

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



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

El de la voz, Diputado Cesar Emilio Guijosa Hernández, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA, ante este H. Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura y con fundamento en lo establecido por el artículo 122 apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los diversos 29 apartado A, numeral 1; apartado D inciso a) y 30, numeral 1, inciso a), todos de la Constitución Política de la Ciudad de México, en armonía con el dispositivo 12, fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México y lo relativo a los articulados 5 fracción I, 82, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este H. Pleno, la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE FORTALECIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN CONDOMINAL** con base en la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Con el objeto de dar cabal cumplimiento a los principios de legalidad, veracidad, seguridad jurídica y eficiencia institucional establecidos en el numeral 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, se exponen puntualmente los siguientes elementos:

#### **I. PROBLEMÁTICA PARA RESOLVER**

Debido al aumento poblacional en la Capital del País, una gran parte de los inmuebles se encuentran sujetos al régimen de propiedad en condominio, y derivado de ello, sumado el desconocimiento muchas veces de la Ley, se presentan problemas estructurales de gobernanza interna ligados a temas como la **ausencia o irregularidad en la designación y registro del administrador del condominio**, que trae como consecuencia un estado de acefalía administrativa, es decir, se queda sin representación legal ante autoridades como la Procuraduría Social (PROSOC), el Sistema de

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



Administración Tributaria (SAT) o el Instituto de Verificación Administrativa (INVEA), e inclusive ante Instituciones Bancarias, impidiendo así una apertura o manejo de cuentas bancarias del condominio, contratación de servicios esenciales y por ende la representación jurídica en caso de controversias o denuncias vecinales.

Lo anterior, se le suma la **falta de cumplimiento en las obligaciones de rendición de cuentas y transparencia por parte de los administradores**; el manejo discrecional u opaco en los recursos comunes, no es tema menor, ya que cuando el administrador no rinde cuentas, no existe control ni supervisión sobre el destino de las cuotas de mantenimiento, del fondo de reserva o de ingresos extraordinarios, posibilitando así el desvío de recursos, gastos sin comprobación, servicios contratados a sobreprecio y favoritismo en proveedores o servicios. Así mismo, la opacidad genera un ambiente de sospecha, conflicto e individualismos, lo que debilita el sentido de comunidad, la participación en asambleas y la colaboración en el pago de cuotas, afectando directamente la gobernabilidad interna del condominio.

Al respecto, la Ley actual no contempla un procedimiento o mecanismos expeditos que obligue o penalice a la figura del administrador para que entregue informes financieros trimestrales o anuales, comprobantes de egresos y/o se publique el estado de las finanzas en lugares accesibles al condominio. Ello, trae aparejado la imposibilidad de evaluar el desempeño del administrador ya que, sin información financiera o administrativa verificable, la Asamblea carece de elementos objetivos para decidir sobre la continuidad, remoción o renovación del administrador favoreciendo así a que los administradores permanezcan indefinidamente, creando redes de poder o intereses particulares y normalizando la impunidad administrativa en la vida condominal.

Por otra parte, **LA LEY NO ESTABLECE CON CLARIDAD CUALES SON LAS CONSECUENCIAS PARA UN ADMINISTRADOR QUE NO RINDE CUENTAS, NI CUAL ES EL PROCEDIMIENTO PARA EXIGIR DICHA RENDICIÓN NI TAMPOCO CUALES SON LAS FACULTADES DE LA**

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



**PROSOC COMO PRIMER INSTANCIA ANTE ESA OMISIÓN**, y ese vacío legal impide que los condóminos accedan a la justicia administrativa frente a un mal manejo.

Estas condiciones propician ambientes de impunidad, abuso de poder o negligencia, que vulneran los derechos colectivos de los condóminos, impiden el mantenimiento adecuado de las instalaciones y, en algunos casos, derivan en conflictos vecinales, apropiación indebida de áreas comunes, edificaciones irregulares, y afectaciones al derecho a una vivienda digna, segura y en armonía.

