento Interno deberán ser registrados ante la Procuraduría.</p>	<p>Título Quinto. De las obligaciones y derechos del Régimen Condominial</p> <p>Capitulo I. Del Reglamento Interno</p> <p>Artículo 54. La elaboración del Reglamento Interno será por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio.</p> <p>Cualquier modificación al Reglamento Interno se acordará en Asamblea General, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de las personas condóminas. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 50% más uno del valor del indiviso del condominio.</p> <p>La elaboración y/o modificación al Reglamento Interno deberán ser registrados ante la Procuraduría.</p>
<p>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 más no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:</p> <p>I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del</p>	<p>Artículo 55. 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 más no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:</p> <p>I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan</p>



<p>derecho de usar los bienes comunes y los propios;</p> <p>II. El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;</p> <p>III. El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;</p> <p>IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;</p> <p>V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad promoviendo y apoyando a los comités referidos en la fracción IX del artículo 16 de esta Ley y otros que se consideren necesarios;</p> <p>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;</p> <p>VII. El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 de esta Ley;</p> <p>VIII. El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta Ley;</p> <p>IX. Otras obligaciones y requisitos para el Administrador y los miembros del Comité de Vigilancia,</p>	<p>sujetas las personas condóminas en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;</p> <p>II. El procedimiento, monto y periodicidad para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, y en su caso, los fondos extraordinarios;</p> <p>III. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;</p> <p>IV. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;</p> <p>V. Los criterios generales a los que se sujetará la Administración 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;</p> <p>VI. Otras obligaciones y requisitos para las personas Administradoras y las personas que integran el Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;</p> <p>VII. Causas para la remoción o rescisión del contrato de las personas Administradoras y de las personas que integran el Comité de Vigilancia;</p> <p>VIII. Las bases para la modificación del Reglamento Interno conforme a lo establecido en</p>
---	--



<p>además de lo establecido por esta Ley;</p> <p>X. Causas para la remoción o rescisión del contrato del Administrador y de los miembros del Comité de Vigilancia;</p> <p>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;</p> <p>XII. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del Administrador, o miembros del Comité de Vigilancia;</p> <p>XIII. La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos, poseedores o familiares que habiten con ellos;</p> <p>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 esta Ley fuere omiso, la Asamblea General resolverá lo conducente;</p> <p>XV. Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, señalando la obligación de su cumplimiento;</p> <p>XVI. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no</p>	<p>la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás leyes aplicables;</p> <p>IX. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal de la persona Administradora, o integrantes del Comité de Vigilancia;</p> <p>X. La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean personas condóminas, poseedoras o familiares que habiten con ellas;</p> <p>XI. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes;</p> <p>XII. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley y su Reglamento;</p> <p>XIII. Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil, así como para la conformación del Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil;</p> <p>XIV. La tabla de valores e indivisos del condominio deberá actualizarse cuando se</p>
---	---



<p>previstos en esta Ley y su Reglamento;</p> <p>XVII. Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil. Así como, en su caso, la conformación del Comité de Seguridad y Protección Civil y que por ley debido a su magnitud requieren algunos condominios;</p> <p>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</p> <p>XIX. Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva.</p>	<p>modifique la Escritura Constitutiva; y</p> <p>XV. Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva.</p> <p>Si el Reglamento Interno fuere omiso en cualquier aspecto, la Asamblea General resolverá lo conducente.</p>
<p>Artículo 54. El Reglamento Interno del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la Escritura conforme a lo establecido en la fracción IX del artículo 9 de esta Ley. Asimismo, deberá ser registrado ante la Procuraduría, la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la presente Ley y su Reglamento.</p>	
<p>Capítulo II. De las cuotas y obligaciones comunes</p> <p>Artículo 55. Cada condómino y poseedores del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General, salvo lo dispuesto en</p>	<p>Capítulo II. De las cuotas y obligaciones comunes</p> <p>Artículo 56. Toda persona condómina o poseedora del condominio está obligada a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General. El importe de las cuotas a</p>



el Título Quinto de esta Ley, los cuales serán destinadas para:

- I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes y áreas verdes del condominio;

El importe de las cuotas a cargo de cada condómino o poseedores, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa.

- II. Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras y mantenimiento. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa.

- III. Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa; o

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de

cargo de cada **persona condómina o poseedora** se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa.

Las cuotas serán destinadas para:

- I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir **los gastos de administración y operación de los servicios no individualizados** y de las áreas comunes y áreas verdes del condominio;

- II. Constituir el fondo de reserva destinado a reparaciones mayores, materiales, herramientas, implementos, maquinarias, equipos, mano de obra y otros elementos imprescindibles para el condominio; y

- III. Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir una reparación o gasto urgente e imprevisto; o

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir alguna obra o gasto mayor que se determine por la Asamblea General, como el cambio de bombas, **reconstrucción de cisternas, renovación de**



<p>alguna herramienta, material, implemento, maquinaria, pintura, impermeabilizaciones, cambio de bombas, lavado de cisternas, cambio de redes de infraestructura, mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento, reparaciones mayores entre otros. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.</p>	<p>infraestructura o cualquier adecuación que mejore los bienes comunes o haga más eficientes los servicios del condominio.</p>
<p>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.</p>	<p>Artículo 57. 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 la persona condómina acredite no contar con recursos o bien se encuentre en estado de insolvencia declarada, en ese caso la Asamblea General 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.</p>
<p>Artículo 57. Por acuerdo de Asamblea General los fondos, en tanto no se utilicen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por la</p>	<p>Artículo 58. Por acuerdo de Asamblea General los fondos, en tanto no se utilicen, podrán emplearse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de</p>



<p>Asamblea General. La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.</p>	<p>corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por la Asamblea General y ésta determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.</p>
<p>Artículo 58. La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.</p>	<p>Artículo 59. La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.</p>
<p>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 la fracción V del artículo 33 de esta ley, que se hayan fijado en la Asamblea General o en el Reglamento Interno.</p> <p>Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos o poseedores por motivo de su incumplimiento en el pago.</p> <p>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</p>	



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 concluido un procedimiento interno previo de mediación conciliación, en el cual demuestre haber realizado requerimientos, pláticas, notificaciones, exhortos, invitaciones y/o propuestas de convenio.



Artículo 60. Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa y que **las personas condóminas y poseedoras** 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 que se hayan fijado en la Asamblea General o en el Reglamento Interno. **Quedan exentos del pago del interés moratorio las personas condóminas o poseedoras que habiten condominios o viviendas de interés social o popular.**

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedoras **las personas condóminas o poseedoras** por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno, si va suscrita por **la persona Administradora** y el 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 o del Reglamento Interno en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de **las personas condóminas**



	<p>para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, intereses y demás obligaciones de las personas condóminas o poseedoras, 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.</p> <p>Esta acción podrá ejercerse cuando así lo permitan las leyes aplicables en relación con la cuantía del adeudo por concepto de cuotas ordinarias, extraordinarias e intereses moratorios vencidos cuando estos apliquen, con excepción de las personas condóminas o poseedoras 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 a la persona Administradora.</p>
<p>Artículo 60. Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad privativa, el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el Administrador del condominio.</p>	<p>Artículo 61. Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad privativa, la persona vendedora deberá entregar a la compradora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida</p>



<p>El adquirente de cualquier unidad de propiedad privativa se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el Administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.</p>	<p>por la persona Administradora del condominio.</p> <p>La persona adquirente de cualquier unidad de propiedad privativa se constituye en obligada solidaria del pago de los adeudos existentes en relación con la misma.</p>
<p>Artículo 61. Los condóminos y poseedores pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas y bienes de uso común.</p>	<p>Artículo 62. Las personas condóminas o poseedoras pagarán las contribuciones locales y federales a su cargo, tanto por lo que hace a su propiedad privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas de uso común.</p>
<p>Capítulo III. De los gravámenes al condominio</p> <p>Artículo 62. Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman.</p> <p>Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.</p>	<p>Capítulo III. De los gravámenes al condominio</p> <p>Artículo 63. Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman.</p> <p>Cada persona condómina responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de las personas propietarias de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.</p>



<p>Capítulo IV. De las controversias y procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal</p> <p>Artículo 63. La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos, poseedores o entre éstos, su Administrador, Comité de Vigilancia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>En las vías previstas en este artículo, la Procuraduría aplicará el principio de la suplencia de la queja deficiente, a favor del condómino.</p>	<p>Capítulo IV. De las controversias y procedimientos ante la Procuraduría Social de la Ciudad de México</p> <p>Artículo 64. La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre las personas condóminas, poseedoras o entre éstas, su Administración y Comité de Vigilancia:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada; II. Por la vía del arbitraje; y III. Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de sanciones. <p>En las vías previstas en este artículo, la Procuraduría aplicará el principio de la suplencia de la queja deficiente, a favor de la persona condómina.</p>
<p>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</p> <p>Así mismo para el caso de los Administradores, deberán presentar</p>	<p>Artículo 65. Para el inicio del procedimiento conciliatorio se requiere 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.</p> <p>La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación a fin de que se aporten</p>



<p>también documento idóneo donde se acredite haber tratado previamente de dirimir la controversia motivo de la queja.</p> <p>La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación aportando las pruebas que a su interés convenga.</p> <p>Asimismo, la Procuraduría podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.</p>	<p>las pruebas que a su interés convengan.</p> <p>Asimismo, a efecto de suplir la deficiencia de la queja, la Procuraduría podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.</p>
<p>Artículo 65. La Procuraduría citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.</p>	
<p>Artículo 66. El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación; II. Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; y III. Si las partes concilian sus diferencias. <p>En caso de que no concurra a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndose notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 50 hasta 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.</p> <p>Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la Junta de Conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría someterá inmediatamente en un mismo</p>	<p>Artículo 66. El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación; II. Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; y III. Si las partes concilian sus diferencias. <p>En caso de que no concurra a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndose notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 50 hasta 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.</p> <p>Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la Junta de</p>



<p>acto sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.</p>	<p>Conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría someterá inmediatamente en un mismo acto sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.</p>
<p>Artículo 67. Para iniciar el procedimiento de arbitraje, inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a las partes en todo lo referente al procedimiento. En principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho.</p> <p>El acta de compromiso arbitral contendrá: la aceptación de las partes para someter sus diferencias en procedimiento arbitral, designación de la Procuraduría Social como árbitro, selección del tipo de arbitraje: Amigable composición o estricto derecho, determinación del asunto motivo del arbitraje y fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.</p> <p>Las actuaciones de la conciliación del procedimiento de conciliación deberán integrarse como parte del arbitraje.</p> <p>Cuando las partes no lleguen a un acuerdo, el procedimiento será en amigable composición.</p> <p>En principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes</p>	<p>Artículo 67. Para iniciar el procedimiento de arbitraje, inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a las partes en todo lo referente al procedimiento. En principio definirán las partes si este será en amigable composición o en estricto derecho.</p> <p>El acta de compromiso arbitral contendrá:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. La aceptación de las partes para someter sus diferencias en procedimiento arbitral; II. Designación de la Procuraduría Social como árbitro; III. Selección del tipo de arbitraje como amigable composición o estricto derecho; y IV. Determinación del asunto motivo del arbitraje y fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento. <p>Las actuaciones de conciliación deberán integrarse como parte del arbitraje.</p>



<p>en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.</p>	<p>Cuando las partes no lleguen a un acuerdo, el procedimiento será en amigable composición.</p> <p>Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.</p>
<p>Artículo 68. Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.</p> <p>El laudo emitido deberá contener la sanción respectiva y/o la reparación del daño motivo de la controversia.</p>	<p>Artículo 68. Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.</p> <p>El laudo emitido deberá contener la sanción respectiva o la reparación del daño motivo de la controversia.</p>
<p>Artículo 69. Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.</p> <p>Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada,</p>	<p>Artículo 69. Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.</p> <p>Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en</p>



<p>observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.</p> <p>No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución.</p>	<p>conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.</p> <p>No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución.</p>
<p>Artículo 70. En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.</p> <p>Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción, las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio; 	<p>Artículo 70. En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.</p> <p>Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se



<p>II. Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;</p> <p>III. El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y</p> <p>IV. En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.</p> <p>Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos del reclamante.</p> <p>Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquel en que surtan efecto las notificaciones respectivas.</p>	<p>funden la acción, las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;</p> <p>II. Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha y hora para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;</p> <p>III. El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y</p> <p>IV. En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.</p> <p>Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos de la parte reclamante.</p> <p>Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquel en que</p>
---	---



	surtan efecto las notificaciones respectivas.
Artículo 71. En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.	Artículo 71. En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México.
Artículo 72. El laudo arbitral emitido por la Procuraduría, deberá cumplirse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.	Artículo 72. El laudo arbitral emitido por la Procuraduría, deberá cumplirse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.
Artículo 73. En caso de que no se cumplan los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución y a petición de parte, la Procuraduría realizará las gestiones necesarias para dar cumplimiento al laudo, por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual el quejoso deberá acudir. Independientemente del párrafo anterior, la Procuraduría deberá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados.	Artículo 73. En caso de que no se cumplan los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución y a petición de parte, la Procuraduría realizará las gestiones necesarias para dar cumplimiento al laudo, por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual la parte quejosa deberá acudir. Independientemente del párrafo anterior, la Procuraduría sancionará el incumplimiento de los convenios y laudos suscritos por la misma.



<p>Título Quinto. De los condominios de interés social y popular</p> <p>Capítulo Único</p> <p>Artículo 74. Las disposiciones establecidas en los títulos primero a cuarto de la presente Ley, serán aplicables al presente título, en tanto no se opongan a lo señalado en el mismo.</p>	
<p>Artículo 75. Estos condominios podrán, por medio de su Administrador y sin menoscabo de su propiedad:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica; la autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo. II. Solicitar a los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública, podrán aplicar recursos públicos para el mejoramiento de las unidades habitacionales, mantenimiento, servicios, obras y reparaciones en áreas y bienes de uso común; así como para 	



implementar acciones en materia de seguridad pública, procuración de justicia, salud sanitaria y protección civil en casos urgentes que pongan en peligro la vida o integridad física de los condóminos o poseedores. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de los condóminos y sin contravenir los ordenamientos jurídicos aplicables. Solicitar su incorporación y aprovechamiento de los presupuestos y subsidios previstos en los programas que la Administración Pública tenga para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias y Unidades Habitacionales, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gasto corriente; Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores, se deberá acreditar estar constituido en ante la Procuraduría en Régimen de Propiedad en Condominio y contar con la organización interna establecida en esta Ley y su Reglamento, presentando para ello copia de la Escritura Constitutiva, Reglamento Interno y el acta de asamblea que aprueba el programa a aplicar.

- III. De conformidad con el artículo 88 de esta Ley, solicitar a la Delegación cuando se estén realizando obras y hayan



<p>transcurridos los 10 días y esta no ha contestado, de respuesta a la demanda ciudadana y ordene de manera inmediata la verificación administrativa y emita medidas para evitar que continúe la obra o cuando se haya emitido la resolución administrativa hacerla cumplir conforme a sus facultades.</p>	
<p>Artículo 76. La Administración Pública del Distrito Federal deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de las unidades habitacionales de interés social y popular.</p> <p>La Procuraduría coadyuvará, a petición de la Asamblea General cualquier acto jurídico, y en los casos en que el número de condóminos exceda lo establecido en el artículo 8 fracción II de esta Ley, en la organización condominal, por lo cual deberá apoyar a la administración para fortalecer la cultura condominal y brindar asesoría jurídica.</p>	
<p>Artículo 77. En las asambleas de condóminos, además de la votación económica, también se podrá efectuar mediante el empleo de urnas y el voto secreto; cuyo ejercicio será organizado, ejecutado y calificado por el Comité de Vigilancia, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad privativa de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán con base en el número de unidades de propiedad privativa de que se componga el condominio,</p>	



<p>independientemente de la proporción del indiviso, a excepción de las propiedades no habitacionales, cuyas cuotas podrán ajustarse a lo siguiente:</p> <p>Cuando en un condominio de interés social también existan unidades de propiedad privativa de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de las cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias para dichas propiedades en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada una respecto a la superficie de indiviso de la vivienda de menor tamaño, que para tal efecto fungirá como unidad de medida, o bien de acuerdo a criterios comerciales.</p>	
<p>Artículo 78. La administración de los condominios de interés social o popular en los que el número de unidades de propiedad privativa exceda lo establecido en el artículo 8 fracción II de esta Ley, colocará mensualmente en uno o dos lugares visibles del condominio o en los lugares establecidos en el Reglamento Interno, los estados de cuenta del condominio, que mostrarán:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) El total de ingresos y egresos por rubro; b) El monto de las cuotas pendientes de pago; c) El saldo contable, y d) La relación de morosos con el monto de sus cuotas pendientes de pago. 	



<p>De la misma manera informará la aplicación de recursos en las áreas y bienes de uso común, así como de la ejecución de programas, presupuestos, subsidios y otras acciones donde intervino la Administración Pública.</p>	
<p>Título Sexto. De la cultura condominal</p> <p>Capítulo Único</p> <p>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.</p>	
<p>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</p>	<p>Título Sexto. De la Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio</p> <p>Capítulo Único</p> <p>Artículo 74. Si el inmueble sujeto al Régimen Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del</p>



permanente; la cual sentará las bases, condiciones y principios que 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 esta Ley, su Reglamento, la escritura constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables;
- b) Promover 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) Fomentar la equidad de género, la no discriminación por origen étnico o nacional, edad, discapacidades, condición social, condiciones de salud, la religión, las

35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia **obligatoria de la mayoría simple del total de las personas condóminas** y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio:

- a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables;
- b) La extinción total del régimen; y
- c) La demolición y venta de los materiales.

Si se optare por la extinción total del Régimen de Propiedad en Condominio, se deberá decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta. Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

También será considerada la morosidad causa de la ruina, destrucción y daño patrimonial del condominio, misma que será sancionada conforme esta Ley y demás ordenamientos aplicables.



<p>opiniones, las preferencias sexuales y el estado civil para garantizar el respeto entre condóminos, poseedores y habitantes.</p> <p>Con la finalidad de hacer incluyente la participación de las dependencias para garantizar la convivencia condominal y las armonía entre sus habitantes.</p>	
<p>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.</p> <p>En el caso de administrador profesional, deberá acreditar la evaluación para la certificación.</p>	<p>Artículo 75. En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada persona condómina estará obligada a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y 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.</p> <p>Las personas condóminas, podrán solicitar por sí o a través de la Procuraduría, la intervención de otra autoridad a efecto de obtener dictamen de resistencia estructural, protección civil o de otra naturaleza que se estime necesario.</p> <p>Las personas condóminas 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.</p> <p>Pero si la unidad de propiedad privativa se hubiere destruido totalmente, la mayoría de las</p>



	<p>personas condóminas podrán decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar a la persona condómina por la extinción de sus derechos de copropiedad.</p>
<p>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.</p> <p>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 esta.</p> <p>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:</p>	



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 fomentará que exista el número suficiente de contenedores al interior del Condominio, procurando en la medida de lo posible la separación en rubros adicionales a orgánicos e inorgánicos.

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

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



<p>Seguridad Pública para la prevención del delito.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dichos Comités se conformarán aun no existiendo administrador registrado, en términos del artículo 32 de la Ley.</p>	
<p>Título Séptimo. De la Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio</p> <p>Capítulo Único</p> <p>Artículo 83. Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del</p>	



<p>total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos:</p> <p>a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables;</p> <p>b) La extinción total del régimen; y</p> <p>c) La demolición y venta de los materiales.</p>	
<p>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.</p> <p>Los condóminos, podrán solicitar por sí o a través de la Procuraduría, la intervención de otra autoridad a efecto de obtener dictamen de resistencia estructural, protección civil o de otra naturaleza que se estime necesario.</p> <p>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.</p>	



<p>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.</p>	
<p>Artículo 85. Si se optare por la extinción total del Régimen de Propiedad en Condominio de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta. Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el reglamento Interno.</p>	
<p style="text-align: center;">Título Octavo. De las Sanciones</p> <p style="text-align: center;">Capítulo Único</p> <p>Artículo 86. Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.</p> <p>Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno.</p>	<p style="text-align: center;">Título Séptimo. De las Sanciones</p> <p style="text-align: center;">Capítulo I. Preceptos Generales</p> <p>Artículo 76. Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.</p> <p>Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno.</p>
<p>Artículo 87. La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en</p>	<p>Artículo 77. La contravención a las disposiciones de esta ley</p>



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 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;
- 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 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;
- 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 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;
- 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 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;
- V. Los Administradores o Comités de Vigilancia que a juicio de la

establecidas en los **artículos 21, 22, 24, 32, 47, 48, 53, 60 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 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;
- II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de **las demás personas condóminas**; 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 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;
- III. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial **al condominio, modifiquen el destino de una vivienda o unidad de propiedad privativa, alteren o invadan cualquier parte de las áreas comunes**, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos veces la Unidad de



<p>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;</p> <p>La 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.</p> <p>VI. Se aplicará multa de 50 a 200 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente 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;</p> <p>VII. Se aplicará multa de 50 a 300 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 de la presente Ley. En los casos de reincidencia, se</p>	<p>Cuenta de la Ciudad de México vigente;</p> <p>IV. Las personas Administradoras 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;</p> <p>La 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;</p> <p>V. Se aplicará multa por el equivalente de cien a cuatrocientas veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente a la persona Administradora que</p>
---	--



<p>aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta; y</p> <p>VIII. Se aplicará multa de 100 a 400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, a los administradores que realicen cobros no previstos en esta ley y aprobados por la Asamblea General en viviendas de interés social y popular.</p> <p>En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.</p>	<p>a juicio de la Asamblea General, el Comité de Vigilancia o la Procuraduría no hagan un buen manejo de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones o que realicen cobros no aprobados por la Asamblea General respectiva.</p> <p>VI. Se aplicará multa de 50 a 300 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 48 de la presente Ley.</p> <p>VII. Se aplicará multa de 100 a 400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, a las personas Administradoras que incumplan con lo que la presente ley y su reglamento.</p> <p>VIII. Las sanciones descritas en el presente artículo podrán ser conmutadas por horas de trabajo comunitario. En todos los casos se explorará inicialmente la alternativa de realizar trabajo comunitario establecida por la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México.</p> <p>En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.</p>
---	---



Artículo 88. Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

La Asamblea General podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto y de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de la presente Ley, para tomar las siguientes medidas:

- I. Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la Escritura Constitutiva o en los acuerdos de la propia Asamblea General o en el Reglamento Interno, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones;
- II. En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante los juzgados civiles, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto, las cuales podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado; y
- III. Solicitar a la Delegación ordene la verificación administrativa cuando se estén realizando obras sin las autorizaciones correspondientes en áreas comunes.

Facilitando la Asamblea General el acceso al condominio a las autoridades para

Artículo 78. Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán por el área de Sanciones de la Procuraduría, independientemente de las que se impongan por la violación de disposiciones aplicables.

La administración de un condominio podrá tomar las siguientes medidas:

- I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir a la persona condómina, poseedora o cualquier otra persona que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la Escritura Constitutiva o en los acuerdos de la propia Asamblea General o en el Reglamento Interno, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones;**
- II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante los juzgados civiles, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto;**
- III.- Solicitar a la Alcaldía su intervención y la clausura inmediata y definitiva de cualquier obra que se realice sin las autorizaciones correspondientes en una o más unidades de propiedad privativa o en las áreas comunes del condominio, y**

El Órgano Político Administrativo emitirá en un lapso no mayor de 10 días hábiles la orden de visita de verificación y medidas para evitar



<p>realizar la visita de verificación y ejecutar las sanciones que de ello deriven.</p>	<p>que continúe la construcción, término en que igualmente dará respuesta a la demanda ciudadana.</p> <p>Asimismo y también de conformidad con Ley de Procedimiento Administrativo y Reglamento de Construcciones considerando de este lo ceñido en la fracción VIII del artículo 248, ambas del Distrito Federal, demás leyes y reglamentos aplicables, emitirá la resolución administrativa.</p> <p>IV.- Denunciar ante la Fiscalía y las autoridades correspondientes la invasión, despojo, allanamiento, robo, daño patrimonial o cualquier otro delito o falta que afecte las áreas y bienes comunes del condominio.</p>
<p>Artículo 89. Para la imposición de las sanciones la Procuraduría deberá adoptar las medidas de apremio de acuerdo a lo establecido Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, así como de la verificación e inspección a fin de emitir sus resoluciones, de conformidad al procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.</p> <p>En contra de esas resoluciones los afectados podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley antes citada o interponer el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.</p>	



	<p style="text-align: center;">Capítulo II. Del Incumplimiento en el Pago de las Cuotas Ordinarias y Extraordinarias</p> <p>Artículo 79. El incumplimiento del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, atenta contra el derecho de copropiedad y patrimonio de las personas condominas.</p> <p>Las personas morosas se hacen acreedoras a las sanciones establecidas en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.</p>
	<p>Artículo 80. La persona morosa que inclumpla los acuerdos, convenios, laudos o resoluciones aprobados o emitidos por la Procuraduría con el objeto de liquidar su adeudo de cuotas ordinarias o extraordinarias al condominio, se hará acreedora a las sanciones administrativas establecidas en el artículo 90 fracción III de la Ley de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, sin excluir aquellas otras aplicables a las se haga merecedor por el incumplimiento de sus obligaciones.</p>

Por su parte, y con la finalidad de armonizar las disposiciones arriba descritas por la Ley de Propiedad en Condominio, se modifican y adicionan varios artículos a la Ley de la Procuraduría Social, a la Ley de Cultura Cívica y al Código Civil para la Ciudad de México.



Ley De La Procuraduría Social Del Distrito Federal	Ley De La Procuraduría Social De La Ciudad De México
Texto vigente	Texto propuesto
<p>Título Primero. De La Naturaleza Y Objeto De La Procuraduría Social</p> <p>Capítulo Único. Disposiciones Generales</p> <p>Artículo 1.- La presente ley es de orden público e interés general.</p>	<p>Título Primero. De La Naturaleza Y Objeto De La Procuraduría Social</p> <p>Capítulo Único. Disposiciones Generales</p> <p>Artículo 1. La presente ley es de orden público e interés general y tiene por objeto regular las acciones, políticas y lineamientos de la Procuraduría Social de la Ciudad de México.</p>
<p>Artículo 2.- La Procuraduría Social del Distrito Federal es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios.</p> <p>En el desempeño de sus funciones no recibirá instrucciones o indicaciones de autoridad o servidor público alguno.</p>	<p>Artículo 2. La Procuraduría Social de la Ciudad de México es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública de la Ciudad de México, con personalidad jurídica y patrimonio propios.</p> <p>En el desempeño de sus funciones no recibirá instrucciones o indicaciones de autoridad o persona servidora pública alguna.</p>



Artículo 3.- La Procuraduría Social tiene por objeto:

a) Ser una instancia accesible a los particulares, agrupaciones, asociaciones, organizaciones y órganos de representación ciudadana electos en las colonias o pueblos originarios del Distrito Federal, para la defensa de sus derechos sociales y los relacionados con las actuaciones, funciones y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, permisionarios y concesionarios, observando en todo momento los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, eficacia, honestidad, transparencia, y demás relativos y aplicables. Quedan exceptuados lo referente a las materias electoral, laboral, responsabilidad de servidores públicos, derechos humanos, así como los asuntos que se encuentren sujetos al trámite jurisdiccional.

b) Procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de las funciones, servicios y procedimientos que emanen de esta Ley.

c) Crear, instrumentar, difundir y aplicar mecanismos de participación ciudadana y sana convivencia entre todos aquellos que habiten en un condominio y/o participen en la Asamblea General que refiere la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal.

