



DIP. JESÚS SESMA SUÁREZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
PRESENTE.

DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ, Diputado integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional del Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71 y 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado D y 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso; y 5, fracción I; 95, fracción II; 96; y 118 del Reglamento de Congreso, ordenamientos de la Ciudad de México, someto a la consideración de este órgano legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE ADICIONA UNA FRACCIÓN XV AL ARTÍCULO 42 DE LA LEY ORGÁNICA DE ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE COORDINACIÓN DE ACCIONES DE MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE ÁREAS COMUNES EN CONDOMINIOS Y UNIDADES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR**, al tenor de lo siguiente:

1

OBJETIVO DE LA INICIATIVA

La presente iniciativa tiene como propósito el de permitir que las Alcaldías tengan la facultad legal necesaria para intervenir en el mantenimiento y rehabilitación de áreas comunes en complejos habitacionales; ello derivado de la alta demanda por los vecinos y vecinas interesados en conservar su patrimonio en condiciones óptimas con iluminación adecuada, servicios de poda y limpieza en áreas que si bien se encuentran en dentro de un condominio por razones de tamaño y densidad poblacional resulta complicado llegar a un acuerdo; lo cual dificulta las obras esenciales ofrecer un espacio limpio y seguro tanto a habitantes a visitantes.



PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Según cifras de las autoridades de la Ciudad de México, existen alrededor de 11,000 unidades habitacionales registradas en la capital del país, en ellas aproximadamente habitan al menos 3.5 millones de personas¹; lo que representa cerca de casi 4 de 10 personas que viven en condominios de la Ciudad.

Se ha señalado que el mayor complejo de apartamentos de la Ciudad de México y uno de los más grandes de Norteamérica, es el Conjunto Urbano Nonoalco – Tlatelolco, construido en los años 60 y originalmente con más de 100 edificios con servicios integrados (escuelas, tiendas, hospitales, áreas recreativas) pensado como una *ciudad dentro de la ciudad*.

Por otro lado contamos con la UH Infonavit CTM Culhuacán, con alrededor de 15 mil viviendas albergando a decenas de miles de habitantes, sin que exista una cifra oficial de la población exacta que habita en ella; o bien, la Unidad Habitacional El Rosario con una superficie de alrededor de 2,375,000 m² y decenas de miles de departamentos. (CDMX Magacín); y que originalmente se concibió como un gran conjunto con infraestructura integrada.

2

En muchas unidades habitacionales, especialmente las de mayor densidad, se reportan problemas comunes como:

- Deterioro o insuficiencia de áreas comunes (plazas, parques, canchas) por falta de mantenimiento o recursos de administración.
- Carencia de servicios actualizados para una población que ha crecido con los años sin inversiones proporcionales.
- Vivencias de inseguridad.
- Déficits de servicios públicos en zonas densamente pobladas.
- Fragmentación de espacios sociales y falta de áreas verdes suficientes.

¹ <https://proteccioncivil.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/251103-2#:~:text=Hoy%2C%20m%C3%A1s%20de%2011%20mil%20unidades%20habitacionales,cerca%20del%2040,%25%20de%20la%20poblaci%C3%B3n%20capitalina.>



- Crecimiento de vivienda informal o de bajo mantenimiento en algunas zonas periféricas.

Las áreas comunes y espacios públicos en estos grandes conjuntos han sido históricamente variados en calidad y mantenimiento: algunos han recibido inversiones recientes para mejorar seguridad y servicios, mientras que otros muestran retrasos o mantenimiento insuficiente, lo que también ha sido motivo de políticas públicas de rehabilitación y rescate.

ARGUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

En la CDMX hay más de 11 mil unidades habitacionales que albergan a millones de habitantes, concentrándose muchas en Azcapotzalco, Coyoacán, Cuauhtémoc e Iztapalapa, con algunos conjuntos que destacan por su tamaño y densidad poblacional.

Las áreas comunes y espacios públicos en estos grandes conjuntos han sido históricamente variados en calidad y mantenimiento: algunos han recibido inversiones recientes para mejorar seguridad y servicios, mientras que otros muestran retrasos o mantenimiento insuficiente, lo que también ha sido motivo de políticas públicas de rehabilitación y rescate.