Si bien el artículo 87 de la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles de la Ciudad de México establece sanciones económicas para ciertos incumplimientos normativos (incluyendo faltas que afectan la tranquilidad condominal, daños a áreas comunes o riesgos a la seguridad del inmueble), **LA PROCURADURÍA SOCIAL (PROSOC) CARECE DE FACULTADES CON EFECTOS REALMENTE VINCULANTES** que le permitan hacer cumplir sus determinaciones administrativas más allá de la imposición de multas.

Actualmente, las resoluciones que emite la PROSOC, salvo los supuestos muy específicos previstos en dicho artículo (como actos de discriminación acreditados), no generan efectos directos obligatorios para los administradores o para la vida jurídica del condominio en general. Esto significa que, **EN LA PRÁCTICA, LA PROCURADURÍA ACTÚA COMO UN ÓRGANO ORIENTADOR O CONCILIADOR**, pero sin capacidad ejecutiva real para detener abusos, remover a administradores negligentes, o preservar el interés colectivo en casos graves de omisión, acefalía o apropiación indebida de áreas comunes.

Dicha limitación normativa coloca a la PROSOC en una posición institucional débil, incluso frente a conflictos que amenazan la gobernabilidad del condominio o la integridad del patrimonio común. En la práctica, los condóminos afectados se ven

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



obligados a acudir a la vía civil para obtener medidas que podrían resolverse de forma administrativa, lo que implica costos, demoras y desgaste para las partes, además de saturar innecesariamente al Poder Judicial.

En tal virtud, se vuelve urgente y necesario reformar la Ley para reforzar el carácter vinculante de ciertas resoluciones emitidas por la PROSOC, en particular cuando se trate de preservación de áreas comunes, protección del patrimonio colectivo, la designación provisional de administración en casos de acefalía y la revocación de administradores omisos y/o abusivos. En este mismo tenor, reformar la Ley establecería mecanismos que permitan a la PROSOC actuar de manera subsidiaria en la toma de decisiones mínimas necesarias para establecer el orden, la seguridad y la administración básica en el condominio.

**ESTAS MODIFICACIONES** no sólo **NO GENERAN IMPACTO PRESUPUESTAL**, sino que **FORTALECEN LA EFICACIA INSTITUCIONAL DEL PROPIO GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, promoviendo una visión de justicia cotidiana más cercana, accesible y preventiva.

## **II. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN**

La presente iniciativa se fundamenta en la necesidad de garantizar el adecuado funcionamiento de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio en la Ciudad de México, bajo un esquema de legalidad, transparencia, participación vecinal y defensa del patrimonio común.

La vida en condominio es una forma de convivencia urbana que implica derechos, deberes y corresponsabilidad entre personas que comparten un espacio físico y jurídico. La administración y vigilancia del inmueble no son facultades opcionales, sino condiciones esenciales para preservar la integridad de la propiedad común, garantizar la tranquilidad vecinal y hacer efectiva la función social de la propiedad.

La legislación actual reconoce al administrador como representante legal del condominio, sin embargo, no establece mecanismos eficaces para asegurar su registro,

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



control, rendición de cuentas ni remoción por omisiones graves o conflictos de interés, lo anterior, genera vacíos de poder que deterioran la vida comunitaria, fomentan abusos o negligencias, y despojan a los condóminos de herramientas efectivas para hacer valer sus derechos.

La Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC) tiene como objetivo principal promover la organización y la cultura condominal, así como intervenir en la solución de conflictos. No obstante, su capacidad de acción se encuentra restringida en la práctica, pues las resoluciones que emite no tienen carácter plenamente vinculante ni fuerza ejecutiva ante omisiones graves de administradores o conflictos internos, salvo casos expresamente previstos como en el artículo 87. Esto obliga a que situaciones que podrían resolverse administrativamente escalen innecesariamente a instancias judiciales, saturando los tribunales civiles y dejando en indefensión a quienes no cuentan con los recursos ni el tiempo para litigar.