Artículo 3. La Procuraduría Social tiene por objeto:

a) Ser una instancia accesible a los particulares, agrupaciones, asociaciones, organizaciones y órganos de representación ciudadana electos en las colonias o pueblos originarios de la **Ciudad de México**, para la defensa de sus derechos sociales y los relacionados con las actuaciones, funciones y prestación de servicios a cargo de la **Administración Pública de la Ciudad de México**, permisionarios y concesionarios, observando en todo momento los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, eficacia, honestidad, transparencia, y demás relativos y aplicables. Quedan exceptuados lo referente a las materias electoral, laboral, responsabilidad **de personas servidoras públicas**, derechos humanos, así como los asuntos que se encuentren sujetos al trámite jurisdiccional;

b) Procurar y coadyuvar al cumplimiento de la **Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para la Ciudad de México**, a través de las funciones, servicios y procedimientos que emanen de esta Ley; y

c) **Promover el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal a partir de la creación, instrumentación, difusión y aplicación de** mecanismos de participación ciudadana **activa** y sana convivencia entre todos aquellos que habiten en un condominio y/o participen en la



	<p>Asamblea General que refiere la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para de la Ciudad de México.</p>
<p>Artículo 4. Los procedimientos que se substancien en la Procuraduría Social, estarán regidos por los principios de imparcialidad, economía procesal, celeridad, sencillez, eficacia, legalidad, publicidad, buena fe, accesibilidad, información, certidumbre jurídica y gratuidad, y en los casos no</p>	<p>...</p>



<p>contemplados en esta Ley se aplicará de manera supletoria la Ley de procedimiento Administrativo del Distrito Federal y Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.</p>	
---	--



<p>Artículo 5.- Para efectos de la presente Ley, se entenderá por:</p> <p>I. Administración Pública: Administración Pública del Distrito Federal pudiendo ser Centralizada, Desconcentrada y Paraestatal;</p> <p>II. Concesionario: Persona física o moral que presta un servicio público en virtud de una concesión otorgada por la Administración Pública del Distrito Federal.</p> <p>III. Consejo de Gobierno: Consejo de Gobierno y Órgano Rector de la Procuraduría Social.</p> <p>IV. Jefe de Gobierno: Jefe de Gobierno del Distrito Federal;</p> <p>V. Ley: Ley de la Procuraduría Social;</p> <p>VI. Permisionario: Persona física o moral que tiene permiso para prestar un servicio público y/o tiene en posesión un inmueble propiedad de la Administración Pública del Distrito Federal y que es otorgado por esta;</p> <p>VII. Procurador: Procurador o Procuradora Social del Distrito Federal;</p> <p>VIII. Particular: Ciudadano, condómino, poseedor, administrador condómino o profesional, vecino, agrupaciones, asociaciones u organizaciones, comités ciudadanos y consejos del pueblo electos en las colonias y pueblos originarios del Distrito Federal.</p>	<p>Artículo 5. Para efectos de la presente Ley, se entenderá por:</p> <p>I. Administración Pública: Administración Pública de la Ciudad de México pudiendo ser Centralizada, Desconcentrada y Paraestatal;</p> <p>II. Concesionario: Persona física o moral que presta un servicio público en virtud de una concesión otorgada por la Administración Pública de la Ciudad de México.</p> <p>III. Consejo de Gobierno: Consejo de Gobierno y Órgano Rector de la Procuraduría Social.</p> <p>IV. Persona Titular de la Jefatura de Gobierno: Jefa o Jefe de Gobierno de la Ciudad de México;</p> <p>V. Ley: Ley de la Procuraduría Social;</p> <p>VI. Permisionaria: Persona física o moral que tiene permiso para prestar un servicio público y/o tiene en posesión un inmueble propiedad de la Administración Pública de la Ciudad de México y que es otorgado por esta;</p> <p>VII. Persona Titular de la Procuraduría: Procuradora o Procurador Social de la Ciudad de México;</p> <p>VIII. Particular: Persona ciudadana, condómina, poseedora, administradora condómina o profesional, vecina, agrupaciones, asociaciones u organizaciones, comisiones de participación comunitaria y consejos del pueblo</p>
---	--



IX. Queja: Es la presentada por cualquier particular ante la Procuraduría Social, para intervenir respecto a los actos u omisiones en las funciones y prestación de servicios de la Administración Pública del Distrito Federal, sus concesionarios o permisionarios, asimismo en relación a los conflictos que se susciten en materia condominal;

X. Quejoso: Es todo aquel particular que presenten una queja;

XI. Recomendación: Es aquella que emite la Procuraduría Social a cualquiera de los órganos de la Administración Pública del Distrito Federal, concesionarios o permisionarios, con la finalidad de que se ciñan a los establecido en las disposiciones jurídicas aplicables en su materia;

XII. Reglamento: Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social;

XIII. Requerido Condominal: Es el condómino, poseedor, administrador o integrante del comité de vigilancia o comités cualesquiera sean estos, y que sea señalado por un quejoso; y

XIV. Sugerencia: Es aquella propuesta que emite la Procuraduría Social a cualquiera de los Órganos de la Administración Pública del Distrito Federal, concesionarios o permisionarios, para una pronta y ágil atención de los particulares.

electos en las colonias y pueblos originarios **de la Ciudad de México.**

IX. Queja: Es la presentada por cualquier particular ante la Procuraduría Social, para intervenir respecto a los actos u omisiones en las funciones y prestación de servicios de la **Administración Pública de la Ciudad de México**, sus concesionarios o permisionarios, asimismo en relación a los conflictos que se susciten en materia condominal;

X. **Persona Quejosa:** Es toda **persona particular** que presente una queja;

XI. Recomendación: Es aquella que emite la Procuraduría Social a cualquiera de los órganos de la **Administración Pública de la Ciudad de México, personas concesionarias o permisionarias**, con la finalidad de que se ciñan a los establecido en las disposiciones jurídicas aplicables en su materia;

XII. Reglamento: Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social;

XIII. **Persona Requerida Condominal:** Es **la persona condómina, poseedora, administradora** o integrante del comité de vigilancia o comités cualesquiera sean estos, y que sea señalado por un quejoso; y

XIV. Sugerencia: Es aquella propuesta que emite la Procuraduría Social a cualquiera de los **Órganos de la Administración Pública de la Ciudad de México, concesionarias o permisionarias**, para una pronta y ágil atención de **las personas particulares.**



--	--



<p>Artículo 6. La Procuraduría será la instancia administrativa para recepción, trámite, seguimiento y conclusión de las quejas a que se refiere esta Ley.</p>	<p>...</p>
<p>Artículo 7o.- El patrimonio de la Procuraduría se integra con los bienes muebles e inmuebles que se destinen para el cumplimiento de su objeto, con las partidas que anualmente se le asignen en el Presupuesto de Egresos del Distrito Federal, así como por las donaciones que se le otorguen.</p> <p>La Procuraduría administrará su patrimonio con transparencia y de conformidad con las disposiciones legales aplicables y programas aprobados.</p> <p>La Procuraduría atendiendo a las previsiones del ingreso y del gasto público del Distrito Federal, elaborará su proyecto de presupuesto y lo enviará al Jefe de Gobierno, para que éste ordene su incorporación al proyecto de Presupuesto de Egresos del Distrito Federal.</p>	<p>Artículo 7. El patrimonio de la Procuraduría se integra con los bienes muebles e inmuebles que se destinen para el cumplimiento de su objeto, con las partidas que anualmente se le asignen en el Presupuesto de Egresos de la Ciudad de México, así como por las donaciones que se le otorguen.</p> <p>La Procuraduría administrará su patrimonio con transparencia y de conformidad con las disposiciones legales aplicables y programas aprobados.</p> <p>La Procuraduría atendiendo a las previsiones del ingreso y del gasto público de la Ciudad de México, elaborará su proyecto de presupuesto y lo enviará a la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno, para que ésta ordene su incorporación al proyecto de Presupuesto de Egresos de la Ciudad de México.</p>
<p>Artículo 8o.- Las relaciones laborales entre la Procuraduría Social y sus trabajadores se regirán por lo dispuesto en la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, reglamentaria del apartado "B" del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.</p>	<p>Artículo 8. Las relaciones laborales entre la Procuraduría Social y sus trabajadores se regirán por lo dispuesto en la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, reglamentaria del apartado "B" del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y artículo 10 apartado C de la Constitución Política de la Ciudad de México.</p>



<p>Título Segundo. De La Integración Y Facultades De La Procuraduría Social</p> <p>Capítulo I. De La Integración De Los Órganos De La Procuraduría Social</p> <p>Artículo 9.- La Procuraduría se integrará por:</p> <p>I. El Consejo de Gobierno;</p> <p>II. El Procurador;</p> <p>III. Los Subprocuradores;</p> <p>IV. Las Unidades Administrativas que determine su Reglamento.</p>	<p>Título Segundo. De La Integración Y Facultades De La Procuraduría Social</p> <p>Capítulo I. De La Integración De Los Órganos De La Procuraduría Social</p> <p>Artículo 9. La Procuraduría se integrará por:</p> <p>I. El Consejo de Gobierno;</p> <p>II. La Persona Titular de la Procuraduría;</p> <p>III. Las Personas Titulares Subprocuradoras;</p> <p>IV. Las Unidades Administrativas que determine su Reglamento.</p>
<p>Artículo 10.- La Procuraduría estará a cargo del Procurador, que será nombrado por el Jefe de Gobierno.</p> <p>El Procurador, para el cumplimiento de sus responsabilidades, se auxiliará de los servidores públicos que integran la Procuraduría y los que determine su Reglamento, mismo en el que se establecerán la organización, atribuciones, funciones y facultades que correspondan a las distintas áreas.</p>	<p>Artículo 10. La Procuraduría estará a cargo de la Persona Titular de la Procuraduría, que será nombrado por la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno.</p> <p>La Persona Titular de la Procuraduría, para el cumplimiento de sus responsabilidades, se auxiliará de los servidores públicos que integran la Procuraduría y los que determine su Reglamento, mismo en el que se establecerán la organización, atribuciones, funciones y facultades que correspondan a las distintas áreas.</p>



<p>Artículo 11.- Para ocupar el cargo de Procurador se requiere:</p> <p>I. Ser ciudadano mexicano por nacimiento;</p> <p>II. Residir en el Distrito Federal cuando menos un año antes a su designación;</p> <p>III. Ser mayor de 30 años;</p> <p>IV. Acreditar estudios terminados de licenciatura, cuando menos;</p> <p>V. Tener conocimientos y experiencia en materia administrativa;</p> <p>VI. No haber sido condenado por la comisión de algún delito doloso</p>	<p>Artículo 11. Para ocupar el cargo de Procurador se requiere:</p> <p>I. Ser persona ciudadana mexicana por nacimiento;</p> <p>II. Residir en la Ciudad de México cuando menos un año antes a su designación;</p> <p>III. Ser mayor de 30 años;</p> <p>IV. Acreditar estudios terminados de licenciatura, cuando menos;</p> <p>V. Tener conocimientos y experiencia en materia administrativa;</p> <p>VI. No haber sido condenado por la comisión de algún delito doloso.</p>
<p>Artículo 12.- El Procurador Social durará en su cargo cuatro años, pudiendo ser ratificado solamente para un segundo período por el Jefe de Gobierno.</p>	<p>Artículo 12. La Persona Titular de la Procuraduría Social durará en su cargo cuatro años, pudiendo ser ratificado solamente por un segundo período por la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno.</p>



<p>Artículo 13.- Son facultades del Procurador;</p> <p>I. Crear, dirigir y coordinar las acciones que realice la Procuraduría en el desempeño de las atribuciones que le confiere esta Ley;</p> <p>II. Establecer políticas y programas en la Procuraduría, con la finalidad de brindar una mejor atención a los particulares, haciéndolo del conocimiento del Jefe de Gobierno y Asamblea Legislativa del Distrito Federal;</p> <p>III. Ser representante legal de la Procuraduría;</p> <p>IV. Recibir quejas, darles trámite, seguimiento, y emitir las resoluciones, recomendaciones y sugerencias a que se refiere esta Ley;</p> <p>V. Aplicar las sanciones de conformidad con esta Ley, Ley de Procedimientos Administrativo y demás relativas y aplicables;</p> <p>VI. Ser integrante del Consejo de Gobierno;</p> <p>VII. Expedir los manuales de organización y de procedimientos de la Procuraduría, previa observación del Consejo de Gobierno;</p> <p>VIII. Aprobar, suscribir, y celebrar convenios con agrupaciones, asociaciones, instituciones ya sean públicas o privadas, con organizaciones civiles o sociales y autoridades para el</p>	<p>Artículo 13. Son facultades de la Persona Titular de la Procuraduría;</p> <p>I. Crear, dirigir y coordinar las acciones que realice la Procuraduría en el desempeño de las atribuciones que le confiere esta Ley;</p> <p>II. Establecer políticas y programas en la Procuraduría, con la finalidad de brindar una mejor atención a los particulares, haciéndolo del conocimiento de la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno y el Congreso de la Ciudad de México;</p> <p>III. Ser representante legal de la Procuraduría;</p> <p>IV. Recibir quejas, darles trámite, seguimiento, y emitir las resoluciones, recomendaciones y sugerencias a que se refiere esta Ley;</p> <p>V. Aplicar las sanciones de conformidad con esta Ley, Ley de Procedimientos Administrativo y demás relativas y aplicables;</p> <p>VI. Ser integrante del Consejo de Gobierno;</p> <p>VII. Expedir los manuales de organización y de procedimientos de la Procuraduría, previa observación del Consejo de Gobierno;</p> <p>VIII. Aprobar, suscribir, y celebrar convenios con agrupaciones, asociaciones, instituciones ya sean públicas o privadas, con organizaciones civiles o sociales y autoridades para el</p>
---	---



<p>mejor desempeño de las funciones de la Procuraduría;</p> <p>IX. Nombrar, promover y remover a los servidores públicos de la Procuraduría, que no tengan señalada otra forma de nombramiento, promoción y remoción en esta Ley;</p> <p>X. Delegar las facultades en servidores públicos subalternos, sin perjuicio de su ejercicio directo, mediante manuales administrativos que serán publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y de conformidad con los ordenamientos jurídicos aplicables;</p> <p>XI. Denunciar ante el Ministerio Público de actos u omisiones que puedan ser constitutivos de ilícitos o en su caso ante las autoridades correspondientes;</p> <p>XII. Elaborar y enviar el proyecto de presupuesto de la Procuraduría y ejercer el autorizado;</p> <p>XIII. Elaborar y Presentar el proyecto de Reglamento de la Procuraduría Social al Jefe de Gobierno, para su aprobación, expedición y promulgación; y</p> <p>XIV. Demás que le confiera esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos que lo faculten para tal efecto.</p>	<p>mejor desempeño de las funciones de la Procuraduría;</p> <p>IX. Nombrar, promover y remover a los servidores públicos de la Procuraduría, que no tengan señalada otra forma de nombramiento, promoción y remoción en esta Ley;</p> <p>X. Delegar las facultades en servidores públicos subalternos, sin perjuicio de su ejercicio directo, mediante manuales administrativos que serán publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y de conformidad con los ordenamientos jurídicos aplicables;</p> <p>XI. Denunciar ante el Ministerio Público de actos u omisiones que puedan ser constitutivos de ilícitos o en su caso ante las autoridades correspondientes;</p> <p>XII. Elaborar y enviar el proyecto de presupuesto de la Procuraduría y ejercer el autorizado;</p> <p>XIII. Elaborar y Presentar el proyecto de Reglamento de la Procuraduría Social a la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno, para su aprobación, expedición y promulgación; y</p> <p>XIV. Demás que le confiera esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos que la faculte para tal efecto.</p>
--	---



<p>Artículo 14.- El Procurador enviará al Jefe de Gobierno y a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, en el mes de septiembre un informe anual sobre las actividades que la Procuraduría haya realizado en dicho período.</p> <p>El informe deberá ser publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y contendrá un resumen descriptivo sobre las quejas, investigaciones, conciliaciones, procedimientos, resoluciones, sugerencias y recomendaciones emitidas; asimismo cuales fueron aceptadas o rechazadas por las autoridades; quejas en trámite y pendientes por resolver, así como estadísticas e información que considere de interés.</p>	<p>Artículo 14. La Persona Titular de la Procuraduría enviará a la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno y al Congreso de la Ciudad de México, en el mes de septiembre un informe anual sobre las actividades que la Procuraduría haya realizado en dicho período.</p> <p>El informe deberá ser publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en la página web de la Procuraduría la primera semana de octubre, y contendrá un resumen descriptivo sobre las quejas, investigaciones, conciliaciones, procedimientos, resoluciones, sugerencias y recomendaciones emitidas; asimismo cuales fueron aceptadas o rechazadas por las autoridades; quejas en trámite y pendientes por resolver, así como estadísticas e información que considere de interés.</p>
<p>Artículo 15. El Procurador y los Subprocuradores no podrán ser sancionados en virtud de las opiniones, sugerencias o recomendaciones que emitan en ejercicio de las facultades conferidas en esta Ley y su Reglamento, sin que ello signifique ser eximido de responsabilidad por la comisión u omisión en materias administrativa, civil o penal.</p>	<p>Artículo 15. La Persona Titular de la Procuraduría y las Personas Titulares Subprocuradoras no podrán ser sancionados en virtud de las opiniones, sugerencias o recomendaciones que emitan en ejercicio de las facultades conferidas en esta Ley y su Reglamento, sin que ello signifique ser eximido de responsabilidad por la comisión u omisión en materias administrativa, civil o penal.</p>



Artículo 16.- El Procurador podrá ser destituido, y en su caso, sujeto a responsabilidad sólo por las causas y mediante los procedimientos establecidos por la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, y demás ordenamientos relativos y aplicables.

En el supuesto del párrafo anterior, así como en la separación del cargo o de renuncia, el Procurador será sustituido interinamente por alguno de los Subprocuradores, designado por el Consejo de Gobierno, en tanto el Jefe de Gobierno nombra al Procurador.

Artículo 16. **La Persona Titular de la Procuraduría podrá ser destituida**, y en su caso, **sujeta** a responsabilidad sólo por las causas y mediante los procedimientos establecidos por la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, y demás ordenamientos relativos y aplicables.

En el supuesto del párrafo anterior, así como en la separación del cargo o de renuncia, **la Persona Titular de la Procuraduría será sustituida interinamente por alguna de las Personas Titulares Subprocuradoras**, designada por el Consejo de Gobierno, en tanto **la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno nombra a la Persona Titular de la Procuraduría**.



Artículo 17.- El Consejo de Gobierno será de carácter plural y multidisciplinario, integrándose por:

I. El Jefe de Gobierno del Distrito Federal o la persona que este designe, quién presidirá la sesión;

II. El Secretario de Gobierno o la persona que este designe;

III. Un representante con un encargo no menor de director de área de las Secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda; de Obras y Servicios; de Medio Ambiente; de Transporte y Vialidad; de Desarrollo Social; de Protección Civil; de Seguridad Pública; de Finanzas; así como de la Oficialía Mayor y Órganos Político Administrativos a invitación expresa del Consejo de Gobierno, y

IV. Tres ciudadanos mexicanos, que gocen de reconocido prestigio y buena reputación y que cuenten con conocimientos o experiencia en las materias relacionadas con las funciones de la Procuraduría, quienes serán nombrados previa convocatoria del Jefe de Gobierno.

Artículo 17. El Consejo de Gobierno será de carácter plural y multidisciplinario, integrándose por:

I. **La Persona Titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México o la persona que esta designe**, quién presidirá la sesión;

II. **La Persona Titular de la Secretaría de Gobierno o la persona que esta designe;**

III. **Una persona representante con un encargo no menor de Persona Titular de Dirección de área** de las Secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda; de Obras y Servicios; de Medio Ambiente; **de Movilidad; de Inclusión y Bienestar Social; de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil; de Seguridad Ciudadana; de Administración y Finanzas;** así como de la Oficialía Mayor y **las Alcaldías** a invitación expresa del Consejo de Gobierno, y

IV. **Tres personas ciudadanas**, que gocen de reconocido prestigio y buena reputación y que cuenten con conocimientos o experiencia en las materias relacionadas con las funciones de la Procuraduría, quienes serán nombrados previa convocatoria de **la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno.**



<p>Artículo 18.- El Consejo de Gobierno designará y contará con un Secretario Técnico, a instancia del Procurador, quién dará trámite a sus decisiones, en los términos que disponga el Reglamento.</p>	<p>Artículo 18. El Consejo de Gobierno designará y contará con una Persona Titular de la Secretaría Técnica, a instancia de la Persona Titular de la Procuraduría, quién dará trámite a sus decisiones, en los términos que disponga el Reglamento.</p>
<p>Artículo 19.- El Consejo de Gobierno tendrá las siguientes funciones:</p> <p>I. Dar el visto bueno al proyecto de Reglamento de la Procuraduría;</p> <p>II. Dar el visto bueno al proyecto del Presupuesto Anual de Egresos y los programas correspondientes;</p> <p>III. Nombrar y destituir, a propuesta del Procurador, a los Subprocuradores;</p> <p>IV. Velar que la actuación de esta Procuraduría se rija por los principios señalados por esta Ley;</p> <p>V. Opinar sobre el Informe del Procurador respecto al ejercicio administrativo y presupuestal;</p> <p>VI. Opinar sobre el proyecto de Informe Anual que el Procurador enviará al Jefe de Gobierno y a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.</p>	<p>Artículo 19. El Consejo de Gobierno tendrá las siguientes funciones:</p> <p>I. Dar el visto bueno al proyecto de Reglamento de la Procuraduría;</p> <p>II. Dar el visto bueno al proyecto del Presupuesto Anual de Egresos y los programas correspondientes;</p> <p>III. Nombrar y destituir, a propuesta de la Persona Titular de la Procuraduría, a las Personas Titulares Subprocuradoras;</p> <p>IV. Velar que la actuación de esta Procuraduría se rija por los principios señalados por esta Ley;</p> <p>V. Opinar sobre el Informe de la Persona Titular de la Procuraduría respecto al ejercicio administrativo y presupuestal; y</p> <p>VI. Opinar sobre el proyecto de Informe Anual que la Persona Titular de la Procuraduría enviará a la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno y al Congreso de la Ciudad de México.</p>



<p>Artículo 20.- El Consejo de Gobierno funcionará en sesiones ordinarias y extraordinarias y tomará sus decisiones por mayoría de votos.</p> <p>Las sesiones ordinarias se verificarán una vez cada tres meses y las extraordinarias podrán ser convocadas a petición del Procurador, cuando estime que existen razones de importancia para ello o a solicitud de cuando menos el veinticinco por ciento de los miembros.</p> <p>Asimismo, en caso de fuerza mayor o ausencia del Presidente, las sesiones ordinarias o extraordinarias del Consejo de Gobierno podrá iniciarlas o desahogarlas el Secretario Técnico.</p>	<p>Artículo 20. El Consejo de Gobierno funcionará en sesiones ordinarias y extraordinarias y tomará sus decisiones por mayoría de votos.</p> <p>Las sesiones ordinarias se verificarán una vez cada tres meses y las extraordinarias podrán ser convocadas a petición de la Persona Titular de la Procuraduría, cuando estime que existen razones de importancia para ello o a solicitud de cuando menos el veinticinco por ciento de los miembros.</p> <p>Asimismo, en caso de fuerza mayor o ausencia de la Persona Titular de la Presidencia, las sesiones ordinarias o extraordinarias del Consejo de Gobierno podrá iniciarlas o desahogarlas la Persona Titular de la Secretaría Técnica.</p>
<p>Artículo 21.- Los requisitos para ser Subprocurador estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley.</p> <p>Dependerán directamente del Procurador, sus funciones serán las establecidas en esta Ley y su Reglamento. El Procurador podrá establecer comisiones para atender asuntos que considere prioritarios; los comisionados deberán cumplir con los mismos requisitos para ser Subprocurador.</p>	<p>Artículo 21. Los requisitos para ser Persona Titular Subprocuradora estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley.</p> <p>Dependerán directamente de la Persona Titular de la Procuraduría, sus funciones serán las establecidas en esta Ley y su Reglamento. La Persona Titular de la Procuraduría podrá establecer comisiones para atender asuntos que considere prioritarios; las personas comisionadas deberán cumplir con los mismos requisitos para ser Persona Titular Subprocuradora.</p>



<p>Capítulo II. De Las Funciones De La Procuraduría Social.</p> <p>Artículo 22.- Los servidores públicos adscritos a la Procuraduría en su caso deberán:</p> <p>a) Recibir, tramitar e investigar las quejas señaladas en esta Ley;</p> <p>b) Cumplir con las funciones de arbitraje, conciliación o amigable composición;</p> <p>c) Substanciar los procedimientos de conciliación, arbitraje, aplicación de sanción y los recursos de inconformidad, señalados en esta Ley;</p> <p>d) Instrumentar y difundir mecanismos de participación ciudadana y sana convivencia entre todos aquellos que habiten en un condominio y/o participen en la Asamblea General que refiere la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal; y</p> <p>e) Todas aquellas propias de su encargo.</p>	<p>Capítulo II. De Las Funciones De La Procuraduría Social.</p> <p>Artículo 22. Las personas servidoras públicas adscritos a la Procuraduría en su caso deberán:</p> <p>a) Recibir, tramitar e investigar las quejas señaladas en esta Ley;</p> <p>b) Cumplir con las funciones de arbitraje, conciliación o amigable composición;</p> <p>c) Substanciar los procedimientos de conciliación, arbitraje, aplicación de sanción y los recursos de inconformidad, señalados en esta Ley;</p> <p>d) Promover el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal a partir de instrumentación y difusión de mecanismos de participación ciudadana y sana convivencia entre todos aquellos que habiten en un condominio y/o participen en la Asamblea General que refiere la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles de la Ciudad de México; y</p> <p>e) Todas aquellas propias de su encargo.</p>
--	---



Artículo 23.- La Procuraduría tendrá competencia en lo siguiente:

A. En materia de atención ciudadana, orientación y quejas;

I. Ser instancia para atender, recibir y orientar las quejas e inconformidades que presenten los particulares por los actos u omisiones de la Administración Pública del Distrito Federal, concesionarios o permisionarios;

II. Orientar gratuitamente a los particulares en materia administrativa, jurídica, social e inmobiliaria, asimismo en asuntos relacionados con trámites relativos a desarrollo urbano, salud, educación y cualquier otro servicio público;

III. Dar seguimiento a las quejas relativas a las funciones y prestación de los servicios a cargo de la Administración Pública, concesionarios o permisionarios;

IV. Requerir la información necesaria a la Administración Pública, concesionarios o permisionarios, para dar la atención, trámite y seguimiento de las quejas;

V. Solicitar a los Órganos de la Administración Pública, concesionarios o permisionarios, que cuenten con una Oficina de Exigibilidad, con la finalidad de que los particulares puedan ejercer su derecho de atención a las quejas;

Artículo 23. La Procuraduría tendrá competencia en lo siguiente:

A. En materia de atención ciudadana, orientación y quejas;

I. Ser instancia para atender, recibir y orientar las quejas e inconformidades que presenten los particulares por los actos u omisiones de la **Administración Pública de la Ciudad de México**, concesionarios o permisionarios;

II. Orientar gratuitamente a **las personas particulares** en materia administrativa, jurídica, social e inmobiliaria, asimismo en asuntos relacionados con trámites relativos a desarrollo urbano, salud, educación y cualquier otro servicio público;

III. Dar seguimiento a las quejas relativas a las funciones y prestación de los servicios a cargo de la Administración Pública, **personas concesionarias o permisionarias**;

IV. Requerir la información necesaria a la Administración Pública, **personas concesionarias o permisionarias**, para dar la atención, trámite y seguimiento de las quejas;

V. Solicitar a los Órganos de la Administración Pública, **personas concesionarias o permisionarias**, que cuenten con una Oficina de Exigibilidad, con la finalidad de que **las personas particulares** puedan ejercer su derecho de atención a las quejas;



<p>VI. Conciliar conforme a derecho, la queja presentada por particulares por actos y omisiones de la Administración Pública, concesionarios o permisionarios;</p> <p>VII. Realizar estudios, consultas, foros o encuentros ciudadanos, respecto a los problemas y consecuencias del servicio público y programas otorgados por la Administración Pública, concesionarios y permisionarios, considerando primordialmente las quejas presentadas; y</p> <p>VIII. Implementar programas especiales de atención y asesoría en la defensa de sus derechos de los grupos vulnerables.</p> <p>B. En materia Condominal:</p> <p>I. Observar el debido cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal y su Reglamento, asimismo cuando lo soliciten los interesados orientar, informar y asesorar sobre el reglamento interno de los condominios, escrituras constitutivas o traslativas de dominio y acuerdos o resoluciones consideradas en asamblea general;</p> <p>II. Orientar, informar y asesorar a los condóminos, poseedores o compradores en lo relativo a la celebración de actos jurídicos que tiendan a la adquisición y/o administración de inmuebles, de conformidad a lo establecido en la Ley</p>	<p>VI. Conciliar conforme a derecho, la queja presentada por las personas particulares por actos y omisiones de la Administración Pública, personas concesionarias o permisionarias;</p> <p>VII. Realizar estudios, consultas, foros o encuentros ciudadanos, respecto a los problemas y consecuencias del servicio público y programas otorgados por la Administración Pública, personas concesionarias y permisionarias, considerando primordialmente las quejas presentadas; y</p> <p>VIII. Implementar programas especiales de atención y asesoría en la defensa de sus derechos de los grupos vulnerables.</p> <p>B. En materia Condominal:</p> <p>I. Observar el debido cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México y su Reglamento, asimismo coadyuvará orientará, informará y asesorará en todo momento con las personas condóminas, en el proceso de elaboración y modificación del reglamento interno, escrituras constitutivas o traslativas de dominio y acuerdos o resoluciones consideradas en asamblea general;</p> <p>II. Orientar, informar y asesorar a las personas condóminas, poseedoras o compradoras en lo relativo a la celebración de actos jurídicos que tiendan a la adquisición y/o administración de inmuebles, de</p>
--	---



de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal;

III. Registrar las propiedades constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, requiriéndole a quien otorgue la escritura constitutiva del condominio y Colegio de Notarios notifiquen a la Procuraduría la información sobre dichos inmuebles;

IV. Registrar los nombramientos de los administradores de los condominios y expedir copias certificadas de los mismos;

V. Requerir a las constructoras o desarrolladoras inmobiliarias el registro del Régimen de Propiedad en Condominio, así como su registro ante la Procuraduría;

VI. Autorizar y registrar el libro de la asamblea general, de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal;

VII. Orientar y capacitar a los condóminos, poseedores y/o administradores, en la celebración, elaboración y distribución de convocatorias para la celebración de asambleas generales, de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; asimismo y a petición de éstos asistir a la sesión de la asamblea general en calidad de asesor;

VIII. Capacitar y certificar a los administradores condóminos y administradores profesionales

conformidad a lo establecido en la **Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles en la Ciudad de México;**

III. Registrar las propiedades constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, requiriéndole a quien otorgue la escritura constitutiva del condominio y Colegio de Notarios notifiquen a la Procuraduría la información sobre dichos inmuebles;

IV. Registrar los nombramientos **de las personas administradoras** de los condominios y expedir copias certificadas de los mismos;

V. Requerir a las constructoras o desarrolladoras inmobiliarias el registro del Régimen de Propiedad en Condominio, así como su registro ante la Procuraduría;

VI. Autorizar y registrar el libro de la asamblea general, de conformidad con **la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles de la Ciudad de México;**

VII. Orientar y capacitar a **las personas condóminas, poseedoras y/o administradoras**, en la celebración, elaboración y distribución de convocatorias para la celebración de asambleas generales, de conformidad con la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México;** asimismo y a petición de éstos asistir a la sesión de la asamblea general en calidad de asesor;



dependiendo sus servicios que presten de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal;

IX. Recibir y atender las quejas por el probable incumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y su Reglamento; interpretación de la Escritura Constitutiva, del Régimen de Propiedad en Condominio, del reglamento interno del condominio, de los acuerdos de la asamblea, y demás que se presenten;

X. Substanciar los procedimientos conciliatorio, arbitral, administrativo de aplicación de sanciones y recurso de inconformidad en atención a los casos enunciados en la fracción anterior; asimismo aplicar los medios de apremio y procedimiento administrativo de aplicación de sanciones de conformidad con esta Ley, y de manera supletoria lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal;

XI.- Coadyuvar con las autoridades de la Administración Pública, con la finalidad de resolver pronta y eficaz las quejas relacionadas al incumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal;

XII. Una vez agotados los procedimientos establecidos en esta Ley y afecto de resarcir los daños ocasionados al quejoso la Procuraduría orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual el quejoso deberá acudir.

