



Ciudad de México, 11 de marzo de 2026

**DIPUTADO JESÚS SESMA SUÁREZ**  
**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA**  
**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**PRESENTE**

El que suscribe, **DIPUTADO ALBERTO VANEGAS ARENAS**, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA en el Congreso de la Ciudad de México, III 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 y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de este H. Congreso la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE REVISIONES PERIÓDICAS DE FUGAS DE GAS**, al tenor de la siguiente:

**I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ciudad de México, como una de las metrópolis más densamente pobladas del país y núcleo central de la zona metropolitana más grande de América Latina, ha experimentado en las últimas décadas un crecimiento sostenido del modelo habitacional vertical bajo el régimen de propiedad en condominio. Este esquema responde a la necesidad de optimizar el uso del suelo urbano, facilitar el acceso a la vivienda y consolidar comunidades en entornos con infraestructura y servicios. Sin embargo, dicho modelo también implica responsabilidades compartidas que deben evolucionar conforme a los riesgos urbanos contemporáneos.

El régimen de propiedad en condominio no sólo regula la convivencia y la administración de bienes comunes; también constituye un sistema de corresponsabilidad en materia de conservación, mantenimiento y seguridad. En una ciudad con alta concentración poblacional, instalaciones envejecidas y condiciones sísmicas permanentes, la omisión en el mantenimiento preventivo de instalaciones de gas, eléctricas e hidráulicas representa un riesgo real y latente para la integridad de las personas y la protección de su patrimonio.

Los incidentes derivados de fugas de gas, explosiones, cortocircuitos, sobrecargas eléctricas o rupturas en sistemas hidráulicos no son hechos aislados. Se trata de eventos que, en muchos casos, pudieron haberse evitado mediante revisiones técnicas



periódicas y mantenimiento preventivo oportuno. Las consecuencias de estas fallas suelen trascender la esfera individual, afectando a múltiples unidades privativas, bienes comunes e incluso inmuebles colindantes. En ese sentido, el riesgo en un condominio es necesariamente colectivo.

El derecho a una vivienda adecuada, reconocido en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y desarrollado en la Constitución Política de la Ciudad de México, no se limita a la mera posesión de un espacio habitable. Implica condiciones de seguridad estructural, funcionalidad de servicios, habitabilidad y prevención de riesgos previsibles. Una vivienda con instalaciones deterioradas o sin supervisión técnica periódica no cumple plenamente con los estándares de adecuación y seguridad que exige el marco constitucional.

El principio de prevención, ampliamente reconocido en el sistema jurídico mexicano y en la normativa en materia de protección civil y gestión integral de riesgos, obliga a adoptar medidas anticipadas cuando exista la posibilidad razonable de que se produzca un daño grave o irreversible. La prevención no sólo es una buena práctica administrativa; es una obligación jurídica derivada del deber del Estado de proteger la vida, la integridad y el patrimonio de las personas.

En el ámbito condominial, la legislación vigente establece obligaciones generales de conservación y mantenimiento de las áreas y bienes de uso común. Sin embargo, no se encuentra prevista de manera expresa la obligación de realizar revisiones técnicas periódicas y preventivas de las instalaciones que, por su naturaleza, pueden representar un riesgo para la seguridad colectiva. Esta omisión normativa genera ambigüedad en la interpretación de responsabilidades, discrecionalidad en la administración y, en algunos casos, postergación indefinida de acciones preventivas bajo argumentos presupuestales o de falta de acuerdo entre condóminos.

La presente iniciativa busca subsanar ese vacío, estableciendo de manera clara la obligación de las personas condóminas de realizar revisiones periódicas preventivas, cuando menos una vez al año, de las instalaciones de gas, eléctricas e hidráulicas, tanto en áreas y bienes de uso común como en aquellas instalaciones que, aun ubicadas en unidades privativas, por su naturaleza puedan generar un riesgo para terceros. Esta precisión normativa fortalece la cultura de la prevención y delimita con claridad el alcance de la corresponsabilidad.

El mantenimiento correctivo, realizado después de que ocurre una falla, resulta significativamente más costoso en términos económicos y sociales que el mantenimiento preventivo. Las reparaciones derivadas de explosiones, incendios o inundaciones implican gastos extraordinarios, conflictos vecinales, litigios civiles y, en casos extremos, la pérdida irreparable de vidas humanas. En contraste, una revisión



técnica anual constituye una inversión razonable, proporcional y necesaria para garantizar condiciones mínimas de seguridad.