Casos recientes en la Ciudad de México han evidenciado cómo la inexistencia de administración legalmente reconocida permite que personas actúen con total impunidad en perjuicio del interés colectivo, construyendo en áreas comunes, intimidando a vecinos o impidiendo la operación adecuada de los órganos internos del condominio.

El marco normativo actual no faculta a ninguna autoridad a intervenir directamente en estos casos, mientras no haya una representación formal, situación que propicia la consolidación de abusos y amenazas a la integridad física, jurídica y patrimonial de los condóminos.

La presente iniciativa propone mecanismos jurídicos que facilitan la intervención de la PROSOC como instancia subsidiaria y temporal, en tanto se restablece la legalidad interna del condominio. Asimismo, promueve el reconocimiento de la legitimación vecinal directa para denunciar irregularidades y solicitar medidas de protección del interés colectivo. Esto se alinea con los principios de justicia cercana, prevención del conflicto y derecho a una vida digna y segura, consagrados tanto en la Constitución de la Ciudad de México como en los ordenamientos civiles y urbanos aplicables.

**III. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD.**

**PRIMERO.** Que el artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece la obligación del Estado de promover, respetar, proteger y garantizar

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



los derechos humanos, conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En este sentido, la presente iniciativa tiene como objetivo el fortalecimiento del marco jurídico en materia de propiedad en condominio, a efecto de garantizar una vida comunitaria armónica, justa y respetuosa de los derechos de los condóminos, particularmente el derecho a la vivienda en condiciones de seguridad jurídica y dignidad. A efecto de mayor ilustración, se transcribe a la letra:

*“Artículo 1º. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte [...]. Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos [...]”.*

**SEGUNDO.** - Que el artículo 4º constitucional reconoce el derecho de toda persona a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, lo cual implica no sólo el acceso a un espacio habitacional, sino también su goce pacífico, libre de amenazas, condiciones indignas o conflictos estructurales derivados de la omisión o abuso de administradores condominales. La presente iniciativa se sustenta en este mandato constitucional al buscar establecer mecanismos normativos eficaces que garanticen dicho derecho. A efecto de mayor claridad, se cita el texto correspondiente:

*“Artículo 4º. [...] 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”.*

**TERCERO.** – Que los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos consagran los principios de legalidad, seguridad jurídica y debido proceso. En este contexto, la presente propuesta no sustituye ni restringe el acceso a las instancias jurisdiccionales, sino que fortalece los mecanismos administrativos de control y sanción, como los ejercidos por la Procuraduría Social de la Ciudad de México,

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



garantizando que las personas cuenten con recursos eficaces ante omisiones, abusos o vacíos en la administración condominial. Para efecto ilustrativo, se transcriben:

*“Artículo 14. Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos [...] conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho”.*

*“Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento”.*

**CUARTO.** - Que el artículo 9, apartado E, de la Constitución Política de la Ciudad de México reconoce el derecho a una ciudad habitable, el cual comprende el acceso a una vivienda adecuada, con seguridad jurídica, habitabilidad, infraestructura adecuada y condiciones que favorezcan una vida digna y libre de violencia. Esta disposición impone una obligación específica al legislador local para adecuar la normatividad en materia condominial, con el objeto de garantizar dicho derecho. En ese sentido, se propone la actualización y armonización de diversos preceptos de la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles de la Ciudad de México. A continuación, se cita el texto aplicable:

*“Artículo 9, apartado E. Derecho a la Ciudad Habitable. La Ciudad de México garantiza el derecho a una vivienda digna y adecuada. La ley establecerá los mecanismos para asegurar su disponibilidad, accesibilidad, habitabilidad, seguridad jurídica, infraestructura, servicios, asequibilidad, localización adecuada y adecuación cultural”.*

**QUINTO.** - Que la presente iniciativa encuentra también sustento en el artículo 88 de la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles de la Ciudad de México, que reconoce la posibilidad de que la Asamblea General inicie acciones civiles o solicite la intervención de la autoridad administrativa cuando exista incumplimiento por parte de

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



condóminos o administradores. Sin embargo, la aplicación práctica de dicho artículo ha resultado insuficiente, por lo que se considera necesario reforzar las disposiciones relativas a las facultades de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, con el objeto de dotarla de mayores herramientas jurídicas que aseguren el cumplimiento de sus determinaciones y promuevan la legalidad en la vida condominal.

**DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO**

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE FORTALECIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN CONDOMINAL**

**IV. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO**

<b>LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL</b>	
<b>Texto Actual</b>	<b>Texto Propuesto</b>
<p>Artículo 33.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:</p> <p>I. Modificar la Escritura Constitutiva del condominio y aprobar o reformar 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,</p>	<p>Artículo 33.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:</p> <p>I. Modificar la Escritura Constitutiva del condominio y aprobar o reformar 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,</p>

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



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

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



ó autoridades competentes, cuando el administrador o administradores infrinjan las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualquiera disposición legal aplicable;

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

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

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

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

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

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

XVII. Elegir y/o reelegir libremente al Administrador Condómino o Administrador Profesional según sea el caso, en los términos

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

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

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

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

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

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

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

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno. Asimismo, podrá revocar la designación del Administrador en el caso de incumplimiento a lo establecido en el artículo 43 de la presente Ley, y lo hará del conocimiento de la Procuraduría Social quien procederá a la cancelación del registro correspondiente.

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

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

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

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

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

**XXII. (Sin Correlativo)**

**XXIII. (Sin Correlativo)**

XVII. Elegir y/o reelegir libremente al Administrador Condómino o Administrador Profesional según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del

Reglamento Interno. Asimismo, podrá revocar la designación del Administrador en el caso de incumplimiento a lo establecido en el artículo 43 de la presente Ley, y lo hará del conocimiento de la Procuraduría Social quien procederá a la cancelación del registro correspondiente.

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

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

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

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

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

**XXII. Solicitar, como mecanismo de último recurso y por decisión de la Asamblea General, el acompañamiento institucional de la Procuraduría Social**

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



	<p>cuando no exista administrador en funciones, no haya sido posible integrarse legalmente como Asamblea General o se acredite que quien se ostenta como administrador carece de registro vigente ante dicha autoridad.</p> <p>En estos supuestos, la Procuraduría podrá facilitar la convocatoria a Asamblea General para restituir el funcionamiento del condominio y coadyuvar en el proceso de designación de una nueva administración conforme a lo dispuesto por esta Ley.</p> <p><b>XXIII.</b> Aprobar, en los casos de ausencia prolongada o negativa sistemática del administrador o comité de vigilancia para convocar a Asamblea, el nombramiento de una administración provisional conforme a las reglas mínimas de representatividad y funcionamiento que determine la Procuraduría Social mediante lineamientos de carácter general, garantizando en todo momento la autonomía y el principio de autogestión vecinal.</p> <p>Los acuerdos de la Asamblea General deberán sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público. La falta de integración del Comité de Vigilancia no será obstáculo para la validez de las decisiones adoptadas por la Asamblea, siempre que se observen los requisitos legales de convocatoria, quórum y votación.</p>
<p>Artículo 42 Bis. (Sin Correlativo)</p>	<p>Artículo 42 Bis. En ningún caso podrá una persona ejercer funciones como administrador o administradora del condominio una vez concluido el periodo para el cual fue designada, si no cuenta con una reelección válida acordada por la</p>



	<p><b>Asamblea General conforme a esta Ley, con contrato vigente, ni con registro actualizado ante la Procuraduría Social.</b></p> <p><b>El desempeño de funciones en contravención a este precepto se considerará ejercicio irregular del cargo y dará lugar a:</b></p> <p><b>I. La cancelación del registro ante la Procuraduría Social, una vez sustanciado el procedimiento administrativo correspondiente y emitida resolución que cause estado;</b></p> <p><b>II. La imposición de una sanción económica por el equivalente de cien a trescientas veces la Unidad de Medida y Actualización vigente, conforme a lo previsto en la fracción V del artículo 87 de esta Ley, sin perjuicio de las sanciones civiles o penales que correspondan;</b></p> <p><b>III. La invalidez administrativa de los actos celebrados en contravención al presente artículo para efectos de reconocimiento ante la Procuraduría Social, sin perjuicio de las acciones y determinaciones que correspondan a la autoridad jurisdiccional competente;</b></p> <p><b>IV. La posibilidad de que la Procuraduría Social, a petición de parte interesada y una vez agotado el procedimiento, intervenga de manera supletoria para convocar a la Asamblea General con el objeto de restituir la legalidad y facilitar el nombramiento de una nueva administración en un plazo no mayor a quince días hábiles; respetando en todo momento la voluntad democrática de los condóminos;</b></p> <p><b>V. En caso de reincidencia, se podrá inhabilitar al infractor para desempeñarse como administrador en cualquier</b></p>
--	---