VIII. Capacitar y certificar **anualmente a las personas Administradoras condóminas y profesionales acreditadas de cada condominio en la Ciudad de México. Así mismo, proporcionará a las personas condóminas, poseedoras y Comités, orientación y capacitación a través de diversos cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad y exigibilidad de derechos;**

IX. Recibir y atender las quejas por el probable incumplimiento de la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México** y su Reglamento; interpretación de la Escritura Constitutiva, del Régimen de Propiedad en Condominio, del reglamento interno del condominio, de los acuerdos de la asamblea, y demás que se presenten;

X. Substanciar los procedimientos conciliatorio, arbitral, administrativo de aplicación de sanciones y recurso de inconformidad en atención a los casos enunciados en la fracción anterior; asimismo aplicar los medios de apremio y procedimiento administrativo de aplicación de sanciones de conformidad con esta Ley, y de manera supletoria lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal;

XI.- Coadyuvar con las autoridades de la Administración Pública, con la finalidad de resolver pronta y eficaz las quejas relacionadas al incumplimiento de la



XIII. Organizar y promover cursos, talleres, foros de consulta y asesoría, con la finalidad de fomentar la sana convivencia a través de la cultura condominal y así prevenir conflictos; y

XIV. Las demás que se establezcan en la Ley de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal, su Reglamento y demás ordenamientos.

C. En materia de recomendaciones y sugerencias:

I. Emitir recomendaciones debidamente fundadas y motivadas, a los titulares de los Órganos de la Administración Pública del Distrito Federal, concesionarios o permisionarios, como resultado de la investigación de las quejas presentadas por los particulares;

II. Emitir sugerencias debidamente fundadas y motivadas a los titulares de los Órganos de la Administración Pública del Distrito Federal, concesionarios o permisionarios, para que realice cambios que tengan como consecuencia una pronta y ágil atención de las peticiones que les realizan particulares.

III. Difundir y publicar las recomendaciones emitidas, a través de la Gaceta Oficial del Distrito Federal y los medios de comunicación que considere pertinentes; y

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México;

XII. Una vez agotados los procedimientos establecidos en esta Ley y afecto de resarcir los daños ocasionados a **la persona quejosa** la Procuraduría orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual **la persona quejosa** deberá acudir;

XIII. Organizar y promover **en coordinación con la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, la facilidad para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en cada Jornada Notarial llevada a cabo en la Ciudad de México; y**

XIV. Las demás que se establezcan en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles **de la Ciudad de México**, su Reglamento y demás ordenamientos.

C. En materia de cultura condominal:

I. Promoverá el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal en los condominios y conjuntos condominales en la Ciudad de México, conforme a los criterios, objetivos y principios rectores establecidos en los artículos 3 y 4 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México y su Reglamento;

II. Proporcionará a las personas condóminas, poseedoras y administradoras y comités de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación



IV. Elaborar encuestas y sondeos de opinión para sugerir las modificaciones a los procedimientos administrativos, cuya finalidad es lograr la simplificación y mejor atención a los ciudadanos.

D. En materia social y afines:

I. Conocer, difundir y fomentar los programas sociales del Gobierno del Distrito Federal.

II. Conciliar e intervenir en las controversias que se susciten por la aplicación del marco que les regule, entre las autoridades de los Órganos de la Administración Pública y particulares

III. Establecer en coordinación con las agrupaciones, asociaciones, instituciones ya sean públicas o privadas y organizaciones civiles o sociales, acciones de asesoría y gestoría social, celebrando para tal efecto los convenios e instrumentos legales que sean necesarios;

V. Intervenir en todos aquellos asuntos de interés social que por su naturaleza correspondan a la Procuraduría, e incidan en la relación de los particulares con las funciones de los Órganos de la Administración Pública, concesionarios y permisionarios;

VI. Conciliar los intereses entre particulares y grupos sociales o funciones los de los Órganos de la Administración Pública, concesionarios o permisionarios, y en su caso

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 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;

III. Suscribirá 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 las personas condóminas, poseedoras y habitantes de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio; en hacer valer los derechos y cumpliendo las obligaciones que estipula esta Ley, su Reglamento, la escritura constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables;

b) Promover 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;



proporcionar la orientación necesaria a efecto de que los interesados acudan a las autoridades correspondientes.

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; y

f) Fomentar 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 la armonía entre sus habitantes; y

IV. En coordinación con autoridades de la Administración Pública de la Ciudad de México, las Alcaldías y los Módulos de Atención, Orientación y Quejas Ciudadanas de las diputadas y los diputados del Congreso de la Ciudad de México, celebrará en espacios y edificios públicos durante octubre una Jornada de Promoción de la Cultura Condominal en cumplimiento de las atribuciones que le han sido conferidas por esta Ley y de los objetivos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.



	<p>D. En materia de recomendaciones y sugerencias:</p> <p>I. Emitir recomendaciones debidamente fundadas y motivadas, a las personas titulares de los Órganos de la Administración Pública de la Ciudad de México, personas concesionarias o permisionarias, como resultado de la investigación de las quejas presentadas por las personas particulares;</p> <p>II. Emitir sugerencias debidamente fundadas y motivadas a las personas titulares de los Órganos de la Administración Pública de la Ciudad de México, personas concesionarias o permisionarios, para que realicen cambios que tengan como consecuencia una pronta y ágil atención de las peticiones que les realizan las personas particulares;</p> <p>III. Difundir y publicar las recomendaciones emitidas, a través de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y los medios de comunicación que considere pertinentes; y</p> <p>IV. Elaborar encuestas y sondeos de opinión para sugerir las modificaciones a los procedimientos administrativos, cuya finalidad es lograr la simplificación y mejor atención a la ciudadanía.</p> <p>E. En materia social y afines:</p> <p>I. Conocer, difundir y fomentar los programas sociales del Gobierno de la Ciudad de México y de las Alcaldías;</p>
--	--



	<p>II. Conciliar e intervenir en las controversias que se susciten por la aplicación del marco que les regule, entre las autoridades de los Órganos de la Administración Pública y las personas particulares;</p> <p>III. Establecer en coordinación con las agrupaciones, asociaciones, instituciones ya sean públicas o privadas y organizaciones civiles o sociales, acciones de asesoría y gestoría social, celebrando para tal efecto los convenios e instrumentos legales que sean necesarios;</p> <p>IV. Intervenir en todos aquellos asuntos de interés social que por su naturaleza correspondan a la Procuraduría, e incidan en la relación de las personas particulares con las funciones de los Órganos de la Administración Pública, concesionarias y permisionarias;</p> <p>V. Conciliar los intereses entre las personas particulares y grupos sociales o funciones de los Órganos de la Administración Pública, concesionarias o permisionarias, y en su caso proporcionar la orientación necesaria a efecto de que las personas interesadas acudan a las autoridades correspondientes.</p>
--	---



Artículo 24.- Para el debido cumplimiento del objeto de la presente Ley, en lo que hace a sus atribuciones y funciones, la Procuraduría deberá contar con Oficinas Desconcentradas en cada una de las Demarcaciones Territoriales, mismas que sujetaran su actuación apegados a los lineamientos normativos de orientación y atención, respecto a los servicios que proporcionados por la Procuraduría.

Artículo 24. Para el debido cumplimiento del objeto de la presente Ley, en lo que hace a sus atribuciones y funciones, la Procuraduría deberá contar con Oficinas Desconcentradas en cada una de las Demarcaciones Territoriales, **mismas que se ubicaran en lugares accesibles** y sujetarán su actuación a los lineamientos normativos de orientación y atención, respecto a los servicios que proporcionados por la Procuraduría.



<p>Artículo 25.- Las Oficinas Desconcentradas desarrollaran las siguientes atribuciones conferidas:</p> <p>I. Orientar y asesorar gratuitamente en materia administrativa, jurídica, social e inmobiliaria, asimismo en asuntos relacionados con trámites relativos a desarrollo urbano, salud, educación y cualquier otro servicio público;</p> <p>II. Ser instancia para atender, recibir y orientar las quejas e inconformidades que presenten los particulares por los actos u omisiones de los Órganos de la Administración Pública, también las que susciten de la interpretación de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal y su Reglamento; asimismo substanciará los procedimientos a que hace referencia esta Ley;</p> <p>III. Orientación y asesoría en la organización para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio;</p> <p>IV. Difundir y fomentar los programas sociales del Gobierno del Distrito Federal, así como los encaminados a promover la cultura condominal para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio;</p> <p>V. Realizar el Registro de Administradores.</p>	<p>Artículo 25. Las Oficinas Desconcentradas desarrollarán las siguientes atribuciones conferidas:</p> <p>I. Orientar y asesorar gratuitamente en materia administrativa, jurídica, social e inmobiliaria, asimismo en asuntos relacionados con trámites relativos a desarrollo urbano, salud, educación y cualquier otro servicio público;</p> <p>II. Ser instancia para atender, recibir y orientar las quejas e inconformidades que presenten las personas particulares por los actos u omisiones de los Órganos de la Administración Pública, también las que susciten de la interpretación de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para la Ciudad de México y su Reglamento; asimismo sustanciará los procedimientos a que hace referencia esta Ley;</p> <p>III. Orientación y asesoría en la organización para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio;</p> <p>IV. Difundir y fomentar los programas sociales del Gobierno de la Ciudad de México, así como los encaminados a promover la cultura condominal para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio; y</p> <p>V. Realizar el Registro de personas Administradoras.</p>
<p>Artículo 26.- La Procuraduría contará con un servicio vía telefónica de atención al público en el que recibirán los reportes</p>	<p>...</p>



<p>relacionados con bacheo, fugas de agua, drenaje, desazolve, alumbrado público y desechos sólidos, en vía de queja. Para tal efecto se establecerán los procedimientos para su debida atención.</p>	
<p>Artículo 27.- La Procuraduría Social, promoverá permanentemente la participación y colaboración entre los habitantes de la ciudad encaminada a la formación social, para lo cual podrá suscribir convenios e instrumentos legales de coordinación interinstitucional y de concertación social con agrupaciones, asociaciones, instituciones públicas o privadas y organizaciones civiles o sociales, comités ciudadanos y consejos del pueblo electos en las colonias y pueblos originarios del Distrito Federal y demás que considere necesarios.</p>	<p>Artículo 27. La Procuraduría Social podrá suscribir convenios de colaboración que permitan la aplicación de programas, proyectos y presupuesto en favor de los condominios en la Ciudad de México, priorizando aquellos de interés social y popular.</p> <p>Así mismo, promoverá permanentemente la participación y colaboración entre las personas habitantes de la ciudad encaminada a la formación social, para lo cual podrá suscribir convenios e instrumentos de coordinación interinstitucional y de concertación social con agrupaciones, asociaciones, instituciones públicas o privadas y organizaciones civiles o sociales, comités ciudadanos y consejos del pueblo electos en las colonias y pueblos originarios y demás que considere necesarios.</p>
<p>Artículo 28.- La Procuraduría Social también deberá promover con la más amplia difusión sus funciones y servicios entre los habitantes del Distrito Federal, sus programas de acción social, así como de las recomendaciones y sugerencias emitidas, todo ello con la finalidad de lograr el mayor acceso de la ciudadanía a las instancias democráticas de transparencia, gestoría y queja.</p>	<p>Artículo 28. La Procuraduría Social también deberá promover con la más amplia difusión sus funciones y servicios entre los habitantes de la Ciudad de México, sus programas de acción social, así como de las recomendaciones y sugerencias emitidas, todo ello con la finalidad de lograr el mayor acceso de la ciudadanía a las instancias democráticas de transparencia, gestoría y queja.</p>



<p style="text-align: center;">Título Tercero. De Las Quejas Y Su Procedimiento</p> <p style="text-align: center;">Capítulo I. Disposiciones Generales</p> <p>Artículo 29.- La Procuraduría de conformidad con sus atribuciones y facultades y dentro del ámbito de su competencia, iniciará sus actuaciones a instancia de parte interesada o de oficio en aquellos casos en que el Procurador así lo determine.</p>	<p style="text-align: center;">Título Tercero. De Las Quejas Y Su Procedimiento</p> <p style="text-align: center;">Capítulo I. Disposiciones Generales</p> <p>Artículo 29. La Procuraduría de conformidad con sus atribuciones y facultades y dentro del ámbito de su competencia, iniciará sus actuaciones a instancia de parte interesada o de oficio en aquellos casos en que la Persona Titular de la Procuraduría así lo determine.</p>
<p>Artículo 30.- Los procedimientos que se substancien en la Procuraduría, deberán ser ágiles, expeditos, gratuitos y estarán sólo sujetos a las formalidades esenciales que se requieran para la investigación de la queja, siguiéndose además bajo los principios de buena fe y concertación; procurando en lo posible el trato personal entre los quejosos y servidores públicos para evitar la dilación de las comunicaciones escritas.</p>	<p>Artículo 30. Los procedimientos que se substancien en la Procuraduría, deberán ser ágiles, expeditos, gratuitos y estarán sólo sujetos a las formalidades esenciales que se requieran para la investigación de la queja, siguiéndose además bajo los principios de buena fe y concertación; procurando en lo posible el trato personal entre las personas quejosas y personas servidoras públicas para evitar la dilación de las comunicaciones escritas.</p>



<p>Artículo 31.- Los Servidores Públicos de los Órganos de la Administración Pública, concesionarios y permisionarios, de conformidad con esta Ley, están obligados a enviar los informes y auxiliar en forma preferente y adecuada al personal de la Procuraduría para un mejor desempeño de sus funciones en atención de quejas.</p> <p>El acceso a los documentos y las solicitudes de información deberán referirse a las quejas específicas objeto de la investigación, estando debidamente fundada y motivada.</p> <p>Cuando no sea posible proporcionar la información solicitada por la Procuraduría, deberá realizarse por escrito, en el que consten las razones.</p>	<p>Artículo 31. Las Personas Servidoras Públicas de los Órganos de la Administración Pública, concesionarias y permisionarias, de conformidad con esta Ley, están obligados a enviar los informes y auxiliar en forma preferente y adecuada al personal de la Procuraduría para un mejor desempeño de sus funciones en atención de quejas.</p> <p>El acceso a los documentos y las solicitudes de información deberán referirse a las quejas específicas objeto de la investigación, estando debidamente fundada y motivada.</p> <p>Cuando no sea posible proporcionar la información solicitada por la Procuraduría, deberá realizarse por escrito, en el que consten las razones.</p>
<p>Artículo 32.- En ningún momento la presentación de una queja o recurso ante la Procuraduría interrumpirá la prescripción de las acciones judiciales o recursos administrativos previstos en cualquier legislación.</p>	<p>...</p>
<p>Artículo 33.- Las agrupaciones, asociaciones u organizaciones podrán presentar quejas o recursos designando un representante en los términos de esta ley.</p>	<p>Artículo 33. Las agrupaciones, asociaciones u organizaciones podrán presentar quejas o recursos designando una persona representante en los términos de esta ley.</p>
<p>Artículo 34.- En el supuesto de que se presenten dos o más quejas que se refieran al mismo, hecho, acto u omisión, la Procuraduría podrá acumular los asuntos para su trámite en un solo expediente</p>	<p>...</p>



<p>Artículo 35.- La Procuraduría dentro de sus facultades y atribuciones intervendrá en los asuntos aún cuando no exista queja, de la información proporcionada de los medios de comunicación cualesquiera sean estos, en los que se aprecie molestia de la ciudadana.</p>	<p>...</p>
<p>Artículo 36.- Si los servidores públicos de los Órganos de la Administración Pública no atienden la solicitud de información, compromiso de atención y/o sugerencia, derivada de la queja, la Procuraduría solicitará la intervención del superior jerárquico correspondiente, para obtener el cumplimiento de las mismas. Situación que ocurrirá de igual forma en el caso de los concesionarios o permisionarios.</p> <p>Si subsiste el incumplimiento, el Procurador lo hará del conocimiento del Jefe de Gobierno del Distrito Federal y de la Contraloría General del Distrito Federal.</p>	<p>Artículo 36. Si las personas servidoras públicas de los Órganos de la Administración Pública no atienden la solicitud de información, compromiso de atención y/o sugerencia, derivada de la queja, la Procuraduría solicitará la intervención de la persona superior jerárquica correspondiente, para obtener el cumplimiento de las mismas. Situación que ocurrirá de igual forma en el caso de las concesionarias o permisionarias.</p> <p>Si subsiste el incumplimiento, la Persona Titular de la Procuraduría lo hará del conocimiento de la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México y de la Contraloría General de la Ciudad de México.</p>
<p>Artículo 37.- En el caso de concesionarios o permisionarios, el Procurador solicitará la intervención del Órgano de la Administración Pública que otorgó el permiso o concesión, para la aplicación de las sanciones conforme al marco jurídico que les regula.</p>	<p>Artículo 37. En el caso de las concesionarias o permisionarias, la Persona Titular de la Procuraduría solicitará la intervención del Órgano de la Administración Pública que otorgó el permiso o concesión, para la aplicación de las sanciones conforme al marco jurídico que les regula.</p>



<p>Capítulo II. De La Queja En Materia Administrativa</p> <p>Sección Primera. De La Presentación Y Admisión</p> <p>Artículo 38.- La presentación de las quejas en materia administrativa, en contra de acciones u omisiones en la prestación de los servicios a cargo de la Administración Pública, concesionarios o permisionarios, podrán ser verbales o escritas, presentarse por vía telefónica, en unidades móviles, con promotores para la atención de la queja o por cualquier otro medio electrónico.</p> <p>La Procuraduría, observando la naturaleza de la queja, podrá solicitar la ratificación de la misma en el término de tres días hábiles, acreditando su interés, y de no ser así se tendrá por no presentada.</p>	<p>Capitulo II. De La Queja En Materia Administrativa</p> <p>Sección Primera. De La Presentación Y Admisión</p> <p>Artículo 38. La presentación de las quejas en materia administrativa, en contra de acciones u omisiones en la prestación de los servicios a cargo de la Administración Pública, concesionarias o permisionarias, podrán ser verbales o escritas, presentarse por vía telefónica, en unidades móviles, con personas promotoras para la atención de la queja o por cualquier otro medio electrónico.</p> <p>La Procuraduría, observando la naturaleza de la queja, podrá solicitar la ratificación de la misma en el término de tres días hábiles, acreditando su interés, y de no ser así se tendrá por no presentada.</p>
--	--



<p>Artículo 39.- Las quejas presentadas deberán cumplir con los siguientes requisitos:</p> <p>I. Señalar nombre y domicilio del quejoso;</p> <p>II. Hechos que la motivaron, en que se establezca la fecha y lugar; y</p> <p>III. Órgano de la Administración Pública, concesionarios o permisionarios, cuando lo conozca.</p> <p>En el caso de las fracciones I y II de ser necesario se subsanaran las deficiencias de la queja, reunidos los requisitos se admitirá la queja.</p>	<p>Artículo 39. Las quejas presentadas deberán cumplir con los siguientes requisitos:</p> <p>I. Señalar nombre y domicilio de la persona quejosa;</p> <p>II. Hechos que la motivaron, en que se establezca la fecha y lugar; y</p> <p>III. Órgano de la Administración Pública, concesionarias o permisionarias, cuando lo conozca.</p> <p>En el caso de las fracciones I y II de ser necesario se subsanarán las deficiencias de la queja, reunidos los requisitos se admitirá la queja.</p>
<p>Artículo 40.- Inmediatamente observe la Procuraduría la incompetencia para conocer de la queja, orientara al quejoso de la autoridad a la que deberá acudir para su atención.</p>	<p>Artículo 40. Inmediatamente observe la Procuraduría la incompetencia para conocer de la queja, orientará a la persona quejosa de la autoridad a la que deberá acudir para su atención.</p>
<p>Artículo 41.- La Procuraduría turnará a la Contraloría General del Distrito Federal, las quejas que se hagan de su conocimiento y que a su juicio impliquen o supongan una responsabilidad atribuible a servidores públicos, en los términos de la legislación aplicable, informando de ello al interesado.</p>	<p>Artículo 41. La Procuraduría turnará a la Contraloría General de la Ciudad de México, las quejas que se hagan de su conocimiento y que a su juicio impliquen o supongan una responsabilidad atribuible a las personas servidoras públicas, en los términos de la legislación aplicable, informando de ello a la persona interesada.</p>



<p style="text-align: center;">Sección Segunda. De La Improcedencia, Sobreseimiento Y Conclusión De La Queja</p> <p>Artículo 42.- Serán improcedentes ante la Procuraduría las quejas que se presenten en forma anónima, temeraria, de mala fe, o que versen sobre:</p> <p>I. Actos de carácter electoral;</p> <p>II. Actos relacionados con la seguridad del Estado;</p> <p>III. Asuntos que se encuentren sujetos a trámite de impugnación ante un Órgano Administrativo o en trámite jurisdiccional, o bien, relacionados con una averiguación previa ante el Ministerio Público;</p> <p>IV. Cuestiones concernientes a la relación de trabajo entre los servidores públicos y la Administración Pública del Distrito Federal;</p> <p>V. Actos de los que haya tenido conocimiento el particular, seis meses antes a la fecha de la presentación de la queja; y</p> <p>VI. Las recomendaciones o sugerencias emitidas por la Procuraduría.</p>	<p style="text-align: center;">Sección Segunda. De La Improcedencia, Sobreseimiento Y Conclusión De La Queja</p> <p>Artículo 42. Serán improcedentes ante la Procuraduría las quejas que se presenten en forma anónima, temeraria, de mala fe, o que versen sobre:</p> <p>I. Actos de carácter electoral;</p> <p>II. Actos relacionados con la seguridad del Estado;</p> <p>III. Asuntos que se encuentren sujetos a trámite de impugnación ante un Órgano Administrativo o en trámite jurisdiccional, o bien, relacionados con una averiguación previa ante el Ministerio Público;</p> <p>IV. Cuestiones concernientes a la relación de trabajo entre las personas servidoras públicas y la Administración Pública de la Ciudad de México;</p> <p>V. Actos de los que haya tenido conocimiento la persona particular, seis meses antes a la fecha de la presentación de la queja; y</p> <p>VI. Las recomendaciones o sugerencias emitidas por la Procuraduría.</p>
<p>Artículo 43.- Si en la tramitación de la queja se acredita alguna de las causas de improcedencia o se comprueba la inexistencia de los hechos que la motivaron, se sobreseerá el asunto,</p>	<p>...</p>



<p>notificándole al quejoso las razones y fundamentos que tuvo para ello, y ordenará el archivo del expediente como asunto concluido.</p>	
<p>Artículo 44.- Cuando el motivo de la queja no sea claro y no permita determinar la competencia o incompetencia de la Procuraduría o presente deficiencias no subsanables para su trámite, se prevendrá al quejoso por una sola vez para que dentro del término de cinco días hábiles se subsane y en caso de no hacerlo se tendrá por concluida.</p>	<p>...</p>
<p>Artículo 45.- El trámite de la queja se considerará concluido cuando:</p> <p>I. Las partes concilien sus intereses;</p> <p>II. El Órgano de la Administración Pública, concesionario o permisionario de respuesta a la solicitud realizada por la Procuraduría, y esta la considera suficiente para resolver la queja;</p> <p>III. El acto de la dependencia, concesionario o permisionario, esté debidamente fundada y motivada, a juicio de la Procuraduría;</p> <p>IV. El quejoso manifieste expresamente su desistimiento;</p> <p>V. Se emita, y en su caso, se haga pública la recomendación respectiva; y</p> <p>VI. En los demás casos previstos en la presente Ley.</p>	<p>Artículo 45. El trámite de la queja se considerará concluido cuando:</p> <p>I. Las partes concilien sus intereses;</p> <p>II. El Órgano de la Administración Pública, concesionaria o permisionaria de respuesta a la solicitud realizada por la Procuraduría, y esta la considera suficiente para resolver la queja;</p> <p>III. El acto de la dependencia, concesionaria o permisionaria, esté debidamente fundada y motivada, a juicio de la Procuraduría;</p> <p>IV. La persona quejosa manifieste expresamente su desistimiento;</p> <p>V. Se emita, y en su caso, se haga pública la recomendación respectiva; y</p> <p>VI. En los demás casos previstos en la presente Ley.</p>



<p>Sección Tercera. Del Trámite E Investigación De La Queja Administrativa</p> <p>Artículo 46.- Los hechos motivo de la queja podrán acreditarse por cualquier medio fehaciente, cuando se trate de la falta de respuesta a una petición formalmente presentada, será suficiente la exhibición de la copia del escrito sellado o firmado, folio de atención de recibido por la oficina de atención del Órgano de la Administración Pública o concesionaria o permisionaria.</p> <p>Sin perjuicio alguno la Procuraduría podrá allegarse durante la investigación, de cualquier elemento de convicción para la substanciación de la queja.</p>	<p>Sección Tercera. Del Trámite E Investigación De La Queja Administrativa</p> <p>...</p>
---	---



<p>Artículo 47.- Admitida la queja se procederá a investigar los hechos, solicitando al Órgano de la Administración Pública, concesionario o permisionario, un informe que contenga lo siguiente:</p> <p>I.- Que sea por escrito y pormenorizado en atención a los hechos de los que se hace de su conocimiento, manifestando si son ciertos o no, mismo que tendrá que contestar en un término no mayor de cinco días hábiles, contados a partir del día de su notificación;</p> <p>II.- En caso de ser ciertos el motivo o razones de la falta de atención de la queja, para la cual manifestara su disposición y compromiso para atender lo solicitado por el quejosos, el cual no deberá exceder de quince días hábiles;</p> <p>Una vez cumplido el compromiso se dará por concluida la queja.</p>	<p>Artículo 47. Admitida la queja se procederá a investigar los hechos, solicitando al Órgano de la Administración Pública, concesionaria o permisionaria, un informe que contenga lo siguiente:</p> <p>I.- Que sea por escrito y pormenorizado en atención a los hechos de los que se hace de su conocimiento, manifestando si son ciertos o no, mismo que tendrá que contestar en un término no mayor de cinco días hábiles, contados a partir del día de su notificación; y</p> <p>II.- En caso de ser ciertos el motivo o razones de la falta de atención de la queja, para la cual manifestara su disposición y compromiso para atender lo solicitado por la persona quejosa, el cual no deberá exceder de quince días hábiles.</p> <p>Una vez cumplido el compromiso se dará por concluida la queja.</p>
<p>Artículo 48.- Cuando no exista respuesta por parte del Órgano de la Administración Pública, concesionario o permisionario, dentro del plazo concedido para tal efecto, se tendrán por ciertos los hechos manifestados en la queja, y la Procuraduría se sujetará a lo establecido en los artículos 36 y 37 de esta Ley.</p>	<p>Artículo 48. Cuando no exista respuesta por parte del Órgano de la Administración Pública, concesionaria o permisionaria, dentro del plazo concedido para tal efecto, se tendrán por ciertos los hechos manifestados en la queja, y la Procuraduría se sujetará a lo establecido en los artículos 36 y 37 de esta Ley.</p>



<p>Artículo 49.- En el caso de que en la tramitación de las quejas, se considere la falta de elementos y una vez informado el quejoso de ello, y no haya aportado mas elementos, la queja se enviara al archivo de reserva; en el que se mantendrá por un término de 45 días hábiles, fenecido este y no aportaron nuevos elementos se archivara como asunto concluido.</p>	<p>Artículo 49. En el caso de que en la tramitación de las quejas, se considere la falta de elementos y una vez informado a la persona quejosa de ello, y no haya aportado más elementos, la queja se enviará al archivo de reserva; en el que se mantendrá por un término de 45 días hábiles, fenecido este y no aportaron nuevos elementos se archivará como asunto concluido.</p>
<p>Sección Cuarta. De La Conciliación</p> <p>Artículo 50.- En los casos en que por la naturaleza de la queja sea posible avenir los intereses o solicitud del quejoso y el Órgano de la Administración Pública, concesionario o permisionario, se convocará a las partes a una audiencia de conciliación, misma que se celebrará en las instalaciones de la Procuraduría y dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la queja.</p>	<p>Sección Cuarta. De La Conciliación</p> <p>Artículo 50.- En los casos en que por la naturaleza de la queja sea posible avenir los intereses o solicitud de la persona quejosa y el Órgano de la Administración Pública, concesionaria o permisionaria, se convocará a las partes a una audiencia de conciliación, misma que se celebrará en las instalaciones de la Procuraduría y dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la queja.</p>
<p>Artículo 51.- Si el representante del Órgano de la Administración Pública, concesionario o permisionario, no comparece a la audiencia prevista en el artículo anterior, se hará acreedor a las medidas establecidas en esta ley.</p>	<p>Artículo 51. Si la persona representante del Órgano de la Administración Pública, concesionaria o permisionaria no comparece a la audiencia prevista en el artículo anterior, se hará acreedora a las medidas establecidas en esta ley.</p>



<p>Artículo 52.- El quejoso que no comparezca a la audiencia y no justifique la causa de su inasistencia dentro del plazo de tres días hábiles posteriores, se señalará nueva fecha para la celebración de la misma, y en caso de no justificar su inasistencia, se le tendrá por desistido de su queja, archivándose el expediente como asunto concluido.</p>	<p>Artículo 52. La persona quejosa que no comparezca a la audiencia y no justifique la causa de su inasistencia dentro del plazo de tres días hábiles posteriores, se señalará nueva fecha para la celebración de la misma, y en caso de no justificar su inasistencia, se le tendrá por desistida de su queja, archivándose el expediente como asunto concluido.</p>
<p>Artículo 53.- En la audiencia, el conciliador presentará a las partes un resumen de la queja y en su caso de la información solicitada, señalando los elementos comunes y puntos de controversia, proponiéndoles en forma imparcial opciones de solución.</p> <p>De toda audiencia se hará constar acta respectiva.</p>	<p>Artículo 53. En la audiencia, la persona conciliadora presentará a las partes un resumen de la queja y en su caso de la información solicitada, señalando los elementos comunes y puntos de controversia, proponiéndoles en forma imparcial opciones de solución.</p> <p>De toda audiencia se hará constar acta respectiva.</p>
<p>Artículo 54.- Si las partes llegaren a un acuerdo, firmaran un convenio o compromiso en el que suscribirán lo que hayan llegado, mismo que se será apegado a derecho, teniéndose por concluida la queja.</p> <p>En caso de incumplimiento se dejarán a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer ante la instancia correspondiente.</p> <p>En el supuesto de que no se logre avenir los intereses de las partes, se continuará con la investigación y trámite de la queja, para determinar lo que en derecho proceda.</p>	<p>Artículo 54. Si las partes llegaren a un acuerdo, firmarán un convenio o compromiso en el que suscribirán lo que hayan llegado, mismo que será apegado a derecho, teniéndose por concluida la queja.</p> <p>En caso de incumplimiento se dejarán a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer ante la instancia correspondiente.</p> <p>En el supuesto de que no se logre avenir los intereses de las partes, se continuará con la investigación y trámite de la queja, para determinar lo que en derecho proceda.</p>