Ahora bien, destacan las unidades o complejos habitacionales de grandes dimensiones o complejidad en la densidad de población que en ellas habitan lo que contribuye a una innegable dificultad de que las Administraciones Condominales puedan hacerse cargo de las áreas comunes para mantenerlas en condiciones óptimas; por lo que consideramos que ciertos servicios como poda, limpieza, rehabilitación de juegos infantiles o áreas deportivas, o bien luminarias; pueden verse beneficiadas con la intervención de las Alcaldías para dar a las y los vecinos espacios de sana convivencia como elemento intrínseco al derecho a una vivienda digna y decorosa.



Ciertamente han existido y existen algunos programas² como “Diario en tu Unidad”, “Bienestar en tu Unidad” “Tu Unidad sustentable” u otros; sin embargo al ser programas sociales aparecen y desaparecen según las consideraciones de la Autoridad en turno. Aunado a ello, hemos recibido innumerables comentarios de las y los vecinos que señalan que en muchas de las ocasiones el personal de las Alcaldías se niega a entrar en las unidades habitacionales para realizar servicios de áreas comunes; a pesar de que por facultad del artículo 27 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, están facultados para ello. Se reproduce el artículo citado para pronta referencia:

“Artículo 27.- Los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública, podrán aplicar recursos públicos para el mejoramiento de las propiedades habitacionales, mantenimiento, servicios, obras y reparaciones en áreas y bienes de uso común; así como para implementar acciones en materia de seguridad pública, procuración de justicia, salud sanitaria y protección civil en casos urgentes que pongan en peligro la vida o integridad física de los condóminos o poseedores. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de los condóminos y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables.

Lo anterior bastará con la petición de un condómino o poseedor; sin que ello impida que la misma Asamblea General contrate servicios profesionales para estos fines. “

De lo anterior y con fundamento en el artículo 53, apartado B. De las personas titulares de las alcaldías, numeral 3, sección Obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos, fracción XVI de la Constitución Local y 7 de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, se desprende que las unidades habitacionales no son territorios ajenos a las facultades y obligaciones de las Alcaldías, sino que por el contrario territorialmente corresponde su atención, si bien de conformidad con la normatividad aplicable.

De ahí que, resulta claro que la presente iniciativa no pretende generar nuevas facultades; sino que para fortalecer la intervención en áreas comunes de las unidades habitacionales

² <https://gobierno.cdmx.gob.mx/noticias/diario-en-tu-unidad/#:~:text=El%20Gobierno%20de%20la%20Ciudad,Casa%2C%20as%C3%AD%20como%20alarmas%20v,ecinales.>



y/o condominios por parte de las Alcaldías en coordinación con las autoridades de la Administración Pública se busca robustecer el principio de legalidad que impera en el actuar de los servidores públicos y es en ese sentido que la propuesta genera coherencia y lógica normativa.

IMPACTO PRESUPUESTAL

Deberá considerarse el estudio de impacto presupuestal que realicen las Instituciones y áreas correspondientes para la aplicación progresiva de la presente propuesta.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN SU CASO.

La presente propuesta representa un beneficio para la población en general sin que su aplicación incida directamente en elementos que configuren acciones directamente relacionadas a la atención de las desigualdades de género; por tanto no resulta indispensable un análisis particular desde dicha perspectiva.

5

FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

Esta Iniciativa se presenta en ejercicio de las facultades que el suscrito en su calidad de Diputado de la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, le confieren los artículos 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracción I, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

En materia de la iniciativa, enfatiza el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se reconoce el Derecho Humano a que *“Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho”*. Y 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.”*



Por su parte, el artículo 9 Ciudad Solidaria en su apartado E. Derecho a la Vivienda de la Constitución Política de la ciudad de México, establece que “1. *Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.*” Y “2. *Las autoridades tomarán 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.*” En esa tesitura el gobierno de la Ciudad deberá velar por salvaguardar el Derecho Humano de los Habitantes de la Unidad Lindavista Vallejo, máxime que en la actualidad sus casas se encuentran en alto riesgo.

Aunado a ello, el artículo 53, apartado B, numeral 3, XXIX, señala como facultad exclusiva de las personas titulares de las alcaldías, en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos, señala la siguiente: “Prestar los siguientes servicios públicos: alumbrado público en las vialidades; limpia y recolección de basura; poda de árboles; regulación de mercados; y pavimentación, de conformidad con la normatividad aplicable;”.