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



	<b>condominio dentro de la Ciudad de México por un periodo de hasta cinco años, mediante resolución fundada y motivada.</b>
<p>Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:</p> <p>I. Llevar un libro de actas de asamblea de condóminos, debidamente autorizado por la Procuraduría;</p> <p>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;</p> <p>III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de los condóminos respectivos a las Asambleas de los Administradores;</p> <p>IV. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos que se encuentren al corriente respecto del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias;</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>Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:</p> <p>I. Llevar un libro de actas de asamblea de condóminos, debidamente autorizado por la Procuraduría;</p> <p>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;</p> <p>III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de los condóminos respectivos a las Asambleas de los Administradores;</p> <p>IV. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos que se encuentren al corriente respecto del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias;</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>

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



<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 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; y</p> <p>d) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del</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 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; y</p> <p>d) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del</p>
--	--

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



<p>condominio.</p> <p>e) Una relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda; El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir del día siguiente a la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con 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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 nombrará nuevo Administrador, aquél podrá convocar treinta días naturales después de haber concluido su encargo. Si las convocatorias previstas en los párrafos anteriores, no tuvieran como resultado el nombramiento del Administrador, el periodo señalado se prorrogará por quince días naturales</p>	<p>condominio.</p> <p>e) Una relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda; El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir del día siguiente a la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con 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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 nombrará nuevo Administrador, aquél podrá convocar treinta días naturales después de haber concluido su encargo. Si las convocatorias previstas en los párrafos anteriores, no tuvieran como resultado el nombramiento del Administrador, el periodo señalado se prorrogará por quince días naturales más.</p>
---	--

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



<p>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;</p> <p>En caso de fallecimiento del Administrador o por su ausencia por más de un mes sin previo aviso, el Comité de Vigilancia deberá de convocar a una Asamblea Extraordinaria de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de esta Ley para nombrar a un nuevo Administrador. Asimismo, el Comité de Vigilancia podrá asumir estas facultades; hasta en tanto se designe el nuevo Administrador; asimismo cuando la personalidad del Administrador sea materia de controversia judicial o administrativa, el Comité de Vigilancia asumirá las funciones del Administrador.</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;</p> <p>En caso de fallecimiento del Administrador o por su ausencia por más de un mes sin previo aviso, el Comité de Vigilancia deberá de convocar a una Asamblea Extraordinaria de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de esta Ley para nombrar a un nuevo Administrador. Asimismo, el Comité de Vigilancia podrá asumir estas facultades; hasta en tanto se designe el nuevo Administrador; asimismo cuando la personalidad del Administrador sea materia de controversia judicial o administrativa, el Comité de Vigilancia asumirá las funciones del Administrador.</p>
---	---

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



<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>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. El administrador del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea General, el respectivo libro de actas proporcionado por la Procuraduría, cuando ésta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la presente Ley;</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>XXIV. Gestionar ante las Delegaciones la aplicación de recursos y servicios, de acuerdo</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>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. El administrador del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea General, el respectivo libro de actas proporcionado por la Procuraduría, cuando ésta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la presente Ley;</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>XXIV. Gestionar ante las Delegaciones la aplicación de recursos y servicios, de acuerdo a</p>
--	--

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



<p>a lo establecido en el artículo 27 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 de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, poseedor, Notarios Públicos, así como a las autoridades jurisdiccionales, en términos de lo previsto en el artículo 28 de la presente ley;</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>lo establecido en el artículo 27 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 de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, poseedor, Notarios Públicos, así como a las autoridades jurisdiccionales, en términos de lo previsto en el artículo 28 de la presente ley;</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>
---	---

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



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

Por incumplimiento del contenido de alguna de las fracciones establecidas en éste artículo, podrá proceder la revocación del mandato del Administrador condómino o profesional, a petición de al menos el veinte por ciento de los condóminos, lo cual deberá ser ratificado por la asamblea.