<p>Sección Quinta. De La Recomendación Y Sugerencia</p> <p>Artículo 55.- Si el Órgano de la Administración Pública, concesionario o permisionario, no justifica conforme a derecho su actuación en relación al contenido de la queja, la Procuraduría analizará y valorará los elementos que integran el expediente, lo anterior para la procedencia de la emisión de una recomendación o sugerencia, toda vez que no todas las quejas concluyen con esta acción.</p>	<p>Sección Quinta. De La Recomendación Y Sugerencia</p> <p>Artículo 55. Si el Órgano de la Administración Pública, concesionaria o permisionaria, no justifica conforme a derecho su actuación en relación al contenido de la queja, la Procuraduría analizará y valorará los elementos que integran el expediente, lo anterior para la procedencia de la emisión de una recomendación o sugerencia, toda vez que no todas las quejas concluyen con esta acción.</p>
<p>Artículo 56.- La Procuraduría también podrá emitir recomendaciones o sugerencias en los siguientes casos:</p> <p>I. Cuando la repercusión de una problemática social, o la actuación de uno de los Órganos de la Administración Pública, concesionarios o permisionarios, produzcan irritabilidad generalizada;</p> <p>II. Para la simplificación administrativa de un trámite o requisitos que no son esenciales, en relación y de conformidad a los ordenamientos vigentes; y</p> <p>III. Para regular o desregular las funciones de la Administración Pública, concesionarios o permisionarios, en el ámbito de su competencia.</p>	<p>Artículo 56. La Procuraduría también podrá emitir recomendaciones o sugerencias en los siguientes casos:</p> <p>I. Cuando la repercusión de una problemática social, o la actuación de uno de los Órganos de la Administración Pública, concesionarias o permisionarias, produzcan irritabilidad generalizada;</p> <p>II. Para la simplificación administrativa de un trámite o requisitos que no son esenciales, en relación y de conformidad a los ordenamientos vigentes; y</p> <p>III. Para regular o desregular las funciones de la Administración Pública, concesionarias o permisionarias, en el ámbito de su competencia.</p>



<p>Artículo 57.- Para la formulación de la recomendación y/o sugerencia deberán analizarse hechos motivo de la queja, argumentos y pruebas, así como las diligencias practicadas, a fin de determinar si el Órgano de la Administración Pública, concesionario o permisionario, incurrió en actos u omisiones.</p>	<p>Artículo 57. Para la formulación de la recomendación y/o sugerencia deberán analizarse hechos motivo de la queja, argumentos y pruebas, así como las diligencias practicadas, a fin de determinar si el Órgano de la Administración Pública, concesionaria o permisionaria, incurrió en actos u omisiones.</p>
<p>Artículo 58.- La recomendación o sugerencia deberá contener los siguientes elementos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Narración sucinta de los hechos origen de la queja; b. Descripción de la situación jurídica general en que la autoridad responsable omite el resolver conforme a derecho; c. Observaciones, pruebas y razonamientos lógico-jurídicos en que se soporte la violación a los principios de legalidad, honestidad, eficiencia y oportunidad en que debió conducirse la autoridad; y d. Concluir con recomendaciones o sugerencias específicas, señalando las acciones concretas que se solicitan que la autoridad administrativa lleve a cabo para efecto de observar la aplicación correcta de la legislación vigente en materia administrativa respecto del caso en estudio. 	<p>Artículo 58. ...</p>



<p>Artículo 59.- Una vez que la recomendación o sugerencia haya sido emitida, se notificará de inmediato al Órgano de Administración Pública, concesionario o permisionario, correspondiente, a fin de que tome las medidas necesarias para su cumplimiento.</p> <p>La cual, deberá responder si la acepta o no en un plazo de 10 días hábiles. En caso de aceptarla dispondrá de un plazo de 30 días en el caso de la recomendación y 15 días en el caso de la sugerencia, para tomar las medidas necesarias para el cumplimiento.</p> <p>De no ser aceptada la recomendación o sugerencia, el Procurador deberá hacer del conocimiento de la opinión pública, la negativa u omisión del o los Órganos de la Administración, concesionario o permisionario, a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y los medios de comunicación que considere necesarios.</p>	<p>Artículo 59. Una vez que la recomendación o sugerencia haya sido emitida, se notificará de inmediato al Órgano de Administración Pública, concesionaria o permisionaria, correspondiente, a fin de que tome las medidas necesarias para su cumplimiento.</p> <p>La cual, deberá responder si la acepta o no en un plazo de 10 días hábiles. En caso de aceptarla dispondrá de un plazo de 30 días en el caso de la recomendación y 15 días en el caso de la sugerencia, para tomar las medidas necesarias para el cumplimiento.</p> <p>De no ser aceptada la recomendación o sugerencia, la Persona Titular de la Procuraduría deberá hacer del conocimiento de la opinión pública, la negativa u omisión del o los Órganos de la Administración, concesionaria o permisionaria, a través de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y los medios de comunicación que considere necesarios.</p>
<p>Artículo 60.- Las recomendaciones y sugerencias que emita la Procuraduría, en ningún caso admitirán reclamación o recurso de inconformidad.</p>	<p>...</p>



<p>Capítulo III. Queja Condominal</p> <p>Disposiciones Generales</p> <p>Artículo 61.- La Procuraduría conocerá de las quejas por violaciones a la presente Ley, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y su Reglamento y demás disposiciones relativas y aplicables, que presenten:</p> <p>I.- Los condóminos o residentes;</p> <p>II.- Administradores; o</p> <p>III.- Integrantes del Comité de Vigilancia o alguno de los otros Comités.</p>	<p>Capítulo III. Queja Condominal</p> <p>Disposiciones Generales</p> <p>Artículo 61. La Procuraduría conocerá de las quejas por violaciones a la presente Ley, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México y su Reglamento y demás disposiciones relativas y aplicables, que presenten:</p> <p>I.- Las personas condóminas, poseedoras o habitantes;</p> <p>II.- La Persona Administradora; o</p> <p>III.- Integrantes del Comité de Vigilancia o del Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil.</p>
<p>Artículo 62.- Las quejas se resolverán mediante el Procedimiento de Conciliación o Arbitral.</p> <p>Para tal efecto la Procuraduría llevará a cabo audiencias de conciliación, las cuales tendrán por objeto la admisión y desahogo de las pruebas ofrecidas, así como la recepción de los alegatos que formulen los interesados por sí o por medio de sus representantes o personas autorizadas, presentando los elementos comunes y los puntos de controversia, exhortando a las partes llegar a un arreglo y suscribir un convenio.</p> <p>La presentación de la queja no implica interrupción de términos para la prescripción de las acciones legales correspondientes.</p>	<p>...</p>



<p>Artículo 63.- Las quejas podrán presentarse en la Procuraduría, Oficinas Desconcentradas en la Delegación correspondiente, unidades móviles de forma escrita, por comparecencia, o medio electrónico.</p> <p>Para el caso de la queja formulada por medio electrónico esta deberá ratificarse en un plazo no mayor a 3 días hábiles a partir de su presentación.</p>	<p>Artículo 63. Las quejas podrán presentarse en la Procuraduría, Oficinas Desconcentradas, unidades móviles, de forma escrita, por comparecencia o medio electrónico.</p> <p>Para el caso de la queja formulada por medio electrónico esta deberá ratificarse en un plazo no mayor a 3 días hábiles a partir de su presentación.</p>
<p>Artículo 64.- Las quejas deberán cumplir con los siguientes requisitos:</p> <p>I. Señalar nombre y domicilio del quejoso;</p> <p>II. Relación sucinta de los hechos, aportando las pruebas para acreditar su dicho;</p> <p>III. Señalar nombre y domicilio del requerido condominal;</p> <p>IV. Firma del quejoso.</p> <p>El quejoso deberá acreditar su personalidad jurídica con documento idóneo en original o copia certificada, tratándose de personas morales mediante instrumento público.</p>	<p>Artículo 64. Las quejas deberán cumplir con los siguientes requisitos:</p> <p>I. Señalar nombre y domicilio de la persona quejosa;</p> <p>II. Relación sucinta de los hechos, aportando las pruebas para acreditar su dicho;</p> <p>III. Señalar nombre y domicilio de la persona requerida condominal;</p> <p>IV. Firma de la persona quejosa.</p> <p>La persona quejosa deberá acreditar su personalidad jurídica con documento idóneo en original o copia certificada, tratándose de personas morales mediante instrumento público.</p>



<p>Artículo 65.- Cuando alguno de los requisitos de la queja no sea claro y no pueda subsanarse, lo cual evite determinar la competencia de la Procuraduría, se prevendrá por escrito y por una sola vez al quejoso, para que dentro del término de cinco días hábiles, subsane la falta, y en caso de no hacerlo se tendrá por no presentada su queja.</p> <p>En el supuesto de rechazarse la queja, se informará al interesado sobre las razones que le motivaron, en tal caso se orientará sobre la vía a la que puede acudir.</p>	<p>Artículo 65. Cuando alguno de los requisitos de la queja no sea claro y no pueda subsanarse, lo cual evite determinar la competencia de la Procuraduría, se prevendrá por escrito y por una sola vez a la persona quejosa, para que dentro del término de cinco días hábiles, subsane la falta, y en caso de no hacerlo se tendrá por no presentada su queja.</p> <p>En el supuesto de rechazarse la queja, se informará a la persona interesada sobre las razones que le motivaron, en tal caso se orientará sobre la vía a la que puede acudir.</p>
---	--



<p>Artículo 66.- Las notificaciones que realice la Procuraduría serán personales en los siguientes casos:</p> <p>I. Cuando se trate de la primera notificación;</p> <p>II. La prevención en su caso;</p> <p>III. La fecha de audiencia de admisión, desahogo de pruebas y alegatos;</p> <p>IV. Cuando se trate de notificación de laudos arbitrales;</p> <p>V. Actuación que ponga fin al procedimiento.</p> <p>VI. Cuando se trate de resoluciones que impongan una medida de apremio o sanción; y cuando así se estime necesario.</p> <p>Las notificaciones personales deberán realizarse por notificador o por correo certificado con acuse de recibo o por cualquier otro medio fehaciente, establecido en las leyes supletorias de esta Ley.</p> <p>Las notificaciones subsecuentes, derivadas de la actividad procesal y por la naturaleza del mismo, se harán en las instalaciones de la Procuraduría o sus oficinas desconcentradas, al término de cada audiencia.</p>	<p>Artículo 66. Las notificaciones que realice la Procuraduría serán personales en los siguientes casos:</p> <p>I. Cuando se trate de la primera notificación;</p> <p>II. La prevención en su caso;</p> <p>III. La fecha de audiencia de admisión, desahogo de pruebas y alegatos;</p> <p>IV. Cuando se trate de notificación de laudos arbitrales;</p> <p>V. Actuación que ponga fin al procedimiento; y</p> <p>VI. Cuando se trate de resoluciones que impongan una medida de apremio o sanción; y cuando así se estime necesario.</p> <p>Las notificaciones personales deberán realizarse por persona notificadora o por correo certificado con acuse de recibo o por cualquier otro medio fehaciente, establecido en las leyes supletorias de esta Ley.</p> <p>Las notificaciones subsecuentes, derivadas de la actividad procesal y por la naturaleza del mismo, se harán en las instalaciones de la Procuraduría o sus oficinas desconcentradas, al término de cada audiencia.</p>
--	---



<p>Artículo 67.- Las notificaciones personales, se entenderán con el requerido condominal, con su representante legal o con la persona autorizada, a falta de éstos, el notificador dejará citatorio a cualquier persona que se encuentre en el domicilio, lo anterior una vez que se haya cerciorado de que el requerido condominal vive en el domicilio; asimismo asentará la razón en el citatorio, con la finalidad de que el interesado se presente en la Procuraduría dentro de los tres días hábiles siguientes.</p>	<p>Artículo 67. Las notificaciones personales, se entenderán con la persona requerida condominal, con su representante legal o con la persona autorizada, a falta de éstos, la persona notificadora dejará citatorio a cualquier persona que se encuentre en el domicilio, lo anterior una vez que se haya cerciorado de que la persona requerida condominal vive en el domicilio; asimismo asentará la razón en el citatorio, con la finalidad de que la persona interesada se presente en la Procuraduría dentro de los tres días hábiles siguientes.</p>
<p>Artículo 68.- Los convenios suscritos por las partes ante la Procuraduría, traen aparejada ejecución, la que podrá promoverse ante los tribunales competentes en el juicio.</p>	<p>...</p>
<p>Sección Primera. Del Procedimiento Conciliatorio</p> <p>Artículo 69.- Admitida la queja, la Procuraduría notificara al requerido condominal dentro de los quince días hábiles siguientes, señalando día y hora para la celebración de la Audiencia de Conciliación, en la cual podrá presentar los argumentos que a su interés convenga.</p>	<p>Sección Primera. Del Procedimiento Conciliatorio</p> <p>Artículo 69. Admitida la queja, la Procuraduría notificará a la persona requerida condominal dentro de los quince días hábiles siguientes, señalando día y hora para la celebración de la Audiencia de Conciliación, en la cual podrá presentar los argumentos que a su interés convenga.</p>
<p>Artículo 70.- La conciliación podrá celebrarse vía telefónica o por otro medio electrónico, en cuyo caso será necesario que se confirmen por escrito</p>	<p>Artículo 70. La conciliación podrá celebrarse vía telefónica o por otro medio electrónico; la Procuraduría deberá expedir el Manual que regule los procedimientos para realizar</p>



<p>los compromisos adquiridos ante la Procuraduría.</p>	<p>conciliaciones por vía telefónica o electrónica, los cuales deberán contener alternativas para manifestar la voluntad sin necesidad de ratificación presencial.</p>
<p>Artículo 71.- El conciliador podrá en todo momento requerir a las partes los elementos de convicción que estime necesarios para la conciliación, así como para el ejercicio de las atribuciones que a la Procuraduría, le confiere la ley.</p> <p>Las partes podrán aportar las pruebas que estimen necesarios para acreditar los elementos de la reclamación y del informe.</p>	<p>Artículo 71. La persona conciliadora podrá en todo momento requerir a las partes los elementos de convicción que estime necesarios para la conciliación, así como para el ejercicio de las atribuciones que a la Procuraduría, le confiere la ley.</p> <p>Las partes podrán aportar las pruebas que estimen necesarias para acreditar los elementos de la reclamación y del informe.</p>
<p>Artículo 72.- El conciliador elaborará un informe que contendrá un resumen de la queja, señalando los elementos comunes y los puntos de controversia, mismo que será presentado a las partes y las exhortará para llegar a un arreglo.</p> <p>Sin prejuzgar sobre el conflicto planteado, les presentará una o varias opciones de solución.</p>	<p>Artículo 72. La persona conciliadora elaborará un informe que contendrá un resumen de la queja, señalando los elementos comunes y los puntos de controversia, mismo que será presentado a las partes y las exhortará para llegar a un arreglo.</p> <p>Sin prejuzgar sobre el conflicto planteado, les presentará una o varias opciones de solución.</p>
<p>Artículo 73.- En caso de que el requerido condominal no se presente a la audiencia y no justifique su inasistencia en un término de tres días, se le impondrá una medida de apremio, y se citará a una segunda audiencia en un plazo no mayor de 10 días hábiles, en caso de no asistir a ésta se le impondrá una nueva medida de apremio.</p>	<p>Artículo 73. En caso de que la persona condomina no se presente a la audiencia y no justifique su inasistencia en un término de tres días, se le impondrá una medida de apremio, y se citará a una segunda audiencia en un plazo no mayor de 10 días hábiles, en caso de no asistir a ésta se le impondrá una nueva medida de sanción igual a</p>



	<p>las referidas en la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México respecto al trabajo comunitario.</p>
<p>Artículo 74.- En caso de que el quejoso, no acuda a la audiencia de conciliación y no se presente dentro de los siguientes tres días hábiles justificación fehaciente de su inasistencia, se tendrá por concluido y no podrá presentar otra ante la Procuraduría por los mismos hechos.</p>	<p>Artículo 74. En caso de que la persona quejosa, no acuda a la audiencia de conciliación y no se presente dentro de los siguientes tres días hábiles justificación fehaciente de su inasistencia, se tendrá por concluido y no podrá presentar otra ante la Procuraduría por los mismos hechos.</p>
<p>Artículo 75.- El conciliador podrá suspender la audiencia cuando lo estime pertinente o a instancia de ambas partes, hasta en dos ocasiones.</p> <p>En caso de que se suspenda la audiencia, el conciliador señalará día y hora para su reanudación, dentro de los quince días hábiles siguientes. De toda audiencia se levantará el acta respectiva.</p>	<p>Artículo 75. La persona conciliadora podrá suspender la audiencia cuando lo estime pertinente o a instancia de ambas partes, hasta en dos ocasiones.</p> <p>En caso de que se suspenda la audiencia, la persona conciliadora señalará día y hora para su reanudación, dentro de los quince días hábiles siguientes. De toda audiencia se levantará el acta respectiva.</p>
<p>Artículo 76.- Los convenios celebrados por las partes serán aprobados por la Procuraduría cuando no vayan en contra de la ley. Aún cuando no medie reclamación, la Procuraduría estará facultada para aprobar los convenios propuestos por condóminos, poseedores, comités de vigilancia o administradores, en términos de la Ley de Propiedad en Condominio de</p>	<p>Artículo 76. Los acuerdos celebrados por las partes serán aprobados por la Procuraduría cuando no vayan en contra de la ley. Aún cuando no medie reclamación, la Procuraduría estará facultada para aprobar los acuerdos propuestos por las personas condóminas, poseedoras, comités de vigilancia o personas administradoras, en términos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la</p>



<p>Inmuebles para el Distrito Federal, previa ratificación de firmas.</p>	<p>Ciudad de México, previa ratificación de firmas.</p>
<p>Artículo 77.- Los acuerdos celebrados y aprobados por la Procuraduría no admitirán recurso alguno.</p>	<p>...</p>
<p>Sección Segunda. Del Procedimiento Arbitral</p> <p>Artículo 78.- La Procuraduría a petición de los condóminos o poseedores en conflicto y luego de haber substanciado el procedimiento conciliatorio sin que medie arreglo, podrá fungir como árbitro en cualesquiera de sus dos opciones: amigable composición o estricto derecho. En caso de no optar por alguno de ellos se iniciara el procedimiento en amigable composición.</p>	<p>Sección Segunda. Del Procedimiento Arbitral</p> <p>Artículo 78. La Procuraduría a petición de las personas condóminas o poseedoras en conflicto y luego de haber substanciado el procedimiento conciliatorio sin que medie arreglo, podrá fungir como árbitro en cualesquiera de sus dos opciones: amigable composición o estricto derecho. En caso de no optar por alguno de ellos se iniciará el procedimiento en amigable composición.</p>
<p>Artículo 79.- Cualesquiera que sea el procedimiento elegido por las partes, éste no podrá exceder de sesenta días y la Procuraduría cuidará que en todo momento las condiciones en que se desarrolle sean de pleno respeto y sin dilaciones.</p>	<p>...</p>



<p>Artículo 80.- Para cumplir con sus funciones arbitrales, la Procuraduría Social, en el mismo acto e inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a los contendientes en todo lo referente al juicio.</p>	<p>Artículo 80. Para cumplir con sus funciones arbitrales, la Procuraduría Social, en el mismo acto e inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a las personas contendientes en todo lo referente al juicio.</p>
<p>Artículo 81.- El acta de compromiso arbitral contendrá:</p> <p>I. Aceptación de los contendientes para someter sus diferencias en juicio arbitral;</p> <p>II. Designación de la Procuraduría Social como árbitro;</p> <p>III. Selección del tipo de arbitraje: Amigable composición o estricto derecho;</p> <p>IV. Determinación del asunto motivo del arbitraje;</p> <p>V. Fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.</p>	<p>Artículo 81. El acta de compromiso arbitral contendrá:</p> <p>I. Aceptación de las personas contendientes para someter sus diferencias en juicio arbitral;</p> <p>II. Designación de la Procuraduría Social como árbitro;</p> <p>III. Selección del tipo de arbitraje: Amigable composición o estricto derecho;</p> <p>IV. Determinación del asunto motivo del arbitraje; y</p> <p>V. Fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.</p>
<p>Artículo 82.- Las resoluciones sólo admitirán la aclaración, y se harán a conciencia, verdad sabida y buena fe guardada, buscando preservar el interés general de lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal.</p>	<p>Artículo 82. Las resoluciones sólo admitirán la aclaración, y se harán a conciencia, verdad sabida y buena fe guardada, buscando preservar el interés general de lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para la Ciudad de México.</p>



<p>Artículo 83.- Se aplicará supletoriamente lo dispuesto por la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en los procedimientos a que se refiere esta Ley.</p>	<p>Artículo 83. Se aplicará supletoriamente lo dispuesto por la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en los procedimientos a que se refiere esta Ley.</p> <p>En los casos en que una de las partes incumpla los acuerdos celebrados y aprobados por la Procuraduría Social, ésta última dará vista al Juez Cívico solicitando hacer efectivas las sanciones contempladas para tales efectos en la Ley de cultura Cívica.</p>
<p>Sección Tercera. De La Amigable Composición En Materia De Arrendamiento</p> <p>Artículo 84.- Una vez de que la Procuraduría interviene, por así haberlo decidido las partes, se les invitará para que de común acuerdo se sometan a una composición amistosa, en la que la Procuraduría fungirá como mediador de los intereses en conflicto, en caso de rechazar la propuesta alguna de las partes inmediatamente se hará constar que quedarán reservados sus derechos para que los hagan valer de acuerdo a sus intereses ante la instancia que corresponda.</p>	<p>Sección Tercera. De La Amigable Composición En Materia De Arrendamiento</p> <p>Artículo 84. Una vez de que la Procuraduría interviene, por así haberlo decidido las partes, se les invitará para que de común acuerdo se sometan a una composición amistosa, en la que la Procuraduría fungirá como mediadora de los intereses en conflicto, en caso de rechazar la propuesta alguna de las partes inmediatamente se hará constar que quedarán reservados sus derechos para que los hagan valer de acuerdo a sus intereses ante la instancia que corresponda.</p>



<p>Artículo 85.- Si se acepta la intervención de la Procuraduría por acuerdo de las partes en amigable composición, se fijarán los puntos sobre los cuales verse el conflicto, acatando los lineamientos convencionales de los interesados.</p> <p>El mediador deberá dirigir la controversia a conciencia y buena fé guardada, sin sujeción a reglas legales, ni formalidades de procedimiento, y así finalmente formular el acuerdo o sugerencia que corresponda.</p>	<p>Artículo 85. Si se acepta la intervención de la Procuraduría por acuerdo de las partes en amigable composición, se fijarán los puntos sobre los cuales verse el conflicto, acatando los lineamientos convencionales de los interesados.</p> <p>La persona mediadora deberá dirigir la controversia a conciencia y buena fé guardada, sin sujeción a reglas legales, ni formalidades de procedimiento, y así finalmente formular el acuerdo o sugerencia que corresponda.</p>
<p>Título Cuarto. Trámites Y Servicios</p> <p>Capítulo I. Del Registro De Libros De Actas Y Administradores De Condominios</p> <p>Artículo 86.- Los administradores de los condominios en el Distrito Federal, estarán obligados a inscribir su registro ante la Procuraduría cuando:</p> <p>I. Sus nombramientos consten en los libros de actas de las Asambleas de Condóminos, aprobados por esta Procuraduría;</p> <p>II. Sus nombramientos sean consecuencia de mandatos judiciales;</p> <p>III. Sus nombramientos sean acordados en la vía conciliatoria</p> <p>Por incumplimiento del presente artículo, la Procuraduría aplicará las medidas de apremio establecidas en la presente Ley.</p>	<p>Título Cuarto. Trámites Y Servicios</p> <p>Capítulo I. Del Registro De Libros De Actas Y Personas Administradoras De Condominios</p> <p>Artículo 86. Las personas administradoras de los condominios en la Ciudad de México, estarán obligadas a inscribir su registro ante la Procuraduría Social.</p> <p>Por incumplimiento del presente artículo, la Procuraduría aplicará las medidas de apremio establecidas en la presente Ley.</p>



<p>Artículo 87.- En el caso de construcción nueva y se constituya bajo el Régimen de Propiedad en condominio, el primer administrador será designado por el propietario del condominio, hasta en tanto sea elegido un administrador condómino o profesional, registrándolo ante la procuraduría en un plazo previsto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.</p>	<p>Artículo 87. En el caso de construcción nueva y se constituya bajo el Régimen de Propiedad en condominio, la primera persona administradora será designada por la persona propietaria del condominio, hasta en tanto sea elegida una persona administradora condómina o profesional, registrándose ante la Procuraduría en un plazo previsto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.</p>
<p>Artículo 88.- Se expedirán constancias y copias certificadas de los documentos inscritos en el Registro de Administradores de Condominios, que obren en los archivos de la Procuraduría, a solicitud de la parte interesada, autoridad judicial o administrativa.</p>	<p>Artículo 88. Se expedirán constancias y copias certificadas de los documentos inscritos en el Registro de Personas Administradoras de Condominios, que obren en los archivos de la Procuraduría, a solicitud de la parte interesada, autoridad judicial o administrativa.</p>
<p>Capítulo II. De La Capacitación Y Certificación De Los Administradores Profesionales</p> <p>Artículo 89.- La Procuraduría implementará planes, programas de capacitación y certificación para los administradores profesionales. Por tal motivo la Procuraduría vigilará y sancionará su encargo delegado por los condóminos, para el cumplimiento del presente ordenamiento, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, su Reglamento y las demás disposiciones relativas y aplicables.</p>	<p>Capítulo II. De La Capacitación Y Certificación De Las Personas Administradoras Profesionales</p> <p>Artículo 89. La Procuraduría implementará planes, programas de capacitación y certificación para las personas administradoras profesionales. Por tal motivo la Procuraduría vigilará y sancionará su encargo para el cumplimiento del presente ordenamiento, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México, su Reglamento y las demás disposiciones relativas y aplicables.</p>



<p>Título Quinto. De Las Sanciones</p> <p>Capítulo I. De Los Medios De Apremio</p> <p>Artículo 90.- Para el desempeño de sus funciones, la Procuraduría Social, podrá emplear los siguientes medios de apremio:</p> <p>I. Multa por el equivalente de hasta cincuenta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el Distrito Federal, la cual podrá duplicarse en caso de reincidencia, podrán imponerse nuevas multas por cada día que transcurra;</p> <p>II. El auxilio de la fuerza pública;</p> <p>III. Arresto hasta por treinta y seis horas, conmutable con multa equivalente a lo dispuesto en la fracción I de este artículo.</p>	<p>Título Quinto. De Las Sanciones</p> <p>Capítulo I. De Los Medios De Apremio</p> <p>Artículo 90. Para el desempeño de sus funciones, la Procuraduría Social podrá emplear los siguientes medios de apremio:</p> <p>I. Multa por el equivalente de hasta cien veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en la Ciudad de México, la cual podrá duplicarse en caso de reincidencia, podrán imponerse nuevas multas por cada día que transcurra;</p> <p>II. La intervención de la policía competente;</p> <p>III. Arresto hasta por treinta y seis horas, conmutable con multa equivalente a lo dispuesto en la fracción I de este artículo.</p> <p>Cuando se trate del incumplimiento de convenios, acuerdos, laudos o resoluciones aprobados por la Procuraduría y que obliguen a las personas morosas a la liquidación de cuotas ordinarias o extraordinarias conforme lo establece la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México; y habiendo notificado la persona quejosa el incumplimiento, la Procuraduría en un plazo no mayor a setenta y dos horas deberá notificar al Juez Cívico correspondiente para que, con intervención de la policía competente, ejecute el medio de</p>
---	---



	<p>apremio establecido en el primer párrafo de la presente fracción.</p> <p>IV. Trabajo comunitario en favor de la comunidad conforme lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México.</p>
--	--



<p>Artículo 91.- Una vez aplicada la multa, la Procuraduría realizará las gestiones necesarias para la atención del quejoso por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual el quejoso deberá acudir para continuar con el procedimiento y la vía jurisdiccional competente para la solución respecto de su queja.</p>	<p>Artículo 91. Una vez aplicada la multa, la Procuraduría realizará las gestiones necesarias para la atención de la persona quejosa por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual la persona quejosa deberá acudir para continuar con el procedimiento y la vía jurisdiccional competente para la solución respecto de su queja.</p>
<p>Capítulo II. Procedimiento Administrativo De Aplicación De Sanciones.</p> <p>Artículo 92.- La Procuraduría sancionará económicamente a los condóminos, poseedores o administradores que hayan incurrido en violaciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y disposiciones que de ella emanen.</p>	<p>Capítulo II. Procedimiento Administrativo De Aplicación De Sanciones.</p> <p>Artículo 92. La Procuraduría sancionará económicamente a las personas condóminas, poseedoras o administradoras que hayan incurrido en violaciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México y disposiciones que de ella emanen.</p>
<p>Artículo 93.- Para fundar su sanción, tomará como base:</p> <p>I. Los convenios, laudos y dictámenes comprobatorios que resulten de las quejas de los condóminos, poseedores o administradores;</p> <p>II. Las actas levantadas por la autoridad; y</p> <p>III. Los testimonios notariados.</p>	<p>Artículo 93. Para fundar su sanción, tomará como base:</p> <p>I. Los convenios, laudos y dictámenes comprobatorios que resulten de las quejas de las personas condóminas, poseedoras o administradoras;</p> <p>II. Las actas levantadas por la autoridad; y</p> <p>III. Los testimonios notariados.</p>
<p>Artículo 94.- El procedimiento de aplicación de sanciones a que se refieren los dos artículos anteriores, se</p>	<p>Artículo 94. ...</p>



<p>substanciará de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y en su caso Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.</p>	
<p>Capítulo III. De La Inconformidad</p> <p>Artículo 95.- Las partes en desacuerdo por las resoluciones o laudos emitidas por la Procuraduría, podrán interponer el recurso de inconformidad ante el Titular de esta, dentro de un término de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación, ciñéndose a lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, situación que de igual forma realizará la Procuraduría al resolver el recurso.</p>	<p>Capítulo III. De La Inconformidad</p> <p>Artículo 95. ...</p>

Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México	
Texto vigente	Texto propuesto
<p>Artículo 27.- Son infracciones contra la tranquilidad de las personas:</p> <p>...</p> <p>Sin correlativo</p>	<p>Artículo 27. Son infracciones contra la tranquilidad de las personas:</p> <p>...</p> <p>VIII. El incumplimiento de acuerdos y resoluciones de carácter arbitral celebrados y aprobados por la Procuraduría Social de la Ciudad de México que resuelven controversias vecinales.</p>
<p>Artículo 31.- Para efectos de esta Ley las infracciones se clasifican y sancionan de</p>	<p>Artículo 31. Para efectos de esta Ley las</p>



la siguiente manera:

Infracciones tipo A, se sancionarán con una multa por el equivalente de 1 a 10 veces la Unidad de Medida o arresto de 6 a 12 horas o trabajo en favor de la comunidad de 3 a 6 horas;

Infracciones tipo B, se sancionarán con multa equivalente de 11 a 40 Unidades de Medida, o arresto de 13 a 24 horas o trabajo en favor de la comunidad de 6 a 12 horas.