La Ciudad de México se encuentra en una zona de alta actividad sísmica, lo cual incrementa la vulnerabilidad de las instalaciones internas de los inmuebles. Los movimientos telúricos pueden afectar conexiones de gas, tuberías hidráulicas y cableado eléctrico sin que el daño sea visible de inmediato. La revisión periódica permite detectar fisuras, deterioro de materiales, conexiones irregulares o sobrecargas que, de no atenderse oportunamente, pueden convertirse en detonantes de incidentes mayores.

Esta reforma busca establecer una periodicidad mínima anual brinda claridad, previsibilidad presupuestal y permite planificar de manera ordenada los recursos destinados al mantenimiento. La medida también fortalece la gobernanza interna de los condominios: se reduce el margen de conflicto entre condóminos respecto a la necesidad de realizar revisiones técnicas, evitando que decisiones fundamentales para la seguridad colectiva queden sujetas únicamente a mayorías circunstanciales o a criterios discrecionales de la administración.

La reforma también se alinea con los principios de responsabilidad social y solidaridad que rigen el régimen condominial. Vivir en condominio implica reconocer que las decisiones individuales pueden tener efectos colectivos. Una instalación de gas en mal estado dentro de una unidad privativa no sólo pone en riesgo a quien la habita, sino a todas las personas que comparten el inmueble. Por ello, la regulación debe contemplar aquellas instalaciones que, por su naturaleza, trascienden el ámbito estrictamente privado.

## II. ANTECEDENTES

El 9 de enero de 2026 se registró una fuerte explosión por acumulación de gas LP en un edificio habitacional de la colonia Paseos de Taxqueña, en la alcaldía Coyoacán, Ciudad de México. El estallido ocurrió en un departamento del tercer piso y generó una onda expansiva que dañó varias viviendas aledañas y provocó lesiones a al menos cinco personas, algunas con quemaduras y hospitalizadas. La emergencia obligó a la evacuación preventiva de miles de vecinos, activó un amplio operativo de protección civil, bomberos y servicios de emergencia, y dejó daños materiales considerables en el inmueble y en edificios colindantes.

La presente iniciativa responde a una necesidad real y actual de la Ciudad de México: prevenir riesgos previsibles mediante la incorporación expresa de una obligación periódica de revisión técnica en instalaciones esenciales para la habitabilidad y



seguridad de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio. Se trata de una medida razonable, proporcional y alineada con el derecho a una vivienda adecuada, con el principio de prevención y con la corresponsabilidad que define la vida en comunidad.

Desde una perspectiva de política pública, la prevención en el ámbito habitacional contribuye a disminuir la presión sobre los servicios de emergencia, los cuerpos de protección civil y las instancias de atención a desastres. Cada incidente prevenido representa una carga menos para el sistema público y una comunidad más segura.

### III. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

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:

<b>Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal</b>	
<b>Texto vigente</b>	<b>Texto propuesto</b>
<b>Sin correlativo</b>	<p><b>Artículo 61 bis. Las personas condóminas estarán obligadas a realizar revisiones periódicas preventivas de las instalaciones de gas, eléctricas e hidráulicas, tanto en las áreas y bienes de uso común como en aquellas instalaciones que, por su naturaleza, puedan representar un riesgo para la seguridad de las personas y los bienes.</b></p> <p><b>Dichas revisiones deberán efectuarse cuando menos una vez al año, o antes, cuando existan indicios de fallas, fugas, deterioro o riesgo, y deberán ser realizadas por personas físicas o morales debidamente certificadas o autorizadas conforme a la normatividad aplicable.</b></p> <p><b>La persona Administradora del condominio será responsable de:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>I. Convocar a la Asamblea para aprobar la realización de las revisiones;</b></li> <li><b>II. Conservar la documentación que acredite las inspecciones realizadas;</b></li> </ol>



	<p><b>III. Informar oportunamente a los condóminos sobre los resultados y, en su caso, las medidas correctivas necesarias.</b></p> <p><b>En caso de detección de fugas de gas o condiciones de riesgo, la persona Administradora deberá adoptar de manera inmediata las medidas de seguridad necesarias, dar aviso a la autoridad competente y ejecutar las acciones correctivas correspondientes.</b></p> <p><b>El incumplimiento a lo dispuesto en el presente artículo será sancionado conforme a esta Ley y demás disposiciones aplicables.</b></p>
--	---

#### IV. FUNDAMENTO JURÍDICO

1. La **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** establece en su artículo 1 que **“todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley”**.

Así como del artículo 4 que a la letra establece que **“toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada”**. En este sentido, el artículo 27 menciona que **“la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público”**.