**(Sin Correlativo)**

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

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

**Asimismo, en caso de incumplimiento reiterado a las obligaciones previstas en las fracciones IV, XII o XIII de este artículo, relacionadas con la transparencia documental, la rendición de cuentas mensuales o la convocatoria oportuna de asambleas, la Procuraduría Social podrá, previa verificación y con base en quejas fundadas de al menos el diez por ciento de los condóminos, requerir por escrito al Administrador para que, en un plazo no mayor a tres días hábiles, cumpla con sus deberes.**

**De persistir la omisión, la Procuraduría, en estricto carácter supletorio, podrá convocar a Asamblea General para que esta evalúe el desempeño del Administrador y, en su caso, resuelva sobre su remoción o la adopción de medidas correctivas.**

**Esta intervención no implica sustitución de las decisiones soberanas de la Asamblea General, sino que busca garantizar su funcionamiento en condiciones de legalidad y transparencia, sin eximir de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que pudiera incurrir el Administrador por su conducta omisiva o dolosa, conforme a esta Ley y su Reglamento.**

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



~~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.~~

~~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.~~

**Artículo 89. Para la imposición de sanciones, la Procuraduría Social contará con facultades de verificación, inspección, sustanciación y resolución, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, y la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.**

**Las actuaciones de la Procuraduría deberán observar en todo momento los principios de legalidad, imparcialidad y debido proceso, garantizando el derecho de audiencia y defensa de las personas sujetas al régimen de propiedad en condominio.**

**Las resoluciones definitivas que emita la Procuraduría Social tendrán carácter vinculante y serán obligatorias para los administradores, comités de vigilancia, condóminos, poseedores y demás personas sujetas al régimen de propiedad en condominio.**

**Cuando se acredite la comisión de dos o más infracciones similares dentro de un periodo de un año tales como la omisión sistemática en la rendición de cuentas, la disposición indebida de fondos condominales, la obstrucción del acceso a la información financiera del condominio o el ejercicio del cargo sin nombramiento válido o sin registro vigente, la Procuraduría podrá:**

**I. Revocar el registro de la persona infractora;**

**II. Inhabilitarla para desempeñar cargos de administración en cualquier condominio de la Ciudad de México por un periodo de uno a cinco años, mediante resolución fundada y motivada;**



	<p>III. Imponer las multas correspondientes conforme al artículo 87, con un aumento obligatorio de hasta el doble en casos de reincidencia;</p> <p>IV. Dar vista a las autoridades competentes para la investigación de responsabilidades administrativas o hechos de corrupción, cuando así corresponda;</p> <p>V. Denunciar los hechos ante la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México por la posible comisión del delito de administración fraudulenta u otros que resulten aplicables, conforme al Código Penal vigente.</p> <p>Para garantizar el cumplimiento de sus resoluciones, la Procuraduría podrá dictar medidas de apremio y administrativas preventivas, ordenar la suspensión temporal del cargo, requerir a la Asamblea General la convocatoria de sesión extraordinaria en un plazo no mayor a diez días hábiles, o intervenir de forma supletoria en los términos de esta Ley.</p> <p>La intervención supletoria de la Procuraduría Social será excepcional, temporal y estará fundada en la necesidad de garantizar el funcionamiento básico del régimen condominal, sin sustituir las decisiones que corresponden a la Asamblea General.</p> <p>Contra las resoluciones que causen estado, las personas afectadas podrán interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley de la Procuraduría Social o, en su caso, el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.</p>
--	---