Infracciones tipo C, se sancionarán con una multa equivalente de 21 a 30 Unidades de Medida, o arresto de 25 a 36 horas o trabajo comunitario de 12 a 18 horas;

Infracciones tipo D, se sancionarán con arresto de 20 a 36 horas o de 10 a 18 horas de trabajo en favor de la comunidad;

La Persona Juzgadora, dependiendo de la gravedad de la infracción podrá imponer como sanción la amonestación, cuando en el registro del juzgado no existan antecedentes de la Persona Infractora.

Infracciones tipo E, se sancionarán de 20 y hasta 36 horas, inconvertibles de trabajo en favor de la comunidad.

infracciones se clasifican y sancionan de la siguiente manera:

Infracciones tipo A, se sancionarán con una multa por el equivalente de 1 a 10 veces la Unidad de Medida o arresto de 6 a 12 horas o trabajo en favor de la comunidad de 3 a 6 horas;

Infracciones tipo B, se sancionarán con multa equivalente de 11 a 40 Unidades de Medida, o arresto de 13 a 24 horas o trabajo en favor de la comunidad de 6 a 12 horas.

Infracciones tipo C, se sancionarán con una multa equivalente de 21 a 30 Unidades de Medida, o arresto de 25 a 36 horas o trabajo comunitario de 12 a 18 horas;

Infracciones tipo D, se sancionarán con arresto de 20 a 36 horas o de 10 a 18 horas de trabajo en favor de la comunidad;

La Persona Juzgadora, dependiendo de la gravedad de la infracción podrá imponer como sanción la amonestación, cuando en el registro del juzgado no existan antecedentes de la Persona Infractora.

Artículo 32.- Para efectos del artículo anterior las infracciones se clasificarán de acuerdo al siguiente cuadro:



Artículo	Fracción	Clase
26	I II, V, IX y X III, IV, VI, VII y VIII	A B D
27	I y II III, IV, V, VI VII y VIII	A B D
28	I, II, III y IV V, VI, VII, VIII, X, XII, XIII, XIV y XIX XI, XV, XVI, XVII y IX	B C D
29	I, II, III, IV, V, VI y VII VIII y XV IX, X, XI, XII, XIII y XIV	B D C

Código Civil para el Distrito Federal	
Texto vigente	Texto propuesto
<p>ARTICULO 951.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.</p>	<p>Artículo 951. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintas personas propietarias, cada una de estas tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.</p>



<p>Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.</p> <p>El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.</p> <p>Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.</p>	<p>Cada persona propietaria podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de las demás personas condóminas. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.</p> <p>El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.</p> <p>Los derechos y obligaciones de las personas propietarias a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.</p>
	<p>Capítulo III. De las obligaciones de la persona usufructuaria</p> <p>Artículo 1006. La persona usufructuaria antes de entrar en el goce de los bienes, está obligada:</p>



	<p>I. A formar a sus expensas, con citación del dueño, un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hallen los inmuebles;</p> <p>II. A dar la correspondiente fianza de que disfrutará de las cosas con moderación, y las restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia, salvo lo dispuesto en el artículo 434; y</p> <p>III. A liquidar las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento durante su calidad de usufructuario, conforme lo establecido por la Asamblea General cuando se trate de inmuebles de Régimen de Propiedad en Condominio.</p>
<p>Artículo 2412. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:</p> <p>I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;</p> <p>II.- A conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; así como, las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y</p>	<p>Artículo 2412. La persona arrendadora está obligada, aunque no haya pacto expreso:</p> <p>I.- A entregar a la persona arrendataria la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan a la arrendataria la higiene y seguridad del inmueble;</p> <p>II.- A conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; así como, las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y</p>



<p>seguridad del inmueble;</p> <p>III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;</p> <p>IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;</p> <p>y</p> <p>V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.</p>	<p>seguridad del inmueble;</p> <p>III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;</p> <p>IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y</p> <p>V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra la persona arrendataria por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.</p> <p>VI.- A establecer en las cláusulas del contrato las relaciones que deban prevalecer entre la persona arrendataria y la Asamblea General; así como los montos de las cuotas ordinarias cuando se trate del régimen de propiedad en condominio.</p> <p>Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de la persona poseedora o arrendataria reconocidos en la ley que regula la materia.</p>
<p>Artículo 2425. El arrendatario está obligado:</p> <p>I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;</p> <p>II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; y</p> <p>III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.</p>	<p>Artículo 2425. La persona arrendataria está obligada:</p> <p>I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;</p> <p>II.- A liquidar las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento conforme lo establecido por la Asamblea General y las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento cuando se trate del régimen de propiedad en condominio;</p> <p>III.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; y</p>



	<p>IV.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.</p>
<p>Artículo 2448 F. Para los efectos de este Capítulo, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.</p> <p>El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:</p> <p>I.- Nombres del arrendador y arrendatario.</p> <p>II.- La ubicación del inmueble.</p> <p>III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.</p> <p>IV. - El monto y lugar del pago de renta.</p> <p>V.- La garantía, en su caso.</p> <p>VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.</p> <p>VII.- El término del contrato.</p> <p>VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.</p> <p>IX.- El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía;</p> <p>X.- El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que este acredite su personalidad.</p>	<p>Artículo 2448 F. Para los efectos de este Capítulo, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará a la persona arrendadora.</p> <p>El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:</p> <p>I.- Nombres de la persona arrendadora y arrendataria;</p> <p>II.- La ubicación del inmueble;</p> <p>III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan;</p> <p>IV. - El monto y lugar del pago de renta;</p> <p>V.- El monto de la cuota ordinaria de mantenimiento de áreas y bienes de uso común para inmuebles cuando se trate del régimen de propiedad en condominio;</p> <p>VI.- La garantía, en su caso;</p> <p>VII.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado;</p> <p>VIII.- El término del contrato;</p> <p>IX.- Las obligaciones que la persona arrendadora y arrendataria contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley;</p> <p>X.- El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía; y</p> <p>XI.- El carácter y las facultades con que la persona arrendadora celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que este acredite su personalidad.</p> <p>La omisión de lo establecido en la</p>



	<p>fracción V del presente artículo se imputará a la persona arrendadora, sujetándose los derechos, obligaciones y la relación de la persona arrendataria con la Asamblea General a lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México.</p>
<p>ARTICULO 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato.</p> <p>I.- Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;</p> <p>II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;</p> <p>III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480;</p> <p>IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y</p> <p>V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441;</p> <p>VI.- En los demás casos previstos por la Ley.</p>	<p>Artículo 2489. La persona arrendadora puede exigir la rescisión del contrato:</p> <p>I.- Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;</p> <p>II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2425;</p> <p>III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480;</p> <p>IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y</p> <p>V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441;</p> <p>VI.- En los demás casos previstos por la Ley.</p>
	<p style="text-align: center;">Capítulo I. Del depósito</p> <p>Artículo 2518 bis. Tanto el depositante y el depositario deberán establecer en el contrato las siguientes obligaciones cuando se trate de bienes inmuebles:</p> <p>I. El depositario está obligado a pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento, conforme lo establecido por la Asamblea General cuando se trate de inmuebles en el Régimen de Propiedad en Condominio; y</p>



	<p>II. El depositante está obligado a indemnizar al depositario los pagos de las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento, conforme lo establecido por la Asamblea General cuando se trate de inmuebles en el Régimen de Propiedad en Condominio.</p>
	<p>Título Decimocuarto. De la prenda</p> <p>Artículo 2876. El acreedor está obligado a:</p> <p>I. (...)</p> <p>II. (...)</p> <p>III. A cubrir las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento durante el periodo que dure como acreedor, conforme lo establecido por la Asamblea General cuando se trate de inmuebles en el Régimen de Propiedad en Condominio.</p>
<p>ARTÍCULO 2993.- Con el valor de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente:</p> <p>I. a IX. ...</p> <p>X.- Los créditos a que se refiere el artículo 28 de la nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.</p>	<p>Artículo 2993. Con el valor de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente:</p> <p>I. a IX. (...)</p> <p>X.- Los créditos a que se refiere el artículo 35 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México</p>

IV. PROYECTO DE DECRETO

Por los razonamientos y argumentos presentados anteriormente, someto al conocimiento, análisis, valoración y dictamen correspondiente el siguiente decreto:



PRIMERO. SE ABROGA LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL DISTRITO FEDERAL Y SE EXPIDE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DE LA CIUDAD DE MÉXICO PARA QUEDAR COMO SIGUE:

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México

Título Primero. De la Propiedad en Condominio de Inmuebles y la Cultura Condominal

Capítulo I. Disposiciones Generales

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I. Regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio;
- II. **Proteger al condominio de la ruina, la destrucción y el daño patrimonial; a través de la organización, fomento de la cultura condominal y participación de las personas condóminas, poseedoras y habitantes;**
- III. **Garantizar la liquidación de cuotas ordinarias y extraordinarias como medio para conseguir la preservación del condominio, su habitabilidad y la sana convivencia de sus habitantes;**
- IV. Regular las relaciones entre **las personas condóminas y/o poseedoras**, entre éstas y su administración; **y entre éstas con la Administración Pública de la Ciudad de México;** y
- V. Establecer las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, **mediante la conciliación y el arbitraje, a través de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, y/o de las autoridades judiciales o administrativas correspondientes.**

Artículo 2. Para efectos de esta Ley se entiende por:

Administradora Condómina: Es la persona condómina que no siendo Administradora profesional, sea nombrada Administradora por la Asamblea General.

Administradora Profesional: Persona física o moral que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratada por la Asamblea General.

Alcaldía: El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.



Áreas y Bienes De Uso Común: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a **las personas condóminas** y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, **el Código Civil para el Distrito Federal**, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

Asamblea General: Es el órgano del condominio 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 y su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

Asamblea de Personas Administradoras: Órgano coordinador del conjunto condominal, integrado por las personas administradoras, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.

Autoridad competente: Ente del Gobierno de la Ciudad de México que de acuerdo a sus objetivos y actividades, atribuciones y funciones legales, constituye las directrices que establecen su probidad en temas de interés público.

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

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

Comité De Vigilancia: Órgano de control integrado por **personas condóminas y poseedoras electas** en la Asamblea General, cuyo cometido es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas de la **persona administradora**, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a los asuntos comunes del **condominio**.

Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil: Está formado por personas condóminas o poseedoras voluntarias que se organizan para realizar actividades que atiendan contextos preventivos y de protección civil, mediante la participación corresponsable y solidaria del condominio, con el objeto de preservar la vida de las personas y sus bienes ante riesgos de fenómenos antropogénicos o de origen natural.

Conjunto Condominal: Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de ellos 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 **obligatoria** 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 **obligatoria** acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

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 **la Ciudad de México**.

Persona Morosa: Persona condómina o poseedora 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% más uno del total de votos, según sea el caso.

Procuraduría: Procuraduría Social de **la Ciudad de México**.

Procuraduría Ambiental: Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de **la Ciudad de México**.

Poseedora: Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa mediante un contrato, convenio o **prenda**, que no tiene la calidad de persona condómina.

Reglamento Interno: Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior de cada condominio **o conjunto condominal**, 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 **la Ciudad de México**.

Sanción: Multa o medida de apremio impuesta a la **persona condómina o poseedora, habitante o cualquier otra persona** que viole esta Ley y su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

Unidad de Propiedad Privativa: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que les correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaula de tendido, lavadero y cualquier otro elemento que no sea área o bien de uso común; sobre el cual **la persona condómina** tiene un derecho de propiedad y



de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.

Capítulo II. De los Principios Rectores y de la Cultura Condominal en la Ciudad de México

Artículo 3. Se entiende a la cultura condominal como una extensión en la esfera privada de la cultura cívica y una actitud de pleno conocimiento, reconocimiento y cabal cumplimiento por parte de las personas condóminas, poseedoras y habitantes del condominio, de los objetivos establecidos en el artículo 1 de la presente Ley; así como del conjunto de preceptos normativos que constituyen el régimen de propiedad en condominio para la Ciudad de México y reglamento interno del condominio.

El cumplimiento irrestricto de las obligaciones establecidas por el presente ordenamiento jurídico es la acción y medida de una cultura condominal plena y congruente con el interés social; en armonía con los principios rectores de preservación del condominio, habitabilidad, cultura de la paz, participación, solidaridad, convivencia armónica, aceptación mutua, respeto y seguridad para llegar al bien común de las personas habitantes del mismo.

Artículo 4. El acto de elaborar y modificar el reglamento interno del condominio, conforme a las necesidades particulares del mismo y lo establecido por la presente ley, en armonía con los principios rectores y demás legislación aplicable. Será considerado máxima expresión de la cultura condominal y de la participación de las personas condóminas.

La Procuraduría coadyuvará en todo momento con las personas condóminas, asesorando y acompañando el proceso de elaboración y modificación del reglamento interno.

Artículo 5. La Procuraduría promoverá el fomento y desarrollo de la cultura condominal en los inmuebles bajo este régimen de propiedad, conforme a lo que establece esta Ley, su Reglamento y la Ley de la Procuraduría y su Reglamento.

Artículo 6. La **Administración Pública de la Ciudad de México** promoverá una cultura condominal con base en el espíritu y principios de la presente Ley, la Ley de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, la Ley de Participación Ciudadana, la 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 orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

La Procuraduría coadyuvará con **la persona administradora designada** para la creación del **Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil**, formado y coordinado por **personas condóminas y/o poseedoras voluntarias, con el objeto de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes y promoviendo las relaciones armónicas entre ellas.**

El Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil está supeditado a los Programas Internos de Protección Civil, mismo que será elaborado en coordinación con la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, que según la magnitud del condominio deberá de presentar a la autoridad de la Administración Pública; donde se observa su capacitación para preservar la vida de las personas y sus bienes, ante los riesgos de los fenómenos perturbadores antropogénicos o de origen natural como: incendios, inundaciones, sismos, hundimientos, plagas, derrumbes, etcétera; y los Planes de la Secretaría de Seguridad Ciudadana para la prevención del delito.

Dicho Comité se conformará obligatoriamente aun no existiendo **persona administradora registrada**, en términos del **artículo 37** de esta Ley.

Capítulo III. De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio

Artículo 7. La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que **la persona propietaria o propietarias** 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 las unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943, 944 **y 951** del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.

El Notario Público ante quien se otorgue la escritura constitutiva de propiedad en condominio, notificará a la Procuraduría para su registro mediante aviso escrito o electrónico, dentro de los diez días hábiles siguientes al otorgamiento de la escritura en la que se haga constar la constitución, modificación o extinción del régimen. La notificación deberá informar, por lo menos, el número de escritura,



fecha de otorgamiento, superficie total y colindancias, número de las unidades privativas, dirección del condominio, nombre de la persona administradora actual, y la modificación consistente del condominio. El Notario tomará nota del acuse de dicho aviso en su protocolo y lo agregará a su apéndice.

Artículo 8. Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

- I. Atendiendo a su estructura:
 - a) Condominio vertical. Se establece en **inmuebles edificados** en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;
 - b) Condominio horizontal. Se constituye en inmuebles **de** construcción horizontal donde **la persona condómina** tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es **propietaria** de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y
 - c) Condominio mixto. **Está formado** por condominios verticales y horizontales.

II. Atendiendo a su uso podrán ser:

- a) Habitacional. Son aquellos inmuebles en los que **las unidades** de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;
- b) Comercial o de Servicios. Son aquellos inmuebles en los que **las unidades** de propiedad privativa, **son destinadas** a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
- c) Industrial. Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo; y
- d) Mixtos. Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

Artículo 9. En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada **persona titular** disfrutará de sus derechos en calidad de **propietaria**, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las



limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

Artículo 10. El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, siempre que:

- I. El inmueble cumpla con las características señaladas en el **artículo 9** de esta Ley;
- II. El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a **1,200**;
- III. **En caso de que el proyecto original sufra modificaciones en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la notificación del término de la manifestación de obra y permiso de ocupación que realice ante la Alcaldía correspondiente, conforme a lo dispuesto por el Artículo 14 de esta Ley y conforme a lo dispuesto por el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.**

En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aunque dicha transmisión no se haya formalizado.

Artículo 11. Podrán constituirse bajo el Régimen de Propiedad en condominio los inmuebles construidos con anterioridad, siempre que se atengan a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Artículo 12. Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, la persona propietaria o propietarias deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:

- I. **Que se tuvo a la vista y se agrega copia al apéndice de la escritura, la manifestación de Construcción tipo B o C y/o Licencia de construcción especial en su caso; o a falta de éstas la constancia de regularización de construcción.**
- II. **La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para**



- estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;
- III. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;
 - IV. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;
 - V. El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 8 y 15 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;
 - VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación;
 - VII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;
 - VIII. La obligación de las personas condóminas de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura **por daños a terceras personas, cubriéndose el importe de la prima en proporción al indiviso que corresponda a cada una de ellas, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno; y**
 - IX. El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, **no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables.**

Observándose al apéndice de la Escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, cajones de estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones, plantas de bombeo y tratamiento, cisternas y cualquier otra propiedad o instalación del condominio.

Invariablemente el Reglamento Interno deberá contener reglas de aprovechamiento de áreas comunes tratándose de personas usuarias que ocupen el inmueble en virtud de utilizar plataformas digitales de alojamiento temporal de vivienda, contemplando, en su caso, cuotas diferenciadas para las personas condóminas que por propio derecho decidan utilizar su inmueble de esa forma.

Los condóminos que utilicen su unidad de vivienda para arrendarlo en alojamiento temporal de vivienda deberán garantizar el acceso a las medidas necesarias de Gestión de Riesgos y Protección Civil.



Artículo 13. La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Asimismo, el Registro Público de la Propiedad deberá garantizar al condominio de interés social o popular que el acceso a las Escrituras Públicas sean de carácter gratuito, público y se encuentren digitalizadas en medios accesibles y oficiales.

Artículo 14. Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, **o a la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio**, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, **a la que deberán asistir la mayoría simple de las personas condóminas y requerirá de un mínimo de votos que representen el 50% más 1 de personas condóminas y del valor total del condominio para que sean válidas sus resoluciones.**

La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad en un término no mayor a seis meses.

Todo instrumento aquí mencionado deberá notificarse a la Procuraduría.

Artículo 15. En toda escritura pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el Notario Público **hará constar que se entregó a la persona interesada una copia simple de la Escritura Constitutiva y Reglamento Interno y edición impresa o en archivo electrónico de esta Ley, asimismo, hacer constar que le fueron leídos a la persona interesada sus derechos y obligaciones y los artículos 9, 21, 35, 76 y 77 de esta Ley.**

Título Segundo. De los condominios de interés social o popular

Capítulo Único

Artículo 16. Los condominios o conjuntos condominales de interés social o popular son aquellos que por las características socioeconómicas de sus habitantes serán puestos como prioritarios para la aplicación de programas, recursos y presupuestos de la Administración Pública y de las Alcaldías destinados a la construcción, operación, mantenimiento o mejoramiento de la infraestructura urbana, de servicios y condiciones del inmueble.



Los condominios o conjuntos condominales de interés social o popular serán reconocidos como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y por la autoridad correspondiente de acuerdo con los criterios que esta expida.

Artículo 17. La Administración Pública y las Alcaldías en ejercicio de los principios de corresponsabilidad y participación con las personas condóminas y poseedoras, garantizarán hasta el máximo de recursos disponibles a través de los programas sociales, presupuestos y subsidios, la habitabilidad y sustentabilidad de los bienes y áreas de uso común de los condominios que obtengan su registro de Vivienda de Interés Social o Popular ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Para ser sujetos de los beneficios determinados en el párrafo anterior:

- I. **Se deberá acreditar estar constituido ante la autoridad correspondiente en Régimen de Propiedad en Condominio, para lo cual, la Administración Pública garantizará acceso a la Escritura Pública conforme lo establecido por el último párrafo del artículo 13 de esta Ley;**
- II. Contar con la organización interna establecida en esta Ley y su Reglamento, presentando para ello copia de la Escritura Constitutiva, Reglamento Interno, el acta de asamblea que aprueba el programa a aplicar **y;**
- III. **El registro correspondiente que acredite la constitución de la persona administradora del condominio.**

En estos condominios, la Procuraduría deberá brindar asesoría jurídica y para la transparencia, acceso a la información y rendición de cuentas, y orientará a su administración y a las personas condóminas y poseedoras que lo requieran para cualquier trámite y acción legal ante las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública, así como para coadyuvar al funcionamiento de la organización interna establecida en esta Ley, incluidas las administraciones convencionales y las asambleas u organismos por sección o grupo a que se refiere al artículo 41 de esta Ley.

De igual manera y a petición de su administración, Comité de Vigilancia o el 10% de las personas condóminas o poseedoras, la Procuraduría realizará auditorías a la administración condominal o actualizará el padrón de unidades de propiedad privativa y personas condóminas mediante los folios reales del Registro Público de la Propiedad o los números de cuenta de la subdirección de catastro de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad.

Artículo 18. Los condominios de interés social o popular podrán, sin menoscabo de su propiedad y por medio de su **persona administradora, Comité de Vigilancia, o por**



el **10%** de personas condóminas o poseedoras en caso de no contar con administración:

- I. **Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda su inclusión dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica; la Secretaría responderá sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo;**
- II. **Solicitar a las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública su incorporación a los programas y proyectos de la Administración Pública para el mejoramiento de las áreas y bienes comunes de conformidad con esta Ley, y a fin de costear las obras y reparaciones, así como para implementar acciones en materia de gestión integral de riesgos y protección civil en casos que pongan en peligro la vida o integridad física de las personas condóminas o poseedoras;**
- III. De conformidad con el **artículo 78, fracción III** de esta Ley, solicitar a la **Alcaldía la verificación administrativa** cuando se realicen obras. Habiendo transcurrido los 10 días y ésta no ha contestado, emita medidas para evitar que continúe la obra o cuando se haya emitido la resolución administrativa hacerla cumplir conforme a sus facultades.

Artículo 19. En las **Asambleas Generales** de condominios de interés social o popular, podrá haber votación económica a mano alzada, votación nominal o votación secreta. A cada unidad de propiedad privativa corresponderá un voto y una cuota igual, independientemente del tamaño de la vivienda.

Cuando en un condominio de interés social o popular también existan unidades de propiedad privativa de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de sus cuotas con base al porcentaje de indiviso que representen o de acuerdo a criterios comerciales.

En los condominios y unidades habitacionales de interés social o popular que tengan o no una administración registrada, cuando existan asambleas por usos y costumbres o administraciones convencionales o comunitarias por grupo o sección u otra forma tradicional de organización, y de conformidad con los artículos **30 fracción II** y **37 de esta Ley**, las personas condóminas de un edificio, manzana, entrada, módulo o cualquier área, podrán disponer el pago de cuotas en términos de la **fracción VII del artículo 33** de esta Ley por acuerdo de la mayoría respectiva de propietarias e intereses.



De conformidad **con el párrafo** anterior y con lo establecido en el **artículo 57 y demás del Capítulo de las Cuotas y Obligaciones Comunes de esta Ley**, y de acuerdo al artículo 944 del Código Civil, **las personas condóminas** de un grupo o sección tienen el derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos comunes y podrán convenir la ejecución de sanciones en términos de los **artículos 78, 79 y demás del Título Séptimo de esta Ley**, por lo que la Procuraduría y las autoridades correspondientes reconocerán la representatividad que acredite la mayoría respectiva.

Artículo 20. La **Administración** del condominio, colocará mensualmente en lugares visibles del mismo o en los lugares establecidos en el Reglamento Interno, los estados de cuenta del condominio, que mostrarán:

- a) El total de ingresos y egresos por rubro;
- b) El monto de las cuotas pendientes de pago;
- c) El saldo contable, y
- d) La relación de **personas morosas** con el monto de sus cuotas pendientes de pago.

De la misma manera, informará la aplicación de recursos en las áreas y bienes de uso común, así como de la ejecución de programas, presupuestos, subsidios y otras acciones donde intervino la Administración Pública.

La notificación de las convocatorias para Asamblea General, se entregará en el domicilio de las personas condóminas o será colocada en lugares visibles en todas las secciones, edificios y entradas del condominio y en los sitios que señale el Reglamento Interno, excepto para las asambleas que traten asuntos relativos al dominio, la escritura o el reglamento del inmueble, en términos de la **fracción II del artículo 36 de esta Ley**, para las que se convocará personalmente.

Las personas condóminas o poseedoras que trabajen, hagan cualquier servicio remunerado o sean proveedoras de la administración tendrán suspendido su derecho a voto, a convocar y formar parte de la asamblea y a ser electos como persona administradora o integrante del Comité de Vigilancia, hasta que termine su relación laboral o comercial con la administración.

Título **Tercero.** De la **persona condómina**, de su unidad de propiedad privativa y de las áreas y bienes de uso común.



Capítulo I. **De los derechos de las personas condóminas** y su unidad de propiedad privativa

Artículo 21. Se entiende por **persona condómina aquella** propietaria de una o más unidades de propiedad privativa en un condominio.

Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo **de la persona condómina** los elementos anexos que le correspondan, tales como cajones de estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa, según la Escritura Constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.

Artículo 22. Las personas condóminas tienen los siguientes derechos:

- I. El derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la Escritura Constitutiva del condominio;
- II. 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; **gozarán de este derecho las personas poseedoras y habitantes del condominio;**
- III. Contar con el respeto de **las demás personas condóminas, poseedoras y habitantes en general** sobre su unidad de propiedad privativa;
- IV. Participar con voz y voto en las Asambleas Generales **del condominio**, de conformidad con el **artículo 37** de la presente ley;
- V. Formar parte de la Administración del condominio en calidad de **persona Administradora**; y en su caso con la misma retribución y responsabilidad de **la Administradora profesional**, excepto la exhibición de la fianza;
- VI. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;
- VII. Acudir ante **las autoridades competentes** y 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 del condominio;
- VIII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal;
- IX. Cada **propietaria** 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; **y**
- X. El derecho de preferencia respecto de la compra y venta de una o varias unidades de propiedad privativa, se sujetará a lo dispuesto en el Código Civil para el Distrito Federal.

En caso de controversia derivada de la interpretación de este artículo, podrán solicitar las partes la asistencia de la Procuraduría, sin perjuicio de acudir a los Tribunales competentes.

Los derechos y obligaciones de **las personas condóminas** se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate.

Artículo 23. Cuando **una persona condómina** no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.

Capítulo II. De las obligaciones de las personas condóminas

Artículo 24. Las personas condóminas, poseedoras y habitantes en general tienen las siguientes obligaciones y prohibiciones:

- I. **Liquidar de manera regular las cuotas ordinarias y extraordinarias con el fin de garantizar la habitabilidad del condominio;**
- II. Obligación de cuidar áreas verdes; Si existiera una afectación a las áreas verdes, **la persona administradora, condómina o poseedora** deberán dar aviso a la Procuraduría Ambiental;
- III. No destinarla a usos **distintos a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su Escritura Constitutiva;**
- IV. No realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de las **demás personas condóminas y/o poseedoras**, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;
- V. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o



tranquilidad **del condominio**; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

- VI. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor. Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea General acordará los horarios que mejor convenga al destino del condominio o conjunto condominal;
- VII. No delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, **salvo que sean ajustes razonables en espacios y rampas de acceso destinados para personas con discapacidad y que cuenten con los permisos correspondientes**;
- VIII. Derribar, transplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aún y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General, lo anterior de conformidad con lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal, Código Penal del Distrito Federal y en la Escritura Constitutiva del condominio; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para **el condominio**, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, se determinarán las acciones más convenientes a realizar.

La inobservancia a esta fracción y en caso que una área verde sufra modificación o daño, **la persona Administradora o poseedora** deberá dar aviso a la Procuraduría Ambiental; sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Procuraduría;

- IX. No delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento, de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección y conservación preferentemente con vegetación arbórea y/o arbustiva, según acuerde la Asamblea General o quien estos designen; salvo los destinados para personas con discapacidad;
- X. No hacer uso de los cajones de estacionamiento y áreas de uso común, para fines distintos;
- XI. **No realizar cualquier tipo de obra o construcción en la unidad de propiedad privativa o en las áreas de uso común, en contraposición a la descripción, uso y características generales y específicas que constan en la escritura constitutiva del régimen condominal, y**



XII. No ocupar ni utilizar de manera exclusiva áreas o bienes de uso común, impedir por cualquier medio su aprovechamiento por otros condóminos, modificar o desvirtuar su uso en cualquier sentido, ya sea para extender su unidad de propiedad privativa o para cualquier otro acto de posesión, uso exclusivo con o sin fines de lucro, privatización, enajenación, desapoderamiento o despojo.