2. La **Constitución Política de la Ciudad de México** expone en su artículo 9, apartado E, numeral 1 que **“toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades”**. El artículo 12, numerales 1 y 2, expresan que:
  1. **La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad**, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.
  2. **El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el**



**ejercicio pleno de los derechos humanos**, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.

Por último, su artículo 14, apartado A que **“toda persona tiene derecho a vivir en un entorno seguro, a la protección civil**, a la atención en caso de que ocurran fenómenos de carácter natural o antropogénico, así como en caso de accidentes por fallas en la infraestructura de la ciudad. **Las autoridades adoptarán las medidas necesarias para proteger a las personas y comunidades frente a riesgos y amenazas derivados de esos fenómenos”**.

## V. PROYECTO DE DECRETO

Derivado de lo anteriormente fundado y motivado, se plantea al Pleno del Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, la presente iniciativa con proyecto de decreto:

**ÚNICO.** Se añade un Artículo 61 bis a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

**Artículo 61 bis. Las personas condóminas estarán obligadas a realizar revisiones periódicas preventivas de las instalaciones de gas, eléctricas e hidráulicas, tanto en las áreas y bienes de uso común como en aquellas instalaciones que, por su naturaleza, puedan representar un riesgo para la seguridad de las personas y los bienes.**

**Dichas revisiones deberán efectuarse cuando menos una vez al año, o antes, cuando existan indicios de fallas, fugas, deterioro o riesgo, y deberán ser realizadas por personas físicas o morales debidamente certificadas o autorizadas conforme a la normatividad aplicable.**

**La persona Administradora del condominio será responsable de:**

- I. Convocar a la Asamblea para aprobar la realización de las revisiones;**
- II. Conservar la documentación que acredite las inspecciones realizadas;**
- III. Informar oportunamente a los condóminos sobre los resultados y, en su caso, las medidas correctivas necesarias.**

**En caso de detección de fugas de gas o condiciones de riesgo, la persona Administradora deberá adoptar de manera inmediata las medidas de seguridad necesarias, dar aviso a la autoridad competente y ejecutar las acciones**



**correctivas correspondientes.**

**El incumplimiento a lo dispuesto en el presente artículo será sancionado conforme a esta Ley y demás disposiciones aplicables.**

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para su mayor difusión.

**SEGUNDO.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles, a los 11 días del mes de marzo de 2026.

**ATENTAMENTE**

  
**DIPUTADO ALBERTO VANEGAS ARENAS**

## Certificado de firma

05/03/2026 13:33

Documento electrónico

Solicitante del proceso de firma Manifestación unilateral

Identificador: 69A9DA73A4C7F0693E2F1AEA  
Nombre y extensión: Iniciativa fuga de gas.pdf  
Descripción:  
Cantidad de páginas: 3  
Estado: Firmado  
Firmantes: 1

Nombre: Alberto Vanegas Arenas  
Compañía: SR LUZ SA DE CV  
Correo electrónico: alberto.vanegas@congresocdmx.gob.mx  
Teléfono:

Huella digital del contenido del documento original:  
c4057b95c6551b0dc20e21bcc01ce17526805cfa5acc02a08cc8bb607cd6a13  
Huella digital del contenido del documento firmado:  
44ed684da83b44ad0a64ef045584f629ef694019fdd8979e39abea26d4c8a3c9

Dirección IP: 189.203.114.230

Fecha y hora de emisión  
(America/Mexico\_City):  
05/03/2026 13:33

## Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151

Información del emisor de la constancia NOM-151

Fecha de emisión:  
05/03/2026 19:33:55 UTC (05/03/2026 13:33:55 Hora local de la Ciudad de México)  
Nombre y extensión:  
76bdf517-fb3f-4d68-abdc-f2d3c6be3eb8.cons  
Huella digital contenida en la constancia:  
44ed684da83b44ad0a64ef045584f629ef694019fdd8979e39abea26d4c8a3c9

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. Alberto Vanegas Arenas

Atributos  
Tipo de actuación: Por su Propio  
Derecho  
Compañía: SR LUZ SA DE CV  
Método de notificación: Correo  
Correo:  
alberto.vanegas@congresocdmx.gob.mx  
Teléfono:  
Emisor de la firma electrónica:  
Dibujada en dispositivo  
Plataforma: <https://app.con-certeza.mx>

Firma  
ID: 69A9DA9C5C0E442D3B647482  
IP: 189.203.114.230

Fecha  
Enviado: 05/03/2026  
13:33:18  
Aceptó Aviso de  
Privacidad: 05/03/2026  
13:33:48  
Visto: 05/03/2026 13:33:48  
Confirmado:  
05/03/2026 13:33:48.94  
Firmado:  
05/03/2026 13:33:48.942

Firma con texto



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/76bdf517-fb3f-4d68-abdc-f2d3c6be3eb8>