TEXTO PROPUESTO

Por las consideraciones expuestas, se somete al Pleno de este Honorable Congreso de la Ciudad de México, la propuesta de adición al ordenamiento referido, se explica a continuación:

LEY ORGÁNICA DE ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTA DE REFORMA
Artículo 42. Las atribuciones de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos, coordinadas con el	Artículo 42. Las atribuciones de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos, coordinadas con el



<p>Gobierno de la Ciudad u otras autoridades, son las siguientes:</p> <p>I. a XIV. ...</p> <p><i>Sin correlativo.</i></p>	<p>Gobierno de la Ciudad u otras autoridades, son las siguientes:</p> <p>I. a XIV. ...</p> <p>XV. Coordinar con las autoridades competentes las acciones para el mantenimiento y rehabilitación de las áreas de uso común de condominios, unidades habitacionales y/o conjuntos condominales reconocidos como de interés social y/o popular, de conformidad con la normatividad de la materia.</p>
---	---

Por las consideraciones expuestas, se somete al pleno de este H. Congreso de la Ciudad de México, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE ADICIONA UNA FRACCIÓN XV AL ARTÍCULO 42 DE LA LEY ORGÁNICA DE ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO**; como se señala a continuación:

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO. Se ADICIONA una fracción XV al artículo 42 de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

LEY ORGÁNICA DE ALCALDIAS DE LA CIUDAD DE MEXICO

Artículo 42. Las atribuciones de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos, coordinadas con el Gobierno de la Ciudad u otras autoridades, son las siguientes:

I. a XIV. ...



XV. Coordinar con las autoridades competentes las acciones para el mantenimiento y rehabilitación de las áreas de uso común de condominios, unidades habitacionales y/o conjuntos condominales reconocidos como de interés social y/o popular, de conformidad con la normatividad de la materia.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Túrnese a la persona titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México para su correspondiente promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

8

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, a los 03 días del mes de marzo de 2026.

Diego Garrido

DIP. DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ

Certificado de firma

26/02/2026 12:08

Documento electrónico

Solicitante del proceso de firma Almacenado

Identificador: 69A08801A121F36DA51D0BB0

Nombre y extensión: INC ALCALDÍAS EN ÁREAS COMUNES.pdf

Descripción:

Cantidad de páginas: 3

Estado: Firmado

Firmantes: 1

Huella digital del contenido del documento original:

99ce3506441e6cbfe9395a20550969c55f0104007c4caa4a4810585d70aba70e

Huella digital del contenido del documento firmado:

1cf9169fabff748e66f177b411ee2ee6dfbda4632dae05d2108660d1a1f2bcf8

Nombre: Diego Orlando Garrido López

Compañía: SR LUZ SA DE CV

Correo electrónico: diego.garrido@congresocdmx.gob.mx

Teléfono:

Dirección IP: 187.142.225.241

Fecha y hora de emisión

(America/Mexico_City):

26/02/2026 11:50

Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151

Información del emisor de la constancia NOM-151

Fecha de emisión:

26/02/2026 18:08:00 UTC (26/02/2026 12:08:00 Hora local de la Ciudad de México)

Nombre y extensión:

a02ea62e-f304-4421-b200-3e8ece918f80.cons

Huella digital contenida en la constancia:

1cf9169fabff748e66f177b411ee2ee6dfbda4632dae05d2108660d1a1f2bcf8

Prestador de Servicios de Certificación (PSC):

PSC WORLD S.A. DE C.V.

Certificado PSC válido desde: 2017-07-19

Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19

Firmantes

Firmante 1. Diego Garrido

Atributos

Firma

Fecha

Tipo de actuación: Por su Propio

ID: 69A08BFA36F36B53680BC3E3

Enviado: 26/02/2026

Derecho

IP: 189.146.139.25

12:07:04

Compañía:

Aceptó Aviso de

Método de notificación: Correo

Privacidad: 26/02/2026

Correo: diego.garrido@congresocdmx.gob.mx

12:05:18

Teléfono:

Visto: 26/02/2026 12:07:54

Emisor de la firma electrónica:

Confirmado:

Dibujada en dispositivo

Firma con texto

Diego Garrido

26/02/2026 12:07:54.564

Plataforma: <https://app.con-certeza.mx>

Firmado:

26/02/2026 12:07:54.565

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

Método de validación de firmante:

Enlace de verificación

En el siguiente enlace se encuentra el portal para validar la constancia NOM-151 y el estado de integridad de este documento:
<https://app.con-certeza.mx/constancia/a02ea62e-f304-4421-b200-3e8ece918f80>