Para el caso de la fracción I, se **aplicará la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México conforme el artículo 89 de esta ley y de manera supletoria para las fracciones II a la XII**, y demás leyes aplicables.

Para el caso de las fracciones XI y XII la persona administradora, Comité de Vigilancia o cualquiera condómina o poseedora podrá actuar de conformidad con el Código Penal, el Código Civil, esta Ley y demás normatividad aplicable.

En el caso de la realización de obras éstas podrán llevarse a cabo solamente si en Asamblea General existe acuerdo unánime de **las personas condóminas**, excepto en las áreas verdes, y en el último caso, además, se indemnizará de haber afectados a su plena satisfacción.

La persona infractora de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate y estará **obligada** a dejar las cosas en el estado en que se encontraban, asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, y se hará **acreedora** a las sanciones previstas en la presente ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que puedan incurrir.

La Procuraduría podrá intervenir a petición de parte en el ámbito de sus atribuciones, así como la Procuraduría Ambiental.

Capítulo III. De la persona poseedora

Artículo 25. En el Régimen de Propiedad en Condominio, la persona poseedora es aquella que ejerce sobre la cosa un poder de hecho conforme lo establecido por el artículo 790 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 26. En el régimen condominal, la persona poseedora en virtud de un acto jurídico en calidad de usufructuaria, arrendataria, acreedora pignoratícia, depositaria, u otro título análogo, conforme a lo establecido en el artículo 791 del Código Civil, tendrá los derechos y obligaciones de la persona condómina, siempre en beneficio del mantenimiento y buen estado de las áreas y bienes de uso común.



Artículo 27. La persona poseedora cuya calidad emane de contrato o convenio tendrá derecho a voz y voto en las Asambleas Generales conforme a lo establecido en las cláusulas del contrato o convenio celebrado entre las partes. Si la persona propietaria condomina no estableciera cláusulas contractuales al respecto, la persona poseedora podrá ejercer su derechos sin ser necesaria carta poder simple o cualquier otra formalidad que le faculte a opinar y determinar conforme a lo establecido por el artículo 37, fracción III de la presente Ley sobre las cuotas ordinarias y extraordinarias, nombramiento de la persona Administradora condómina o contratación de la Administración profesional.

Por lo anterior, harán oportunamente las notificaciones correspondientes a la **Administración** y a la Asamblea General mediante documento firmado por ambas partes.

Las personas poseedoras no podrán nombrar representantes legales que los representen en las Asambleas Generales, no podrán modificar la escritura constitutiva, reglamento interno o ejercer cualquier otro derecho reservado a la persona condómina en su calidad de propietaria.

Artículo 28. El acreedor pignoraticio, el tercero conforme al artículo 2859 del Código Civil para el Distrito Federal u otra figura análoga, tiene la obligación de cubrir las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento, estipuladas por la Asamblea General mientras se mantenga la posesión de la unidad de propiedad privativa.

Lo anterior, sin perjuicio para el acreedor de lo estipulado en el artículo 2985, fracción II del Código citado.

Artículo 29. Es obligación de las personas poseedoras salvaguardar el buen estado e integridad de la unidad privativa y áreas de uso común en el ejercicio de los derechos otorgados por la presente Ley.

Las personas poseedoras que no atiendan las disposiciones de esta Ley y demás aplicables, se harán acreedoras a las mismas sanciones que las personas condóminas. Lo anterior sin perjuicio para el condómino de ejercer otras acciones legales conforme a esta Ley y demás legislación aplicable en caso de incumplimiento de las obligaciones y daño patrimonial.



Artículo 30. Son objeto de propiedad común:

- I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privada;
- II. Los locales, infraestructura, mobiliario **y documentación**, destinados a la administración, portería y alojamiento del **personal de portería y vigilancia**; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- III. Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privada, que así lo estipule la Escritura Constitutiva;
- IV. Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios **o acciones de cualquier origen**, así como **de** la aplicación de programas **sociales**, subsidios u otras acciones de la Administración Pública; y
- V. Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.

Las personas condóminas vigilarán y exigirán a la persona Administradora mediante el Comité de Vigilancia, la Asamblea General, la Asamblea General de personas administradoras o la asamblea respectiva, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los objetos, bienes muebles e inmuebles propiedad del condominio, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

Todos los bienes, material, equipo, instalaciones y demás que se utilicen en el condominio para su administración, mantenimiento, limpieza, operación, seguridad, vigilancia o para cualquier otro tipo de actividad, así como la infraestructura para el suministro y generación de servicios, serán propiedad del condominio aun y que las adquiera o facture a su nombre una persona moral o física a cargo de la administración, independientemente de los recursos o acciones con que hayan sido obtenidas.

Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de **personas condóminas, poseedoras o terceras** y en ningún caso podrán



enajenarse a **una persona** particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.

Artículo 31. Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad privativa colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.

De tal manera, que la realización de las obras que requieran estas áreas comunes, así como su costo, será a cargo de **las personas condóminas o poseedoras** colindantes, siempre y cuando **no deriven de un daño causado por una de estas personas propietarias o usuarias, caso en el cual la reparación o restitución respectiva se hará a su cargo.**

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todas las personas condóminas del edificio o inmueble respectivo, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

Artículo 32. En **todos** los condominios, **sean de estructura vertical, horizontal o mixta, ninguna persona condómina**, independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa, podrá tener más derecho que el resto de **las personas condóminas** en las áreas comunes.

Las personas condóminas o poseedoras de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre **las demás personas condóminas**, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, **las personas condóminas o poseedoras** del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a **las demás personas condóminas o poseedoras** del inmueble.

En el caso que **las personas condóminas o cualquiera poseedora** hagan caso omiso a **los artículos de este capítulo o cualquier otro precepto relativo a las áreas y bienes comunes, la persona Administradora, condómina o cualquiera poseedora** deberá solicitar la intervención de la **Alcaldía** correspondiente de conformidad con lo señalado con **el artículo 78 de esta Ley.**



Artículo 33. Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

- I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por la **persona Administradora** previa manifestación de construcción tipo B o C, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, **la persona Administradora** convocará a Asamblea General Extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;
- II. **Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva, ni de las áreas y bienes comunes del condominio en términos de su valor, estructura, uso o características generales, y que tampoco cambien su destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias, y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, servicios e instalaciones más modernos y eficientes o menos onerosos; se requerirá acuerdo aprobatorio de la mayoría de las personas condóminas y de la mayoría de intereses mediante Asamblea General Extraordinaria, en términos de los artículos 945 y 947 del Código Civil y artículo 40 de esta Ley; si las obras aumentan el valor del condominio o alteran de cualquier manera los bienes de propiedad común, también se deberá acordar la modificación obligatoria de la Escritura Constitutiva.**
- III. En caso de falta de **Administración**, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de **las personas condóminas**, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todas, previa autorización del comité de vigilancia e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;
- IV. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todas **las personas condóminas** conforme a lo establecido en el artículo 57 de esta Ley e informando detalladamente en la Asamblea General siguiente;
- V. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos



por **todas las personas condóminas** de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 57 de esta Ley; y

- VI. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones **IV y V** de este artículo. **La proveedora o prestadora** del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada **persona condómina** por el servicio en su unidad de propiedad privativa.

Artículo 34. Las Alcaldías y demás autoridades de la Administración Pública, **en casos urgentes o que pongan en peligro la vida, integridad física o el patrimonio de los condóminos o poseedores, podrán instrumentar acciones de protección civil, seguridad ciudadana, administración de justicia, salud, medio ambiente, abastecimiento de agua potable y otras materias.** Sin menoscabo de la propiedad o dominio de **las personas condóminas** y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables.

Del mismo modo, las Alcaldías y autoridades de la Administración Pública, están obligadas a destinar los recursos necesarios y suficientes para apoyar a los condominios de interés social o popular en los ajustes razonables para garantizar la accesibilidad y movilidad de las personas con discapacidad que habitan los mismos.

Lo anterior bastará con la petición de **una persona condómina o poseedora, Comité de Vigilancia o persona Administradora;** sin que ello impida que la misma Asamblea General contrate servicios profesionales para estos fines.

Artículo 35. Las personas condóminas que tengan créditos en su propiedad privativa por concepto de cuotas de mantenimiento, administración, extraordinarias y/o fondo de reserva, intereses moratorios, y demás cuotas que la Asamblea General determine, y que no hayan sido cubiertos, en caso de venta, renta o cesión de derechos, se transmitirán los cargos de dichos créditos a la nueva persona condómina, y deberá constar en el instrumento mediante el cual se adquiera la propiedad.

Dichos créditos se cubrirán preferentemente y sus titulares gozarán en su caso del derecho que establece en su favor el artículo 2993 fracción X, del Código Civil del Distrito Federal.



Título **Cuarto**. De las Asambleas y tipos de organización de los condominios

Capítulo I. De las facultades de la Asamblea General

Artículo 36. Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para su organización y funcionamiento social.

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 cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y
- 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 acordar la realización de obras que modifiquen las áreas y bienes comunes o acciones que alteren el dominio del inmueble y en el mismo acto disponer los cambios procedentes en la escritura constitutiva, y**
 - d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción del régimen condominal.

Artículo 37. Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

- I. Serán presididas por quien designe la Asamblea General y contarán con **una persona secretaria** cuya función será desempeñada por **la persona Administradora** o a falta de ésta, por disposición expresa sobre el particular según el Reglamento Interno o por quien nombre la Asamblea General y sus **personas escrutadoras señaladas** por la misma;
- II. Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la Escritura Constitutiva o Reglamento Interior establezcan una mayoría especial; **las personas condóminas y poseedoras** presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el Libro de Actas de Asamblea, para ser **consideradas** como parte del quórum de la misma;
- III. Cada persona condómina contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente del total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva. Salvo lo dispuesto en



- el Título Segundo** de esta Ley relativo a los condominios de interés social o popular;
- IV. La votación será personal y directa. El reglamento interno del condominio podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos **personas condóminas**. En ningún caso **la persona Administradora** podrá representar a **una condómina** en las asambleas generales **y las personas poseedoras tampoco podrán nombrar representación**;
 - V. **La persona Administradora o integrantes del Comité de Administración** que resulten electas deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto condominal; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;
 - VI. En los casos de que sólo **una persona condómina** represente más del 50% de los votos y **las condóminas** restantes no asistan a la Asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los **términos del artículo 38, fracción IV**;
 - VII. Cuando **una sola persona condómina** represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual, para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos el 75% de los votos de **las personas asistentes**. Cuando no se llegue a acuerdo válido, **la persona condómina mayoritaria** o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del **Título Quinto, Capítulo IV, de esta Ley**;
 - VIII. **La persona secretaria** de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el Libro de Actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas por **la persona presidenta y la secretaria**, por las personas que integran el Comité de Vigilancia que asistieren y **las condóminas** que así lo soliciten. Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General de **personas condóminas** y no se cuente con el Libro de Actas, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta levantada deberá contener: Lugar, fecha, hora de inicio y de cierre, orden del día, firmas de los participantes, lista de asistentes, desarrollo y Acuerdos de Asamblea General, haciéndolo del conocimiento de la Procuraduría en un plazo no mayor a quince días hábiles; y
 - IX. **La persona secretaria** tendrá siempre a la vista de **las** asistentes el Libro de Actas y **la administradora** les informará por escrito en un lapso de 7 días hábiles a cada persona **condómina** y/o **poseedora** de las resoluciones que adopte la Asamblea General.



Si el acuerdo de la Asamblea General:

- a) Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad; y
- b) Modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante Notario Público, y ésta deberá registrarse ante la Procuraduría.

Artículo 38. 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, **hora** 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. **Las personas condóminas** o sus representantes y **poseedoras** serán **notificadas** de forma personal, mediante la colocación de la convocatoria en **lugares visibles y en todas las entradas del condominio**; o bien, depositandola 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) **La persona Administradora;**
 - b) El Comité de Vigilancia;
 - c) **Si** el condominio o conjunto condominal está integrado de 2 a 120 unidades de propiedad privativa **podrá convocar cuando menos el 20% del total de las personas condóminas**; cuando se integre de 121 a 500 unidades de propiedad privativa **se requiere que firme la convocatoria el 15%**; y convoca el 10% cuando el **inmueble** condominal sea mayor a las 501 unidades de propiedad privativa; **en todos los casos se deberá acreditar la convocatoria ante la Procuraduría;** y
 - d) La Procuraduría, en los siguientes casos:



1. **Por resolución judicial;**

2. **Por solicitud de al menos el 10% de las personas condóminas siempre y cuando no exista administración o la persona administradora y el comité de vigilancia se nieguen a convocar.**

Las personas condóminas morosas e incumplidas 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 **las personas condóminas**; cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de **condóminas**. En caso de tercera convocatoria la Asamblea General se declarará legalmente instalada con **las personas condóminas** que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de **las** 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 **todas las personas condóminas**, incluyendo a **las** 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 primera 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, **la persona Administradora**, el Comité de Vigilancia o **las personas condóminas** de acuerdo a lo estipulado en la fracción III, **inciso 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 36 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 39. La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

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



- II. Nombrar, ratificar y remover libremente a la **persona Administradora condómina, o administradora profesional**, según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno;
- III. **Fijar la remuneración de la persona administradora profesional o condómina; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente;**
- IV. Precisar las obligaciones y facultades a cargo de **la persona Administradora** y del Comité de Vigilancia **que no estén reguladas por la presente Ley**, frente a **terceras personas** y respecto de **las personas condóminas o poseedoras**, de conformidad a lo establecido en la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno del condominio;
- V. Establecer las cuotas a cargo de **las personas condóminas o poseedoras**, 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 **la Asamblea General podrá determinar que se aplique un interés legal por** concepto de morosidad, de conformidad con el Código Civil para el Distrito Federal.

El interés legal no es aplicable a los condominios o vivienda social o popular, cuyo interés por morosidad deberá ser igual al cero por ciento.

- VI. Nombrar y remover al Comité de Vigilancia y al Comité de **Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil;**
- VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía o fianza que deba otorgar **la persona Administradora profesional** respecto al fiel desempeño de su función, y al manejo de los fondos a su cuidado. **Esta fianza o garantía deberá garantizar al menos el equivalente a dos meses de cuotas de todas las personas condóminas;**
- VIII. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta semestrales que someta **la persona Administradora** 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 o autoridades competentes, cuando **cualquier persona Administradora o Administradoras** infrinjan las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;



- XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas a **la persona Administradora**;
- XII. Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de **las personas condóminas o poseedoras**, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias. No se podrá restringir el servicio de agua potable;
- XIII. **Aprobar los criterios generales a los que se sujetará la persona administradora para la contratación a terceras personas de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato, así como determinar anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.**
- XIV. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar **las personas condóminas o poseedoras**, en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad;
- XV. Discutir la inversión de fondos establecidos en el **artículo 63 de la presente Ley**;
- XVI. Elegir y/o reelegir libremente a **la persona Administradora condómina o Administradora 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 de **la persona Administradora** en el caso de incumplimiento a lo establecido en el, y lo hará del conocimiento de la Procuraduría, quien procederá a la cancelación del registro correspondiente;
- XVII. Determinar días y horas para la celebración de asambleas generales;
- XVIII. Mandatar la realización de auditorías ante personal profesional autorizado, cuando se considere que existen inconsistencias o contradicciones en los estados financieros presentados por **la persona Administradora**;
- XIX. Solicitar la capacitación de **las personas integrantes** de los Comités de Vigilancia y de **Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil**, y
- XX. 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 40. En la Asamblea General se suspenderán a las personas condóminas o poseedoras morosas los siguientes derechos:

- I. **Su derecho a voto, conservando siempre su derecho a voz.**



- II. Su derecho a ser consideradas para el quórum de Asamblea.
- III. Su derecho a ser electas como persona administradora o integrante del Comité de Vigilancia.

Para que proceda dicha suspensión de derechos, la persona administradora únicamente tendrá que entregar a la Procuraduría el padrón de personas condóminas morosas tres días hábiles antes de la Asamblea General.

Para efectos de esta Ley son personas morosas los siguientes casos:

- I. La falta de pago de seis cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;
- II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o
- III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y este no haya sido cubierto.

La suspensión de derechos a las personas morosas no aplica para ninguna Asamblea General que trate asuntos referentes a la escrituración y dominio del inmueble.

Artículo 41. Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General, y que se regirán **y convocarán** conforme a lo que **establece** esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno, como son:

I.- Las de personas administradoras, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o 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; a estas asambleas corresponderá una asamblea de las personas que presiden los Comités de Vigilancia respectivos.

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; sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio;

III.- Las Asambleas Generales de **personas condóminas** del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las asambleas **de personas administradoras y de personas que presiden los Comités de Vigilancia respectivos**; y



IV.- Las Asambleas de personas administradoras y de personas presidentas de Comités de Vigilancia sesionarán juntas o por separado para elegir al Comité de Administración del Conjunto Condominal, así como a la persona Coordinadora del Comité de Vigilancia del Conjunto Condominal; si estas dos asambleas se reúnen de manera conjunta, el quórum y la votación contarán por separado, aunque a nadie se restringirá el derecho a voz. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal.

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de **personas condóminas, éstas** podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios, **de conformidad con la mayoría de personas copropietarias del condominio, sección o grupo respectivos y en términos de los artículos 942, 944, 946, 947, 951 y demás relativos del Capítulo VI del Código Civil vigente.**

El Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil podrá solicitar por escrito la proporción de cursos y talleres, capacitación y sensibilización en la materia, así como el Programa Interno de Protección Civil a la autoridad competente en la Ciudad de México, con la finalidad de profesionalizar su quehacer en el interior del condominio.

Capítulo II. De la Administración condominal

Artículo 42. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o **las personas condóminas** tengan una forma tradicional de organización, se podrán nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, **las personas condóminas** podrán optar por organizarse por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio.

Se prohíbe la organización fragmentada dentro de las secciones y si el acceso es compartido por dos alas, no se permitirá la organización separada de estas.

Artículo 43. Para desempeñar el cargo de **persona Administradora:**

- I. En el caso de **la persona Administradora condómina**, deberá acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones de persona **condómina** desde el inicio y durante la totalidad de su gestión; y



- II. En el caso de administración profesional, ya sea persona física o moral, deberá **celebrar contrato con el Comité de Vigilancia conforme a la Ley aplicable, que presentará para su registro junto con la fianza correspondiente**, así como la certificación expedida por la Procuraduría y haber acreditado el curso para personas **Administradoras** que imparte la Procuraduría en la materia.

En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su nombramiento para acreditar el curso de capacitación o actualización de personas Administradoras que imparte la Procuraduría.

El nombramiento de **persona Administradora condómina** o **Administradora profesional** quedará asentado en el Libro de Actas de Asamblea y **podrá ser protocolizado ante Notario Público, se deberá presentar para solicitar su registro en la Procuraduría durante los quince días hábiles siguientes a la Asamblea General que acordó su designación, y la Procuraduría tendrá el mismo plazo para emitir el registro.**

Toda persona que sea Administradora, o integrante del Comité en la materia, tendrá la obligación de asistir a los cursos de capacitación y actualización impartidos por la Procuraduría.

El nombramiento como **persona Administradora** lo otorga la Asamblea General **de personas condóminas** y tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades, siempre y cuando acredite su personalidad con su registro vigente emitido por la Procuraduría.

Artículo 44. La remuneración de **la persona Administradora condómina** o profesional será establecida por la Asamblea General debiendo constar en el acta de Asamblea.

Artículo 45. En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, **la primera persona Administradora** será **designada** por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.

Lo anterior sin perjuicio del derecho **de las personas condóminas** a convocar a Asamblea General para destituir y designar **a otra persona Administradora** en términos de la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 46. **La persona Administradora condómina o profesional será electa por un año**, siempre que a consideración del Comité de Vigilancia se haya cumplido en sus



términos el contrato; **cumplido este plazo cesarán todas sus atribuciones y facultades.**

- I. **La persona Administradora condómina** o profesional podrá ser **reelecta en tres periodos consecutivos** y posteriormente en otros periodos no consecutivos; y
- II. **Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, se atenderá a lo siguiente:**

a) **Se hará contrato por el término de un año, y si alguna de sus cláusulas no se cumple a consideración del Comité de Vigilancia, éste podrá decidir su rescisión anticipada.**

b) **La administradora o el administrador profesional tendrán un plazo no mayor a quince días naturales a partir de su elección, para entregar al Comité de Vigilancia la fianza correspondiente.**

c) **En caso de reelección, se firmará un nuevo contrato anual y se renovará la fianza correspondiente.**

d) **En caso de incurrir en irregularidades o incumplimiento de contrato, se notificará a la Procuraduría que deberá analizar la cancelación del certificado de administración profesional.**

Artículo 47. Corresponderá a **la persona Administradora:**

- I. Llevar un Libro de Actas de **Asamblea de personas condóminas**, 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;
- III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de **las personas condóminas** respectivos a las **Asambleas de la Administración;**
- IV. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por **las personas condóminas;**
- 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 33 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 **las personas condóminas o poseedoras** lo que a cada **una** 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 **persona condómina** 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. **La persona Administradora** tendrá a disposición de **las condóminas** que lo soliciten, una relación pormenorizada de las mismas; reservando por seguridad los datos personales de **las personas condóminas o poseedoras**, que sólo podrán conocer **las personas que integran** el Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada;
 - c) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses;
 - d) Relación detallada de las cuotas por pagar a **las personas proveedoras** de bienes y/o servicios del condominio;
 - e) Una relación pormenorizada de **las personas morosas** y los montos de su deuda.

Las personas condóminas tendrán 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 la misma, a reserva de la



aprobación de la Asamblea General, en los términos de la **fracción VIII del artículo 39**;

- XIII. Convocar a Asambleas Generales en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno. Es obligación de **la persona Administradora** convocar a una Asamblea General con siete días de anticipación al vencimiento de su encargo. En caso de que **la persona Administradora** no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia **seguirá en sus funciones y convocará a una Asamblea General para nombrar nueva persona administradora en un plazo máximo de treinta días naturales después de que esta concluyera su encargo.**

Asimismo, en caso de fallecimiento de la persona Administradora o por su ausencia por más de un mes sin justificación o previo aviso, el Comité de Vigilancia convocará a asamblea en los mismos términos señalados en el párrafo anterior.

Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado a estas asambleas, o habiéndose convocado no se lograra su instalación legal o no se nombrara nueva persona administradora, el Comité de Vigilancia podrá repetir la convocatoria en los siguientes treinta días naturales.

Si se cumple en tiempo y forma la convocatoria a asamblea general prevista en el párrafo anterior y no se tuviera como resultado el nombramiento de la persona Administradora, el Comité de Vigilancia asumirá las funciones de administración del condominio; lo mismo podrá hacer cuando la personalidad de la persona Administradora sea materia de controversia judicial o administrativa y hasta el nombramiento de una nueva administradora.

En cualquier caso, si después de 10 meses no se resolviera el nombramiento de la nueva persona administradora, la Procuraduría deberá solicitar la intervención de un juez para resolver lo conducente, sin perjuicio de que se realicen otro tipo de convocatorias para el efecto en términos de esta Ley.

- XIV. Representar a **las personas condóminas o poseedoras** 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 **las personas condóminas o poseedoras**, 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, **la persona Administradora** tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley correspondiente.
- 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 **las personas condóminas, poseedoras** o habitantes en general que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno,
- 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. **La persona Administradora** 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 **las personas condóminas, poseedoras** y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno del condominio;
- XIV. Gestionar ante **la Alcaldía respectiva** la aplicación de recursos y servicios, de acuerdo a lo establecido en el **artículo 34 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 la **persona condómina, poseedora**, Notarios Públicos, así como a las autoridades jurisdiccionales, en términos de lo previsto en el **artículo 35 de la presente ley**.

Dicha constancia será emitida por **la persona Administradora** en un término que no exceda de cinco días hábiles, a partir del día siguiente en que **se** haya recibido la solicitud;



- XVI. Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre **las personas condóminas, poseedoras** o habitantes en general para mantener la paz y tranquilidad entre **las mismas**, y
- XVII. Tener la documentación necesaria en cualquier momento, para que, en caso de que la Asamblea General y/o el Comité de Vigilancia o cualquier **persona condómina** o cualquier autoridad que la solicite.

Por incumplimiento del contenido de alguna de las fracciones establecidas en este artículo, podrá proceder la revocación del mandato de **la persona Administradora condómina** o profesional, a petición del diez por ciento de **las personas condóminas**, lo cual deberá ser ratificado por la Asamblea **General**.

Artículo 48. 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 esta en un plazo que no exceda de tres días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere notificado el requerimiento.

Artículo 49. Para la administración de la totalidad de los bienes de uso común **de un conjunto condominal, la asamblea general de personas condóminas de todo el conjunto o bien su asamblea general de personas administradoras, elegirá** un Comité de Administración, el cual quedará integrado por:

I.- **Una persona Presidenta**, quien tendrá las funciones y obligaciones contenidas en el artículo 47;

II.- **Una persona Secretaria**, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y

III.- **Una persona Tesorera**, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidaria con la persona administradora de llevar



actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

Capítulo III. Del nombramiento y facultades del Comité de Vigilancia

Artículo 50. Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco **personas condóminas**, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre **ellas una persona presidenta** y de **una a cuatro vocales** sucesivamente, **mismas** que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente por lo menos el 20% del número de **personas condóminas** tendrá derecho a designar a **una** de **las** vocales.

Artículo 51. Para el caso de los conjuntos condominales, deberán contar con un **Consejo de Vigilancia** integrado por **las personas presidentas** de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, eligiendo entre ellas **a una persona coordinadora**. La designación se realizará en sesión de este Órgano y se hará del conocimiento del Comité de Administración en los cinco días siguientes de su elección.

La integración del **Consejo de Vigilancia** de los conjuntos condominales y la elección de **la persona coordinadora**, se efectuará dentro de la Asamblea a que se refiere el **artículo 49 de esta Ley**, sin que la participación de **las personas presidentas** de los **Comités de Vigilancia** cuente para la instalación del quórum en las **Asambleas de Administración**.

Artículo 52. El nombramiento de **las personas integrantes** del Comité de Vigilancia **tendrá la duración de un año**, o hasta en tanto no se remueva de su cargo por la Asamblea General, desempeñándose en forma honorífica. Podrán reelegirse sólo dos **personas integrantes** por un período consecutivo.

Artículo 53. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

- I. Cerciorarse de que **la persona Administradora** 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 **la persona Administradora** deberá permitirle el acceso a dicha información y documentación;



- III. Supervisar que **la persona Administradora** lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- IV. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el **artículo 46 de esta Ley**;
- V. En su caso, supervisar y dar su seguimiento para que las obras a que se refiere el **artículo 33 fracciones I, II y IV, se realicen de conformidad con lo aprobado por la Asamblea General respectiva**;
- VI. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir **la o las personas Administradoras** 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 de **la persona Administradora**, deberá de hacerlo del conocimiento de la Procuraduría o autoridad competente;
- IX. Coadyuvar con **la persona Administradora** en observaciones a **las personas condóminas, poseedoras** o habitantes en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- X. Convocar a Asamblea General cuando a requerimiento por escrito, **la persona Administradora** no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición; **en términos del artículo 38 de la presente Ley; asimismo, convocar a Asamblea General para nombrar a una persona administradora en los casos previstos en el artículo 43 párrafos tercero y subsiguientes de esta Ley**;
- XI. Solicitar la presencia de **una persona 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 **la persona Administradora** en los casos previstos en **el artículo 47 de la presente Ley**;
- XIII. **Las personas** integrantes del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre **ellas** y subsidiaria en relación con **la o las personas Administradoras** de los daños y perjuicios ocasionados a **las personas condóminas** por las omisiones, errores o irregularidades de la o **las personas Administradoras** que habiéndose conocido no hayan notificado oportunamente a la Asamblea General, la Procuraduría o la autoridad competente; y
- 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.

Título **Quinto**. De las obligaciones y derechos del Régimen Condominal



Capítulo I. Del Reglamento Interno

Artículo 54. La elaboración del Reglamento Interno será por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio.

Cualquier modificación al Reglamento Interno se acordará en Asamblea General, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de las personas condóminas. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 50% más uno del valor del indiviso del condominio.

La elaboración y/o modificación al Reglamento Interno deberán ser registrados ante la Procuraduría.

Artículo 55. 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 más no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:

- I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan **sujetas las personas condóminas** en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;
- II. El procedimiento, monto y periodicidad para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, y en su caso, los fondos extraordinarios;
- III. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- IV. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- V. Los criterios generales a los que se sujetará la Administración 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;
- VI. Otras obligaciones y requisitos para **las personas Administradoras** y **las personas que integran** el Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;
- VII. Causas para la remoción o rescisión del contrato de **las personas Administradoras** y de **las personas que integran** el Comité de Vigilancia;
- VIII. 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;



- IX. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal de **la persona Administradora**, o **integrantes** del Comité de Vigilancia;
- X. La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean **personas condóminas, poseedoras** o familiares que habiten con **ellas**;
- XI. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes;
- XII. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley y su Reglamento;
- XIII. Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil, así como para la conformación del **Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil**;
- XIV. La tabla de valores e indivisos del condominio **deberá actualizarse cuando se modifique la Escritura Constitutiva; y**
- XV. Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva.

Si el Reglamento Interno fuere omiso en cualquier aspecto, la Asamblea General resolverá lo conducente.

Capítulo II. De las cuotas y obligaciones comunes

Artículo 56. Toda **persona condómina o poseedora** del condominio está **obligada** a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General. El importe de las cuotas a cargo de cada **persona condómina o poseedora** se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa.

Las cuotas serán destinadas para:

- I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir **los gastos de administración y operación de los servicios no individualizados** y de las áreas comunes y áreas verdes del condominio;
- II. Constituir el fondo de reserva destinado a reparaciones mayores, materiales, herramientas, implementos, maquinarias, equipos, mano de obra y otros elementos imprescindibles para el condominio; y
- III. Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:
 - a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir una reparación o gasto urgente e imprevisto; o



b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir alguna obra o gasto mayor que se determine por la Asamblea General, como el cambio de bombas, **reconstrucción de cisternas, renovación de infraestructura o cualquier adecuación que mejore los bienes comunes o haga más eficientes los servicios del condominio.**

Artículo 57. 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 la persona condómina acredite no contar con recursos o bien se encuentre en estado de insolvencia declarada, en ese caso la Asamblea General 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 58. Por acuerdo de Asamblea General los fondos, en tanto no se utilicen, podrán **emplearse** en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por la Asamblea General y ésta determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 59. La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 60. Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad privativa y que **las personas condóminas y poseedoras** 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 que se hayan fijado en la Asamblea General o en el Reglamento Interno. **Quedan exentos del pago del interés moratorio las personas condóminas o poseedoras que habiten condominios o viviendas de interés social o popular.**

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedoras **las personas condóminas o poseedoras** por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno, si va suscrita por **la persona Administradora** y el



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 o del Reglamento Interno en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de **las personas condóminas** para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, intereses y demás obligaciones de **las personas condóminas o poseedoras**, 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 así lo permitan las leyes aplicables en relación con la cuantía del adeudo por concepto de cuotas ordinarias, extraordinarias e intereses moratorios vencidos cuando estos apliquen, con excepción de las personas condóminas o poseedoras 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 a la persona Administradora.

Artículo 61. Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad privativa, **la persona vendedora** deberá entregar **a la compradora** una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por **la persona Administradora** del condominio.

La persona adquirente de cualquier unidad de propiedad privativa se constituye en **obligada solidaria** del pago de los adeudos existentes en relación con la misma.

Artículo 62. **Las personas condóminas o poseedoras** pagarán las contribuciones locales y federales a su cargo, tanto por lo que hace a su propiedad privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas de uso común.

Capítulo III. De los gravámenes al condominio

Artículo 63. Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman.

Cada **persona condómina** responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de **las personas propietarias** de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.



Capítulo IV. De las controversias y procedimientos ante la Procuraduría Social de la Ciudad de México

Artículo 64. La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre **las personas condóminas, poseedoras o entre éstas, su Administración y 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; y
- 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 de **la persona condómina.**

Artículo 65. Para el inicio del procedimiento conciliatorio se requiere 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.

La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación a fin de que se aporten las pruebas que a su interés convengan.

Asimismo, a efecto de suplir la deficiencia de la queja, la Procuraduría podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

Artículo 66. El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

- I. Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación;
- II. Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; y
- III. Si las partes concilian sus diferencias.

En caso de que no concurre a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndose notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 50 hasta 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.



Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la Junta de Conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría someterá inmediatamente en un mismo acto sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

Artículo 67. Para iniciar el procedimiento de arbitraje, inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a las partes en todo lo referente al procedimiento. En principio definirán las partes si este será en amigable composición o en estricto derecho.

El acta de compromiso arbitral contendrá:

- I. La aceptación de las partes para someter sus diferencias en procedimiento arbitral;
- II. Designación de la Procuraduría Social como árbitro;
- III. Selección del tipo de arbitraje **como** amigable composición o estricto derecho; y
- IV. Determinación del asunto motivo del arbitraje y fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.

Las actuaciones de conciliación deberán integrarse como parte del arbitraje.

Cuando las partes no lleguen a un acuerdo, el procedimiento será en amigable composición.

Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

Artículo 68. Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

El laudo emitido deberá contener la sanción respectiva o la reparación del daño motivo de la controversia.

Artículo 69. Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en



conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución.

Artículo 70. En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:

- I. Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción, las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;
- II. Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha **y hora** para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;
- III. El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y
- IV. En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos de **la parte** reclamante.

Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquel en que surtan efecto las notificaciones respectivas.



Artículo 71. En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y **la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México.**

Artículo 72. El laudo arbitral emitido por la Procuraduría, deberá cumplirse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

Artículo 73. En caso de que no se cumplan los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución y a petición de parte, la Procuraduría realizará las gestiones necesarias para dar cumplimiento al laudo, por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual **la parte quejosa** deberá acudir.

Independientemente del párrafo anterior, la Procuraduría **sancionará** el incumplimiento de los convenios y laudos **suscritos por la misma.**

Título **Sexto.** De la Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio

Capítulo Único

Artículo 74. Si el inmueble sujeto al Régimen Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia **obligatoria de la mayoría simple del total de las personas condóminas** y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio:

- a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables;
- b) La extinción total del régimen; y
- c) La demolición y venta de los materiales.

Si se optare por la extinción total del Régimen de Propiedad en Condominio, se deberá decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta. Lo anterior será



de acuerdo a lo establecido en la presente ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

También será considerada la morosidad causa de la ruina, destrucción y daño patrimonial del condominio, misma que será sancionada conforme esta Ley y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 75. En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada **persona condómina** estará **obligada** a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y 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.

Las personas condóminas, podrán solicitar por sí o a través de la Procuraduría, la intervención de otra autoridad a efecto de obtener dictamen de resistencia estructural, protección civil o de otra naturaleza que se estime necesario.

Las personas condóminas 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 **las personas condóminas** podrán decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar a **la persona condómina** por la extinción de sus derechos de copropiedad.

Título Séptimo. De las Sanciones

Capítulo I. Preceptos Generales

Artículo 76. Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.

Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno.



Artículo 77. La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los **artículos 21, 22, 24, 32, 47, 48, 53, 60 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 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;
- II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de **las demás personas condóminas**; 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 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;
- III. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial **al condominio, modifiquen el destino de una vivienda o unidad de propiedad privativa, alteren o invadan cualquier parte de las áreas comunes**, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;
- IV. **Las personas Administradoras** 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; La 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;
- V. **Se aplicará multa por el equivalente de cien a cuatrocientas veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente a la persona Administradora que a juicio de la Asamblea General, el Comité de Vigilancia o la Procuraduría no hagan un buen manejo de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones o que realicen cobros no aprobados por la Asamblea General respectiva.**
- VI. Se aplicará multa de 50 a 300 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente por incumplimiento a lo dispuesto en el **artículo 48 de la presente Ley.**



- VII. Se aplicará multa de 100 a 400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, a **las personas Administradoras** que incumplan con lo que la presente ley y su reglamento.
- VIII. **Las sanciones descritas en el presente artículo podrán ser conmutadas por horas de trabajo comunitario. En todos los casos se explorará inicialmente la alternativa de realizar trabajo comunitario establecida por la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México.**

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

Artículo 78. Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán por el área de Sanciones de la Procuraduría, independientemente de las que se impongan por la violación de disposiciones aplicables.

La administración de un condominio podrá tomar las siguientes medidas:

I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir a la persona condómina, poseedora o cualquier otra persona que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la Escritura Constitutiva o en los acuerdos de la propia Asamblea General o en el Reglamento Interno, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones;

II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante los juzgados civiles, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto;

III.- Solicitar a la Alcaldía su intervención y la clausura inmediata y definitiva de cualquier obra que se realice sin las autorizaciones correspondientes en una o más unidades de propiedad privativa o en las áreas comunes del condominio, y

El Órgano Político Administrativo emitirá en un lapso no mayor de 10 días hábiles la orden de visita de verificación y medidas para evitar que continúe la construcción, término en que igualmente dará respuesta a la demanda ciudadana.

Asimismo y también de conformidad con Ley de Procedimiento Administrativo y Reglamento de Construcciones considerando de este lo ceñido en la fracción VIII del artículo 248, ambas del Distrito Federal, demás leyes y reglamentos aplicables, emitirá la resolución administrativa.



IV.- Denunciar ante la Fiscalía y las autoridades correspondientes la invasión, despojo, allanamiento, robo, daño patrimonial o cualquier otro delito o falta que afecte las áreas y bienes comunes del condominio.

Capítulo II. Del Incumplimiento en el Pago de las Cuotas Ordinarias y Extraordinarias

Artículo 79. El incumplimiento del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, atenta contra el derecho de copropiedad y patrimonio de las personas condominias.

Las personas morosas se hacen acreedoras a las sanciones establecidas en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 80. La persona morosa que inclumpla los acuerdos, convenios, laudos o resoluciones aprobados o emitidos por la Procuraduría con el objeto de liquidar su adeudo de cuotas ordinarias o extraordinarias al condominio, se hará acreedora a las sanciones administrativas establecidas en el artículo 90 fracción III de la Ley de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, sin excluir aquellas otras aplicables a las se haga merecedor por el incumplimiento de sus obligaciones.

SEGUNDO. SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES Y EL CAMBIO DE NOMBRE DE LA LEY DE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL POR LA LEY DE LA PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

Ley De La Procuraduría Social De La Ciudad De México

Título Primero. De La Naturaleza Y Objeto De La Procuraduría Social

Capítulo Único. Disposiciones Generales

Artículo 1. La presente ley es de orden público e interés general **y tiene por objeto regular las acciones, políticas y lineamientos de la Procuraduría Social de la Ciudad de México.**

Artículo 2. **La Procuraduría Social de la Ciudad de México** es un Organismo Público Descentralizado de **la Administración Pública de la Ciudad de México**, con personalidad jurídica y patrimonio propios.



En el desempeño de sus funciones no recibirá instrucciones o indicaciones de autoridad o **persona servidora pública alguna**.

Artículo 3. La Procuraduría Social tiene por objeto:

a) Ser una instancia accesible a los particulares, agrupaciones, asociaciones, organizaciones y órganos de representación ciudadana electos en las colonias o pueblos originarios de la **Ciudad de México**, para la defensa de sus derechos sociales y los relacionados con las actuaciones, funciones y prestación de servicios a cargo de la **Administración Pública de la Ciudad de México**, permisionarios y concesionarios, observando en todo momento los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, eficacia, honestidad, transparencia, y demás relativos y aplicables. Quedan exceptuados lo referente a las materias electoral, laboral, responsabilidad **de personas servidoras públicas**, derechos humanos, así como los asuntos que se encuentren sujetos al trámite jurisdiccional;

b) Procurar y coadyuvar al cumplimiento de la **Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para la Ciudad de México**, a través de las funciones, servicios y procedimientos que emanen de esta Ley; y

c) **Promover el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal a partir de la creación, instrumentación, difusión y aplicación de** mecanismos de participación ciudadana **activa** y sana convivencia entre todos aquellos que habiten en un condominio y/o participen en la Asamblea General que refiere la **Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para de la Ciudad de México**.

...

Artículo 5. Para efectos de la presente Ley, se entenderá por:

I. Administración Pública: **Administración Pública de la Ciudad de México** pudiendo ser Centralizada, Desconcentrada y Paraestatal;

II. Concesionario: Persona física o moral que presta un servicio público en virtud de una concesión otorgada por la **Administración Pública de la Ciudad de México**.

III. Consejo de Gobierno: Consejo de Gobierno y Órgano Rector de la Procuraduría Social.

IV. Persona Titular de la Jefatura de Gobierno: Jefa o Jefe de Gobierno de la Ciudad de México;

V. Ley: Ley de la Procuraduría Social;



VI. **Permisinaria:** Persona física o moral que tiene permiso para prestar un servicio público y/o tiene en posesión un inmueble propiedad de la **Administración Pública de la Ciudad de México** y que es otorgado por esta;

VII. **Persona Titular de la Procuraduría: Procuradora o Procurador Social de la Ciudad de México;**

VIII. **Particular: Persona ciudadana, condómina, poseedora, administradora condómina o profesional, vecina,** agrupaciones, asociaciones u organizaciones, **comisiones de participación comunitaria** y consejos del pueblo electos en las colonias y pueblos originarios **de la Ciudad de México.**

IX. Queja: Es la presentada por cualquier particular ante la Procuraduría Social, para intervenir respecto a los actos u omisiones en las funciones y prestación de servicios de la **Administración Pública de la Ciudad de México**, sus concesionarios o permisionarios, asimismo en relación a los conflictos que se susciten en materia condominal;

X. **Persona Quejosa:** Es toda **persona particular** que presente una queja;

XI. Recomendación: Es aquella que emite la Procuraduría Social a cualquiera de los órganos de la **Administración Pública de la Ciudad de México**, **personas concesionarias o permisionarias**, con la finalidad de que se ciñan a los establecido en las disposiciones jurídicas aplicables en su materia;

XII. Reglamento: Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social;

XIII. **Persona Requerida Condominal: Es la persona condómina, poseedora, administradora** o integrante del comité de vigilancia o comités cualesquiera sean estos, y que sea señalado por un quejoso; y

XIV. Sugerencia: Es aquella propuesta que emite la Procuraduría Social a cualquiera de los **Órganos de la Administración Pública de la Ciudad de México**, **concesionarias o permisionarias**, para una pronta y ágil atención de **las personas particulares.**

...

Artículo 7. El patrimonio de la Procuraduría se integra con los bienes muebles e inmuebles que se destinen para el cumplimiento de su objeto, con las partidas que anualmente se le asignen en el **Presupuesto de Egresos de la Ciudad de México**, así como por las donaciones que se le otorguen.



La Procuraduría administrará su patrimonio con transparencia y de conformidad con las disposiciones legales aplicables y programas aprobados.

La Procuraduría atendiendo a las previsiones del ingreso y del gasto público **de la Ciudad de México**, elaborará su proyecto de presupuesto y lo enviará **a la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno**, para que **ésta** ordene su incorporación al proyecto de **Presupuesto de Egresos de la Ciudad de México**.

Artículo 8. Las relaciones laborales entre la Procuraduría Social y sus trabajadores se regirán por lo dispuesto en la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, reglamentaria del apartado "B" del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y **artículo 10 apartado C de la Constitución Política de la Ciudad de México**.

Título Segundo. De La Integración Y Facultades De La Procuraduría Social

Capítulo I. De La Integración De Los Órganos De La Procuraduría Social

Artículo 9. La Procuraduría se integrará por:

I. El Consejo de Gobierno;

II. **La Persona Titular de la Procuraduría;**

III. **Las Personas Titulares Subprocuradoras;**

IV. Las Unidades Administrativas que determine su Reglamento.

Artículo 10. La Procuraduría estará a cargo de **la Persona Titular de la Procuraduría**, que será nombrado por **la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno**.

La Persona Titular de la Procuraduría, para el cumplimiento de sus responsabilidades, se auxiliará de los servidores públicos que integran la Procuraduría y los que determine su Reglamento, mismo en el que se establecerán la organización, atribuciones, funciones y facultades que correspondan a las distintas áreas.

Artículo 11. Para ocupar el cargo de Procurador se requiere:

I. **Ser persona ciudadana mexicana** por nacimiento;

II. Residir en **la Ciudad de México** cuando menos un año antes a su designación;



III. Ser mayor de 30 años;

IV. Acreditar estudios terminados de licenciatura, cuando menos;

V. Tener conocimientos y experiencia en materia administrativa;

VI. No haber sido condenado por la comisión de algún delito doloso.

Artículo 12. **La Persona Titular de la Procuraduría Social** durará en su cargo cuatro años, pudiendo ser ratificado solamente **por** un segundo período por **la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno**.

Artículo 13. Son facultades de **la Persona Titular de la Procuraduría**;

I. Crear, dirigir y coordinar las acciones que realice la Procuraduría en el desempeño de las atribuciones que le confiere esta Ley;

II. Establecer políticas y programas en la Procuraduría, con la finalidad de brindar una mejor atención a los particulares, haciéndolo del conocimiento de **la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno y el Congreso de la Ciudad de México**;

III. Ser representante legal de la Procuraduría;

IV. Recibir quejas, darles trámite, seguimiento, y emitir las resoluciones, recomendaciones y sugerencias a que se refiere esta Ley;

V. Aplicar las sanciones de conformidad con esta Ley, Ley de Procedimientos Administrativo y demás relativas y aplicables;

VI. Ser integrante del Consejo de Gobierno;

VII. Expedir los manuales de organización y de procedimientos de la Procuraduría, previa observación del Consejo de Gobierno;

VIII. Aprobar, suscribir, y celebrar convenios con agrupaciones, asociaciones, instituciones ya sean públicas o privadas, con organizaciones civiles o sociales y autoridades para el mejor desempeño de las funciones de la Procuraduría;

IX. Nombrar, promover y remover a los servidores públicos de la Procuraduría, que no tengan señalada otra forma de nombramiento, promoción y remoción en esta Ley;

X. Delegar las facultades en servidores públicos subalternos, sin perjuicio de su ejercicio directo, mediante manuales administrativos que serán publicados en **la**



Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y de conformidad con los ordenamientos jurídicos aplicables;

XI. Denunciar ante el Ministerio Público de actos u omisiones que puedan ser constitutivos de ilícitos o en su caso ante las autoridades correspondientes;

XII. Elaborar y enviar el proyecto de presupuesto de la Procuraduría y ejercer el autorizado;

XIII. Elaborar y Presentar el proyecto de Reglamento de la Procuraduría Social a la **Persona Titular de la Jefatura de Gobierno**, para su aprobación, expedición y promulgación; y

XIV. Demás que le confiera esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos que la faculte para tal efecto.

Artículo 14. **La Persona Titular de la Procuraduría enviará a la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno y al Congreso de la Ciudad de México**, en el mes de septiembre un informe anual sobre las actividades que la Procuraduría haya realizado en dicho período.

El informe deberá ser publicado en la **Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en la página web de la Procuraduría la primera semana de octubre**, y contendrá un resumen descriptivo sobre las quejas, investigaciones, conciliaciones, procedimientos, resoluciones, sugerencias y recomendaciones emitidas; asimismo cuales fueron aceptadas o rechazadas por las autoridades; quejas en trámite y pendientes por resolver, así como estadísticas e información que considere de interés.

Artículo 15. **La Persona Titular de la Procuraduría y las Personas Titulares Subprocuradoras** no podrán ser sancionados en virtud de las opiniones, sugerencias o recomendaciones que emitan en ejercicio de las facultades conferidas en esta Ley y su Reglamento, sin que ello signifique ser eximido de responsabilidad por la comisión u omisión en materias administrativa, civil o penal.

Artículo 16. **La Persona Titular de la Procuraduría podrá ser destituida**, y en su caso, **sujeta** a responsabilidad sólo por las causas y mediante los procedimientos establecidos por la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, y demás ordenamientos relativos y aplicables.

En el supuesto del párrafo anterior, así como en la separación del cargo o de renuncia, **la Persona Titular de la Procuraduría será sustituida interinamente por alguna de las Personas Titulares Subprocuradoras**, designada por el Consejo de



Gobierno, en tanto **la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno nombra a la Persona Titular de la Procuraduría.**

Artículo 17. El Consejo de Gobierno será de carácter plural y multidisciplinario, integrándose por:

I. **La Persona Titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México o la persona que esta designe**, quién presidirá la sesión;

II. **La Persona Titular de la Secretaría de Gobierno o la persona que esta designe;**

III. **Una persona representante con un encargo no menor de Persona Titular de Dirección de área** de las Secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda; de Obras y Servicios; de Medio Ambiente; **de Movilidad; de Inclusión y Bienestar Social; de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil; de Seguridad Ciudadana; de Administración y Finanzas;** así como de la Oficialía Mayor y **las Alcaldías** a invitación expresa del Consejo de Gobierno, y

IV. **Tres personas ciudadanas**, que gocen de reconocido prestigio y buena reputación y que cuenten con conocimientos o experiencia en las materias relacionadas con las funciones de la Procuraduría, quienes serán nombrados previa convocatoria de **la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno.**

Artículo 18. El Consejo de Gobierno designará y contará con una **Persona Titular de la Secretaría Técnica**, a instancia de **la Persona Titular de la Procuraduría**, quién dará trámite a sus decisiones, en los términos que disponga el Reglamento.

Artículo 19. El Consejo de Gobierno tendrá las siguientes funciones:

I. Dar el visto bueno al proyecto de Reglamento de la Procuraduría;

II. Dar el visto bueno al proyecto del Presupuesto Anual de Egresos y los programas correspondientes;

III. Nombrar y destituir, a propuesta de **la Persona Titular de la Procuraduría, a las Personas Titulares Subprocuradoras;**

IV. Velar que la actuación de esta Procuraduría se rija por los principios señalados por esta Ley;

V. Opinar sobre el Informe **de la Persona Titular de la Procuraduría** respecto al ejercicio administrativo y presupuestal; y



VI. Opinar sobre el proyecto de Informe Anual que **la Persona Titular de la Procuraduría** enviará a **la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno y al Congreso de la Ciudad de México**.

Artículo 20. El Consejo de Gobierno funcionará en sesiones ordinarias y extraordinarias y tomará sus decisiones por mayoría de votos.

Las sesiones ordinarias se verificarán una vez cada tres meses y las extraordinarias podrán ser convocadas a petición **de la Persona Titular de la Procuraduría**, cuando estime que existen razones de importancia para ello o a solicitud de cuando menos el veinticinco por ciento de los miembros.

Asimismo, en caso de fuerza mayor o ausencia de **la Persona Titular de la Presidencia**, las sesiones ordinarias o extraordinarias del Consejo de Gobierno podrá iniciarlas o desahogarlas **la Persona Titular de la Secretaría Técnica**.

Artículo 21. Los requisitos para ser **Persona Titular Subprocuradora** estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley.

Dependerán directamente **de la Persona Titular de la Procuraduría**, sus funciones serán las establecidas en esta Ley y su Reglamento. **La Persona Titular de la Procuraduría** podrá establecer comisiones para atender asuntos que considere prioritarios; **las personas comisionadas** deberán cumplir con los mismos requisitos para ser **Persona Titular Subprocuradora**.

Capítulo II. De Las Funciones De La Procuraduría Social.

Artículo 22. **Las personas servidoras públicas** adscritos a la Procuraduría en su caso deberán:

- a) Recibir, tramitar e investigar las quejas señaladas en esta Ley;
- b) Cumplir con las funciones de arbitraje, conciliación o amigable composición;
- c) Substanciar los procedimientos de conciliación, arbitraje, aplicación de sanción y los recursos de inconformidad, señalados en esta Ley;
- d) **Promover el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal a partir de instrumentación y difusión de** mecanismos de participación ciudadana y sana convivencia entre todos aquellos que habiten en un condominio y/o participen en la Asamblea General que refiere la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles **de la Ciudad de México**; y



e) **Todas aquellas propias de su encargo.**

Artículo 23. La Procuraduría tendrá competencia en lo siguiente:

A. En materia de atención ciudadana, orientación y quejas;

I. Ser instancia para atender, recibir y orientar las quejas e inconformidades que presenten los particulares por los actos u omisiones de la **Administración Pública de la Ciudad de México**, concesionarios o permisionarios;

II. Orientar gratuitamente a **las personas particulares** en materia administrativa, jurídica, social e inmobiliaria, asimismo en asuntos relacionados con trámites relativos a desarrollo urbano, salud, educación y cualquier otro servicio público;

III. Dar seguimiento a las quejas relativas a las funciones y prestación de los servicios a cargo de la Administración Pública, **personas concesionarias o permisionarias**;

IV. Requerir la información necesaria a la Administración Pública, **personas concesionarias o permisionarias**, para dar la atención, trámite y seguimiento de las quejas;

V. Solicitar a los Órganos de la Administración Pública, **personas concesionarias o permisionarias**, que cuenten con una Oficina de Exigibilidad, con la finalidad de que **las personas particulares** puedan ejercer su derecho de atención a las quejas;

VI. Conciliar conforme a derecho, la queja presentada por **las personas particulares** por actos y omisiones de la Administración Pública, **personas concesionarias o permisionarias**;

VII. Realizar estudios, consultas, foros o encuentros ciudadanos, respecto a los problemas y consecuencias del servicio público y programas otorgados por la Administración Pública, **personas concesionarias y permisionarias**, considerando primordialmente las quejas presentadas; **y**

VIII. Implementar programas especiales de atención y asesoría en la defensa de sus derechos de los grupos vulnerables.

B. En materia Condominal:

I. Observar el debido cumplimiento de la Ley de Propiedad en **Condominio** de Inmuebles **de la Ciudad de México** y su Reglamento, asimismo **coadyuvará** orientará, informará y asesorará **en todo momento con las personas condóminas, en el proceso de elaboración y modificación del reglamento interno**, escrituras



constitutivas o traslativas de dominio y acuerdos o resoluciones consideradas en asamblea general;

II. Orientar, informar y asesorar a **las personas condóminas, poseedoras o compradoras** en lo relativo a la celebración de actos jurídicos que tiendan a la adquisición y/o administración de inmuebles, de conformidad a lo establecido en la **Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles en la Ciudad de México**;

III. Registrar las propiedades constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, requiriéndole a quien otorgue la escritura constitutiva del condominio y Colegio de Notarios notifiquen a la Procuraduría la información sobre dichos inmuebles;

IV. Registrar los nombramientos **de las personas administradoras** de los condominios y expedir copias certificadas de los mismos;

V. Requerir a las constructoras o desarrolladoras inmobiliarias el registro del Régimen de Propiedad en Condominio, así como su registro ante la Procuraduría;

VI. Autorizar y registrar el libro de la asamblea general, de conformidad con **la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles de la Ciudad de México**;

VII. Orientar y capacitar a **las personas condóminas, poseedoras y/o administradoras**, en la celebración, elaboración y distribución de convocatorias para la celebración de asambleas generales, de conformidad con **la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México**; asimismo y a petición de éstos asistir a la sesión de la asamblea general en calidad de asesor;

VIII. Capacitar y certificar **anualmente a las personas Administradoras condóminas y profesionales acreditadas de cada condominio en la Ciudad de México. Así mismo, proporcionará a las personas condóminas, poseedoras y Comités, orientación y capacitación a través de diversos cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad y exigibilidad de derechos**;

IX. Recibir y atender las quejas por el probable incumplimiento de la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México** y su Reglamento; interpretación de la Escritura Constitutiva, del Régimen de Propiedad en Condominio, del reglamento interno del condominio, de los acuerdos de la asamblea, y demás que se presenten;

X. Substanciar los procedimientos conciliatorio, arbitral, administrativo de aplicación de sanciones y recurso de inconformidad en atención a los casos enunciados en la fracción anterior; asimismo aplicar los medios de apremio y procedimiento



administrativo de aplicación de sanciones de conformidad con esta Ley, y de manera supletoria lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal;

XI.- Coadyuvar con las autoridades de la Administración Pública, con la finalidad de resolver pronta y eficaz las quejas relacionadas al incumplimiento de la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México**;

XII. Una vez agotados los procedimientos establecidos en esta Ley y afecto de resarcir los daños ocasionados a **la persona quejosa** la Procuraduría orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual **la persona quejosa** deberá acudir;

XIII. Organizar y promover **en coordinación con la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, la facilidad para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en cada Jornada Notarial llevada a cabo en la Ciudad de México**; y

XIV. Las demás que se establezcan en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles **de la Ciudad de México**, su Reglamento y demás ordenamientos.

C. En materia de cultura condominal:

I. Promoverá el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal en los condominios y conjuntos condominales en la Ciudad de México, conforme a los criterios, objetivos y principios rectores establecidos en los artículos 3 y 4 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México y su Reglamento;

II. Proporcionará a las personas condóminas, poseedoras y administradoras 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 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;

III. Suscribirá 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 las personas condóminas, poseedoras y habitantes de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio; en hacer valer los derechos y cumpliendo las obligaciones que estipula esta Ley, su Reglamento, la escritura constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables;
- b) Promover 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; y
- f) Fomentar 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 la armonía entre sus habitantes; y

IV. En coordinación con autoridades de la Administración Pública de la Ciudad de México, las Alcaldías y los Módulos de Atención, Orientación y Quejas Ciudadanas de las diputadas y los diputados del Congreso de la Ciudad de México, celebrará en espacios y edificios públicos durante octubre una Jornada de Promoción de la Cultura Condominal en cumplimiento de las atribuciones que le han sido conferidas por esta Ley y de los objetivos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.

D. En materia de recomendaciones y sugerencias:

I. Emitir recomendaciones debidamente fundadas y motivadas, a **las personas titulares de los Órganos de la Administración Pública de la Ciudad de México, personas concesionarias o permisionarias**, como resultado de la investigación de las quejas presentadas por **las personas particulares**;



II. Emitir sugerencias debidamente fundadas y motivadas a **las personas titulares de los Órganos de la Administración Pública de la Ciudad de México, personas concesionarias o permisionarios**, para que realicen cambios que tengan como consecuencia una pronta y ágil atención de las peticiones que les realizan **las personas particulares**;

III. Difundir y publicar las recomendaciones emitidas, a través de **la Gaceta Oficial de la Ciudad de México** y los medios de comunicación que considere pertinentes; y

IV. Elaborar encuestas y sondeos de opinión para sugerir las modificaciones a los procedimientos administrativos, cuya finalidad es lograr la simplificación y mejor atención **a la ciudadanía**.

E. En materia social y afines:

I. Conocer, difundir y fomentar los programas sociales del **Gobierno de la Ciudad de México y de las Alcaldías**;

II. Conciliar e intervenir en las controversias que se susciten por la aplicación del marco que les regule, entre las autoridades de los Órganos de la Administración Pública y **las personas particulares**;

III. Establecer en coordinación con las agrupaciones, asociaciones, instituciones ya sean públicas o privadas y organizaciones civiles o sociales, acciones de asesoría y gestoría social, celebrando para tal efecto los convenios e instrumentos legales que sean necesarios;

IV. Intervenir en todos aquellos asuntos de interés social que por su naturaleza correspondan a la Procuraduría, e incidan en la relación de **las personas particulares** con las funciones de los Órganos de la Administración Pública, **concesionarias y permisionarias**;

V. Conciliar los intereses entre **las personas particulares** y grupos sociales o funciones de los Órganos de la Administración Pública, **concesionarias o permisionarias**, y en su caso proporcionar la orientación necesaria a efecto de que **las personas interesadas** acudan a las autoridades correspondientes.

Artículo 24. Para el debido cumplimiento del objeto de la presente Ley, en lo que hace a sus atribuciones y funciones, la Procuraduría deberá contar con Oficinas Desconcentradas en cada una de las Demarcaciones Territoriales, **mismas que se ubicaran en lugares accesibles** y sujetarán su actuación a los lineamientos



normativos de orientación y atención, respecto a los servicios que proporcionados por la Procuraduría.

Artículo 25. Las Oficinas Desconcentradas desarrollarán las siguientes atribuciones conferidas:

I. Orientar y asesorar gratuitamente en materia administrativa, jurídica, social e inmobiliaria, asimismo en asuntos relacionados con trámites relativos a desarrollo urbano, salud, educación y cualquier otro servicio público;

II. Ser instancia para atender, recibir y orientar las quejas e inconformidades que presenten **las personas particulares** por los actos u omisiones de los Órganos de la Administración Pública, también las que susciten de la interpretación de la **Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para la Ciudad de México** y su Reglamento; asimismo sustanciará los procedimientos a que hace referencia esta Ley;

III. Orientación y asesoría en la organización para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio;

IV. Difundir y fomentar los programas sociales del **Gobierno de la Ciudad de México**, así como los encaminados a promover la cultura condominal para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio; y

V. Realizar el Registro **de personas Administradoras**.

...

Artículo 27. **La Procuraduría Social podrá suscribir convenios de colaboración que permitan la aplicación de programas, proyectos y presupuesto en favor de los condominios en la Ciudad de México, priorizando aquellos de interés social y popular.**

Así mismo, promoverá permanentemente la participación y colaboración entre **las personas** habitantes de la ciudad encaminada a la formación social, para lo cual podrá suscribir convenios e instrumentos de coordinación interinstitucional y de concertación social con agrupaciones, asociaciones, instituciones públicas o privadas y organizaciones civiles o sociales, comités ciudadanos y consejos del pueblo electos en las colonias y pueblos originarios y demás que considere necesarios.

Artículo 28. La Procuraduría Social también deberá promover con la más amplia difusión sus funciones y servicios entre los habitantes **de la Ciudad de México**, sus programas de acción social, así como de las recomendaciones y sugerencias



emitidas, todo ello con la finalidad de lograr el mayor acceso de la ciudadanía a las instancias democráticas de transparencia, gestoría y queja.

Título Tercero. De Las Quejas Y Su Procedimiento

Capítulo I. Disposiciones Generales

Artículo 29. La Procuraduría de conformidad con sus atribuciones y facultades y dentro del ámbito de su competencia, iniciará sus actuaciones a instancia de parte interesada o de oficio en aquellos casos en que **la Persona Titular de la Procuraduría** así lo determine.

Artículo 30. Los procedimientos que se substancien en la Procuraduría, deberán ser ágiles, expeditos, gratuitos y estarán sólo sujetos a las formalidades esenciales que se requieran para la investigación de la queja, siguiéndose además bajo los principios de buena fe y concertación; procurando en lo posible el trato personal entre **las personas quejas y personas servidoras públicas** para evitar la dilación de las comunicaciones escritas.

Artículo 31. **Las Personas Servidoras Públicas** de los Órganos de la Administración Pública, **concesionarias y permisionarias**, de conformidad con esta Ley, están obligados a enviar los informes y auxiliar en forma preferente y adecuada al personal de la Procuraduría para un mejor desempeño de sus funciones en atención de quejas.

El acceso a los documentos y las solicitudes de información deberán referirse a las quejas específicas objeto de la investigación, estando debidamente fundada y motivada.

Cuando no sea posible proporcionar la información solicitada por la Procuraduría, deberá realizarse por escrito, en el que consten las razones.

...

Artículo 33. Las agrupaciones, asociaciones u organizaciones podrán presentar quejas o recursos designando **una persona representante** en los términos de esta ley.

...

...



Artículo 36. Si las **personas servidoras públicas** de los Órganos de la Administración Pública no atienden la solicitud de información, compromiso de atención y/o sugerencia, derivada de la queja, la Procuraduría solicitará la intervención de **la persona superior jerárquica** correspondiente, para obtener el cumplimiento de las mismas. Situación que ocurrirá de igual forma en el caso de las **concesionarias o permisionarias**.

Si subsiste el incumplimiento, **la Persona Titular de la Procuraduría** lo hará del conocimiento de **la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México** y de la **Contraloría General de la Ciudad de México**.

Artículo 37. En el caso de **las concesionarias o permisionarias**, **la Persona Titular de la Procuraduría** solicitará la intervención del Órgano de la Administración Pública que otorgó el permiso o concesión, para la aplicación de las sanciones conforme al marco jurídico que les regula.

Capítulo II. De La Queja En Materia Administrativa

Sección Primera. De La Presentación Y Admisión

Artículo 38. La presentación de las quejas en materia administrativa, en contra de acciones u omisiones en la prestación de los servicios a cargo de la Administración Pública, **concesionarias o permisionarias**, podrán ser verbales o escritas, presentarse por vía telefónica, en unidades móviles, con **personas promotoras** para la atención de la queja o por cualquier otro medio electrónico.

La Procuraduría, observando la naturaleza de la queja, podrá solicitar la ratificación de la misma en el término de tres días hábiles, acreditando su interés, y de no ser así se tendrá por no presentada.

Artículo 39. Las quejas presentadas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Señalar nombre y domicilio **de la persona quejosa**;
- II. Hechos que la motivaron, en que se establezca la fecha y lugar; y
- III. Órgano de la Administración Pública, **concesionarias o permisionarias**, cuando lo conozca.

En el caso de las fracciones I y II de ser necesario se subsanarán las deficiencias de la queja, reunidos los requisitos se admitirá la queja.

Artículo 40. Inmediatamente observe la Procuraduría la incompetencia para conocer de la queja, orientará a **la persona quejosa** de la autoridad a la que deberá acudir para su atención.



Artículo 41. La Procuraduría turnará a **la Contraloría General de la Ciudad de México**, las quejas que se hagan de su conocimiento y que a su juicio impliquen o supongan una responsabilidad atribuible a **las personas servidoras públicas**, en los términos de la legislación aplicable, informando de ello a **la persona interesada**.

Sección Segunda. De La Improcedencia, Sobreseimiento Y Conclusión De La Queja

Artículo 42. Serán improcedentes ante la Procuraduría las quejas que se presenten en forma anónima, temeraria, de mala fe, o que versen sobre:

I. Actos de carácter electoral;

II. Actos relacionados con la seguridad del Estado;

III. Asuntos que se encuentren sujetos a trámite de impugnación ante un Órgano Administrativo o en trámite jurisdiccional, o bien, relacionados con una averiguación previa ante el Ministerio Público;

IV. Cuestiones concernientes a la relación de trabajo entre **las personas servidoras públicas y la Administración Pública de la Ciudad de México**;

V. Actos de los que haya tenido conocimiento **la persona particular**, seis meses antes a la fecha de la presentación de la queja; y

VI. Las recomendaciones o sugerencias emitidas por la Procuraduría.

...

...

Artículo 45. El trámite de la queja se considerará concluido cuando:

I. Las partes concilien sus intereses;

II. El Órgano de la Administración Pública, **concesionaria o permisionaria** de respuesta a la solicitud realizada por la Procuraduría, y esta la considera suficiente para resolver la queja;

III. El acto de la dependencia, **concesionaria o permisionaria**, esté debidamente fundada y motivada, a juicio de la Procuraduría;

IV. **La persona quejosa** manifieste expresamente su desistimiento;

V. Se emita, y en su caso, se haga pública la recomendación respectiva; y



VI. En los demás casos previstos en la presente Ley.

Sección Tercera. Del Trámite E Investigación De La Queja Administrativa

...

Artículo 47. Admitida la queja se procederá a investigar los hechos, solicitando al Órgano de la Administración Pública, **concesionaria o permisionaria**, un informe que contenga lo siguiente:

I.- Que sea por escrito y pormenorizado en atención a los hechos de los que se hace de su conocimiento, manifestando si son ciertos o no, mismo que tendrá que contestar en un término no mayor de cinco días hábiles, contados a partir del día de su notificación; y

II.- En caso de ser ciertos el motivo o razones de la falta de atención de la queja, para la cual manifestara su disposición y compromiso para atender lo solicitado por **la persona quejosa**, el cual no deberá exceder de quince días hábiles.

Una vez cumplido el compromiso se dará por concluida la queja.

Artículo 48. Cuando no exista respuesta por parte del Órgano de la Administración Pública, **concesionaria o permisionaria**, dentro del plazo concedido para tal efecto, se tendrán por ciertos los hechos manifestados en la queja, y la Procuraduría se sujetará a lo establecido en los artículos 36 y 37 de esta Ley.

Artículo 49. En el caso de que en la tramitación de las quejas, se considere la falta de elementos y una vez informado a **la persona quejosa** de ello, y no haya aportado más elementos, la queja se enviará al archivo de reserva; en el que se mantendrá por un término de 45 días hábiles, fenecido este y no aportaron nuevos elementos se archivará como asunto concluido.

Sección Cuarta. De La Conciliación

Artículo 50.- En los casos en que por la naturaleza de la queja sea posible avenir los intereses o solicitud de **la persona quejosa** y el Órgano de la Administración Pública, **concesionaria o permisionaria**, se convocará a las partes a una audiencia de conciliación, misma que se celebrará en las instalaciones de la Procuraduría y dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la queja.



Artículo 51. Si **la persona representante** del Órgano de la Administración Pública, **concesionaria o permisionaria** no comparece a la audiencia prevista en el artículo anterior, se hará **acreedora** a las medidas establecidas en esta ley.

Artículo 52. **La persona quejosa** que no comparezca a la audiencia y no justifique la causa de su inasistencia dentro del plazo de tres días hábiles posteriores, se señalará nueva fecha para la celebración de la misma, y en caso de no justificar su inasistencia, se le tendrá por **desistida** de su queja, archivándose el expediente como asunto concluido.

Artículo 53. En la audiencia, **la persona conciliadora** presentará a las partes un resumen de la queja y en su caso de la información solicitada, señalando los elementos comunes y puntos de controversia, proponiéndoles en forma imparcial opciones de solución.

De toda audiencia se hará constar acta respectiva.

Artículo 54. Si las partes llegaren a un acuerdo, firmarán un convenio o compromiso en el que suscribirán lo que hayan llegado, mismo **que será apegado a derecho**, teniéndose por concluida la queja.

En caso de incumplimiento se dejarán a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer ante la instancia correspondiente.

En el supuesto de que no se logre avenir los intereses de las partes, se continuará con la investigación y trámite de la queja, para determinar lo que en derecho proceda.

Sección Quinta. De La Recomendación Y Sugerencia

Artículo 55. Si el Órgano de la Administración Pública, **concesionaria o permisionaria**, no justifica conforme a derecho su actuación en relación al contenido de la queja, la Procuraduría analizará y valorará los elementos que integran el expediente, lo anterior para la procedencia de la emisión de una recomendación o sugerencia, toda vez que no todas las quejas concluyen con esta acción.

Artículo 56. La Procuraduría también podrá emitir recomendaciones o sugerencias en los siguientes casos:

I. Cuando la repercusión de una problemática social, o la actuación de uno de los Órganos de la Administración Pública, **concesionarias o permisionarias**, produzcan irritabilidad generalizada;



II. Para la simplificación administrativa de un trámite o requisitos que no son esenciales, en relación y de conformidad a los ordenamientos vigentes; y

III. Para regular o desregular las funciones de la Administración Pública, **concesionarias o permisionarias**, en el ámbito de su competencia.

Artículo 57. Para la formulación de la recomendación y/o sugerencia deberán analizarse hechos motivo de la queja, argumentos y pruebas, así como las diligencias practicadas, a fin de determinar si el Órgano de la Administración Pública, **concesionaria o permisionaria**, incurrió en actos u omisiones.

Artículo 58. ...

Artículo 59. Una vez que la recomendación o sugerencia haya sido emitida, se notificará de inmediato al Órgano de Administración Pública, **concesionaria o permisionaria**, correspondiente, a fin de que tome las medidas necesarias para su cumplimiento.

La cual, deberá responder si la acepta o no en un plazo de 10 días hábiles. En caso de aceptarla dispondrá de un plazo de 30 días en el caso de la recomendación y 15 días en el caso de la sugerencia, para tomar las medidas necesarias para el cumplimiento.

De no ser aceptada la recomendación o sugerencia, **la Persona Titular de la Procuraduría** deberá hacer del conocimiento de la opinión pública, la negativa u omisión del o los Órganos de la Administración, **concesionaria o permisionaria**, a través de su publicación en la **Gaceta Oficial de la Ciudad de México** y los medios de comunicación que considere necesarios.

...

Capítulo III. Queja Condominal

Disposiciones Generales

Artículo 61. La Procuraduría conocerá de las quejas por violaciones a la presente Ley, la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México** y su Reglamento y demás disposiciones relativas y aplicables, que presenten:

I.- Las personas condóminas, **poseedoras o habitantes**;

II.- **La Persona Administradora**; o

III.- Integrantes del Comité de Vigilancia o del **Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil**.



...

Artículo 63. Las quejas podrán presentarse **en la Procuraduría, Oficinas Desconcentradas, unidades móviles, de forma escrita, por comparecencia o medio electrónico.**

Para el caso de la queja formulada por medio electrónico esta deberá ratificarse en un plazo no mayor a 3 días hábiles a partir de su presentación.

Artículo 64. Las quejas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Señalar nombre y domicilio de **la persona quejosa**;
- II. Relación sucinta de los hechos, aportando las pruebas para acreditar su dicho;
- III. Señalar nombre y domicilio de **la persona requerida condominal**;
- IV. Firma de la **persona quejosa**.

La persona quejosa deberá acreditar su personalidad jurídica con documento idóneo en original o copia certificada, tratándose de personas morales mediante instrumento público.

Artículo 66. Las notificaciones que realice la Procuraduría serán personales en los siguientes casos:

- I. Cuando se trate de la primera notificación;
- II. La prevención en su caso;
- III. La fecha de audiencia de admisión, desahogo de pruebas y alegatos;
- IV. Cuando se trate de notificación de laudos arbitrales;
- V. Actuación que ponga fin al procedimiento; y
- VI. Cuando se trate de resoluciones que impongan una medida de apremio o sanción; y cuando así se estime necesario.

Las notificaciones personales deberán realizarse por **persona notificadora** o por correo certificado con acuse de recibo o por cualquier otro medio fehaciente, establecido en las leyes supletorias de esta Ley.

Las notificaciones subsecuentes, derivadas de la actividad procesal y por la naturaleza del mismo, se harán en las instalaciones de la Procuraduría o sus oficinas desconcentradas, al término de cada audiencia.



Artículo 67. Las notificaciones personales, se entenderán con **la persona requerida condominal**, con su representante legal o con la persona autorizada, a falta de éstos, **la persona notificadora** dejará citatorio a cualquier persona que se encuentre en el domicilio, lo anterior una vez que se haya cerciorado de que **la persona requerida condominal** vive en el domicilio; asimismo asentará la razón en el citatorio, con la finalidad de que **la persona interesada** se presente en la Procuraduría dentro de los tres días hábiles siguientes.

...

Sección Primera. Del Procedimiento Conciliatorio

Artículo 69. Admitida la queja, la Procuraduría notificará a **la persona requerida condominal** dentro de los quince días hábiles siguientes, señalando día y hora para la celebración de la Audiencia de Conciliación, en la cual podrá presentar los argumentos que a su interés convenga.

Artículo 70. La conciliación podrá celebrarse vía telefónica o por otro medio electrónico; **la Procuraduría deberá expedir el Manual que regule los procedimientos para realizar conciliaciones por vía telefónica o electrónica, los cuales deberán contener alternativas para manifestar la voluntad sin necesidad de ratificación presencial.**

Artículo 71. **La persona conciliadora** podrá en todo momento requerir a las partes los elementos de convicción que estime necesarios para la conciliación, así como para el ejercicio de las atribuciones que a la Procuraduría, le confiere la ley.

Las partes podrán aportar las pruebas que estimen necesarias para acreditar los elementos de la reclamación y del informe.

Artículo 72. **La persona conciliadora** elaborará un informe que contendrá un resumen de la queja, señalando los elementos comunes y los puntos de controversia, mismo que será presentado a las partes y las exhortará para llegar a un arreglo.

Sin prejuzgar sobre el conflicto planteado, les presentará una o varias opciones de solución.

Artículo 73. En caso de que **la persona condomina** no se presente a la audiencia y no justifique su inasistencia en un término de tres días, se le impondrá una medida de apremio, y se citará a una segunda audiencia en un plazo no mayor de 10 días hábiles, en caso de no asistir a ésta se le impondrá una nueva medida **de sanción igual a las referidas en la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México respecto al trabajo comunitario.**



Artículo 74. En caso de que **la persona quejosa**, no acuda a la audiencia de conciliación y no se presente dentro de los siguientes tres días hábiles justificación fehaciente de su inasistencia, se tendrá por concluido y no podrá presentar otra ante la Procuraduría por los mismos hechos.

Artículo 75. **La persona conciliadora** podrá suspender la audiencia cuando lo estime pertinente o a instancia de ambas partes, hasta en dos ocasiones.

En caso de que se suspenda la audiencia, **la persona conciliadora** señalará día y hora para su reanudación, dentro de los quince días hábiles siguientes. De toda audiencia se levantará el acta respectiva.

Artículo 76. Los **acuerdos** celebrados por las partes serán aprobados por la Procuraduría cuando no vayan en contra de la ley. Aún cuando no medie reclamación, la Procuraduría estará facultada para aprobar los **acuerdos** propuestos por **las personas condóminas, poseedoras**, comités de vigilancia o personas **administradoras**, en términos de la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México**, previa ratificación de firmas.

...

Sección Segunda. Del Procedimiento Arbitral

Artículo 78. La Procuraduría a petición **de las personas condóminas o poseedoras** en conflicto y luego de haber substanciado el procedimiento conciliatorio sin que medie arreglo, podrá fungir como árbitro en cualesquiera de sus dos opciones: amigable composición o estricto derecho. En caso de no optar por alguno de ellos se iniciará el procedimiento en amigable composición.

...

Artículo 80. Para cumplir con sus funciones arbitrales, la Procuraduría Social, en el mismo acto e inmediatamente después de concluida la conciliación, iniciará el desahogo de audiencia de compromiso arbitral, orientando a **las personas contendientes** en todo lo referente al juicio.

Artículo 81. El acta de compromiso arbitral contendrá:

- I. Aceptación de **las personas contendientes** para someter sus diferencias en juicio arbitral;
- II. Designación de la Procuraduría Social como árbitro;
- III. Selección del tipo de arbitraje: Amigable composición o estricto derecho;



IV. Determinación del asunto motivo del arbitraje; y

V. Fecha para celebrar la audiencia de fijación de las reglas del procedimiento.

Artículo 82. Las resoluciones sólo admitirán la aclaración, y se harán a conciencia, verdad sabida y buena fe guardada, buscando preservar el interés general de lo establecido en la **Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para la Ciudad de México**.

Artículo 83. Se aplicará supletoriamente lo dispuesto por la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en los procedimientos a que se refiere esta Ley.

En los casos en que una de las partes incumpla los acuerdos celebrados y aprobados por la Procuraduría Social, ésta última dará vista al Juez Cívico solicitando hacer efectivas las sanciones contempladas para tales efectos en la Ley de cultura Cívica.

Sección Tercera. De La Amigable Composición En Materia De Arrendamiento

Artículo 84. Una vez de que la Procuraduría interviene, por así haberlo decidido las partes, se les invitará para que de común acuerdo se sometan a una composición amistosa, en la que la Procuraduría fungirá como **mediadora** de los intereses en conflicto, en caso de rechazar la propuesta alguna de las partes inmediatamente se hará constar que quedarán reservados sus derechos para que los hagan valer de acuerdo a sus intereses ante la instancia que corresponda.

Artículo 85. Si se acepta la intervención de la Procuraduría por acuerdo de las partes en amigable composición, se fijarán los puntos sobre los cuales verse el conflicto, acatando los lineamientos convencionales de los interesados.

La persona mediadora deberá dirigir la controversia a conciencia y buena fé guardada, sin sujeción a reglas legales, ni formalidades de procedimiento, y así finalmente formular el acuerdo o sugerencia que corresponda.

Titulo Cuarto. Trámites Y Servicios

Capítulo I. Del Registro De Libros De Actas Y **Personas Administradoras** De Condominios

Artículo 86. **Las personas administradoras de los condominios en la Ciudad de México, estarán obligadas a inscribir su registro ante la Procuraduría Social.**



Por incumplimiento del presente artículo, la Procuraduría aplicará las medidas de apremio establecidas en la presente Ley.

Artículo 87. En el caso de construcción nueva y se constituya bajo el Régimen de Propiedad en condominio, **la primera persona administradora** será **designada** por **la persona propietaria del condominio**, hasta en tanto sea elegida **una persona administradora condómina** o profesional, registrándose ante la Procuraduría en un plazo previsto en la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México**.

Artículo 88. Se expedirán constancias y copias certificadas de los documentos inscritos en el **Registro de Personas Administradoras de Condominios**, que obren en los archivos de la Procuraduría, a solicitud de la parte interesada, autoridad judicial o administrativa.

Capítulo II. **De La Capacitación Y Certificación De Las Personas Administradoras Profesionales**

Artículo 89. La Procuraduría implementará planes, programas de capacitación y certificación para **las personas administradoras profesionales**. Por tal motivo la Procuraduría vigilará y sancionará su encargo para el cumplimiento del presente ordenamiento, **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México**, su Reglamento y las demás disposiciones relativas y aplicables.

Título Quinto. De Las Sanciones

Capítulo I. De Los Medios De Apremio

Artículo 90. Para el desempeño de sus funciones, la Procuraduría Social podrá emplear los siguientes medios de apremio:

I. Multa por el equivalente de hasta cien veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en **la Ciudad de México**, la cual podrá duplicarse en caso de reincidencia, podrán imponerse nuevas multas por cada día que transcurra;

II. **La intervención de la policía competente;**

III. Arresto hasta por treinta y seis horas, conmutable con multa equivalente a lo dispuesto en la fracción I de este artículo.



Cuando se trate del incumplimiento de convenios, acuerdos, laudos o resoluciones aprobados por la Procuraduría y que obliguen a las personas morosas a la liquidación de cuotas ordinarias o extraordinarias conforme lo establece la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México; y habiendo notificado la persona quejosa el incumplimiento, la Procuraduría en un plazo no mayor a setenta y dos horas deberá notificar al Juez Cívico correspondiente para que, con intervención de la policía competente, ejecute el medio de apremio establecido en el primer párrafo de la presente fracción.

IV. Trabajo comunitario en favor de la comunidad conforme lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México.

Artículo 91. Una vez aplicada la multa, la Procuraduría realizará las gestiones necesarias para la atención de **la persona quejosa** por lo que orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual **la persona quejosa** deberá acudir para continuar con el procedimiento y la vía jurisdiccional competente para la solución respecto de su queja.

Capítulo II. Procedimiento Administrativo De Aplicación De Sanciones.

Artículo 92. La Procuraduría sancionará económicamente a **las personas condóminas, poseedoras o administradoras** que hayan incurrido en violaciones a la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México** y disposiciones que de ella emanen.

Artículo 93. Para fundar su sanción, tomará como base:

- I. Los convenios, laudos y dictámenes comprobatorios que resulten de las quejas de **las personas condóminas, poseedoras o administradoras**;
- II. Las actas levantadas por la autoridad; y
- III. Los testimonios notariados.

Artículo 94. ...

Capítulo III. De La Inconformidad



Artículo 95. ...

TERCERO. SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES EN MATERIA CONDOMINAL DE LA LEY DE CULTURA CÍVICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

Artículo 27. Son infracciones contra la tranquilidad de las personas:

...

VIII. El incumplimiento de acuerdos y resoluciones de carácter arbitral celebrados y aprobados por la Procuraduría Social de la Ciudad de México que resuelven controversias vecinales.

Artículo 31. Para efectos de esta Ley las infracciones se clasifican y sancionan de la siguiente manera:

Infracciones tipo A, se sancionarán con una multa por el equivalente de 1 a 10 veces la Unidad de Medida o arresto de 6 a 12 horas o trabajo en favor de la comunidad de 3 a 6 horas;

Infracciones tipo B, se sancionarán con multa equivalente de 11 a 40 Unidades de Medida, o arresto de 13 a 24 horas o trabajo en favor de la comunidad de 6 a 12 horas.

Infracciones tipo C, se sancionarán con una multa equivalente de 21 a 30 Unidades de Medida, o arresto de 25 a 36 horas o trabajo comunitario de 12 a 18 horas;

Infracciones tipo D, se sancionarán con arresto de 20 a 36 horas o de 10 a 18 horas de trabajo en favor de la comunidad;

La Persona Juzgadora, dependiendo de la gravedad de la infracción podrá imponer como sanción la amonestación, cuando en el registro del juzgado no existan antecedentes de la Persona Infractora.

Artículo 32.- Para efectos del artículo anterior las infracciones se clasificarán de acuerdo al siguiente cuadro:

Artículo	Fracción	Clase
----------	----------	-------



26	I II, V, IX y X III, IV, VI, VII y VIII	A B D
27	I y II III, IV, V, VI VII y VIII	A B D
28	I, II, III y IV V, VI, VII, VIII, X, XII, XIII, XIV y XIX XI, XV, XVI, XVII y IX	B C D
29	I, II, III, IV, V, VI y VII VIII y XV IX, X, XI, XII, XIII y XIV	B D C

CUARTO. SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES EN MATERIA CONDOMINAL DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

Artículo 951. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a **distintas personas propietarias, cada una de estas** tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada **persona propietaria** podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de **las demás personas condóminas**. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de **las personas propietarias** a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México**, por las disposiciones de este Código y las



demás leyes que fueren aplicables.

Capítulo III. De las obligaciones de la persona usufructuaria

Artículo 1006. La persona usufructuaria antes de entrar en el goce de los bienes, está obligada:

I. A formar a sus expensas, con citación del dueño, un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hallen los inmuebles;

II. A dar la correspondiente fianza de que disfrutará de las cosas con moderación, y las restituirá al propietario con sus acciones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia, salvo lo dispuesto en el artículo 434; y

III. A liquidar las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento durante su calidad de usufructuario, conforme lo establecido por la Asamblea General cuando se trate de inmuebles de Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 2412. **La persona arrendadora** está **obligada**, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar a **la persona arrendataria** la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan a **la arrendataria** la higiene y seguridad del inmueble;

II.- A conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; así como, las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

IV.- A **garantizar** el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra **la persona arrendataria** por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

VI.- A establecer en las cláusulas del contrato las relaciones que deban prevalecer entre la persona arrendataria y la Asamblea General; así como los montos de las cuotas ordinarias cuando se trate del régimen de propiedad en condominio.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de la persona poseedora o



arrendataria reconocidos en la ley que regula la materia.

Artículo 2425. **La persona arrendataria** está obligada:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II.- A liquidar las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento conforme lo establecido por la Asamblea General y las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento cuando se trate del régimen de propiedad en condominio;

III.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; y

IV.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Artículo 2448 F. Para los efectos de este Capítulo, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará a **la persona arrendadora**.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres de **la persona arrendadora y arrendataria;**

II.- La ubicación del inmueble;

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan;

IV. - El monto y lugar del pago de renta;

V.- El monto de la cuota ordinaria de mantenimiento de áreas y bienes de uso común para inmuebles cuando se trate del régimen de propiedad en condominio;

VI.- La garantía, en su caso;

VII.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado;

VIII.- El término del contrato;

IX.- Las obligaciones que **la persona arrendadora y arrendataria** contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley;

X.- El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía; y

XI.- El carácter y las facultades con que **la persona arrendadora** celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que este acredite su personalidad.

La omisión de lo establecido en la fracción V del presente artículo se imputará a la persona arrendadora, sujetándose los derechos, obligaciones y la relación de la persona arrendataria con la Asamblea General a lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México.

Artículo 2489. **La persona arrendadora** puede exigir la rescisión del contrato:



- I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;
- II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción **IV** del artículo 2425;
- III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480;
- IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y
- V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441;
- VI. En los demás casos previstos por la Ley.

Capítulo I. Del depósito

Artículo 2518 bis. Tanto el depositante y el depositario deberán establecer en el contrato las siguientes obligaciones cuando se trate de bienes inmuebles:

- I. **El depositario está obligado a pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento, conforme lo establecido por la Asamblea General cuando se trate de inmuebles en el Régimen de Propiedad en Condominio; y**
- II. **El depositante está obligado a indemnizar al depositario los pagos de las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento, conforme lo establecido por la Asamblea General cuando se trate de inmuebles en el Régimen de Propiedad en Condominio.**

Título Decimocuarto. De la prenda

Artículo 2876. El acreedor está obligado a:

I. (...)

II. (...)

III. A cubrir las cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento durante el periodo que dure como acreedor, conforme lo establecido por la Asamblea General cuando se trate de inmuebles en el Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 2993. Con el valor de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente:

I. a IX. (...)

X.- Los créditos a que se refiere el artículo **35** de la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México.**



TRANSITORIOS

PRIMERO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en los presente Decretos.

SEGUNDO. Los presentes Decretos entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. La Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México contará con un plazo de sesenta días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para adecuar a sus disposiciones el respectivo Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles.

CUARTO. El Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México contará con un plazo de sesenta días hábiles a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para garantizar a condominios de interés social o popular el acceso a sus Escrituras Públicas de manera gratuita, y que se encuentren digitalizadas en medios accesibles y oficiales, de conformidad con el artículo 13 de la presente Ley.

QUINTO. La Procuraduría Social deberá asesorar a las partes que estuvieren en controversia respecto a la prescripción de deuda en términos de lo ordenado por la legislación civil.

Dado en el Congreso de la Ciudad de México, a los 19 días del mes de agosto de 2020.

ATENTAMENTE

DocuSigned by:
Esperanza Villalobos Pérez
AF636C5DF7DE435
**Diputada Esperanza
Villalobos Pérez**

DocuSigned by:
Temístocles Villanueva Ramos
0BFCE7FA07A499...
**Diputado Temístocles
Villanueva Ramos**

DocuSigned by:
José Luis Rodríguez Díaz de León
82A97243BAB5448...
**Diputado José Luis
Rodríguez Díaz de León**