	<b>Las sanciones impuestas se ejecutarán conforme a los mecanismos de ejecución forzosa y cobro previstos en la legislación administrativa y fiscal aplicables.</b>
--	---

Con base en las consideraciones y fundamentos expuestos en el cuerpo del presente instrumento, se somete a la consideración de este H. Congreso el siguiente proyecto de:

**DECRETO**

**UNICO. – SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XXII Y UNA FRACCIÓN XXIII AL ARTÍCULO 33, SE ADICIONA UN ARTÍCULO 42 BIS, SE ADICIONAN CUATRO PÁRRAFOS AL ARTÍCULO 43 Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 89 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

**Del artículo 1 al 32.- (...)**

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

I. (...)

(...)

XXI. (...)

XXII. Solicitar, como mecanismo de último recurso y por decisión de la Asamblea General, el acompañamiento institucional de la Procuraduría Social cuando no exista administrador en funciones, no haya sido posible integrarse legalmente como Asamblea General o se acredite que quien se ostenta como administrador carece de registro vigente ante dicha autoridad.

En estos supuestos, la Procuraduría podrá facilitar la convocatoria a Asamblea General para restituir el funcionamiento del condominio y coadyuvar en el proceso de designación de una nueva administración conforme a lo dispuesto por esta Ley.

XXIII. Aprobar, en los casos de ausencia prolongada o negativa sistemática del administrador o comité de vigilancia para convocar a Asamblea, el nombramiento de una administración provisional conforme a las reglas mínimas de representatividad y funcionamiento que determine la Procuraduría Social mediante lineamientos de carácter general, garantizando en todo momento la autonomía y el principio de autogestión vecinal.

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



Los acuerdos de la Asamblea General deberán sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público. La falta de integración del Comité de Vigilancia no será obstáculo para la validez de las decisiones adoptadas por la Asamblea, siempre que se observen los requisitos legales de convocatoria, quórum y votación.

(...)

Artículo 42 Bis. En ningún caso podrá una persona ejercer funciones como administrador o administradora del condominio una vez concluido el periodo para el cual fue designada, si no cuenta con una reelección válida acordada por la Asamblea General conforme a esta Ley, con contrato vigente, ni con registro actualizado ante la Procuraduría Social.

El desempeño de funciones en contravención a este precepto se considerará ejercicio irregular del cargo y dará lugar a:

I. La cancelación del registro ante la Procuraduría Social, una vez sustanciado el procedimiento administrativo correspondiente y emitida resolución que cause estado;

II. La imposición de una sanción económica por el equivalente de cien a trescientas veces la Unidad de Medida y Actualización vigente, conforme a lo previsto en la fracción V del artículo 87 de esta Ley, sin perjuicio de las sanciones civiles o penales que correspondan;

III. La invalidez administrativa de los actos celebrados en contravención al presente artículo para efectos de reconocimiento ante la Procuraduría Social, sin perjuicio de las acciones y determinaciones que correspondan a la autoridad jurisdiccional competente;

IV. La posibilidad de que la Procuraduría Social, a petición de parte interesada y una vez agotado el procedimiento, intervenga de manera supletoria para convocar a la Asamblea General con el objeto de restituir la legalidad y facilitar el nombramiento de una nueva administración en un plazo no mayor a quince días hábiles; respetando en todo momento la voluntad democrática de los condóminos;

V. En caso de reincidencia, se podrá inhabilitar al infractor para desempeñarse como administrador en cualquier condominio dentro de la Ciudad de México por un periodo de hasta cinco años, mediante resolución fundada y motivada.

(...)

Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:

I. a la XXX. (...)

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



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

Asimismo, en caso de incumplimiento reiterado a las obligaciones previstas en las fracciones IV, XII o XIII de este artículo, relacionadas con la transparencia documental, la rendición de cuentas mensuales o la convocatoria oportuna de asambleas, la Procuraduría Social podrá, previa verificación y con base en quejas fundadas de al menos el diez por ciento de los condóminos, requerir por escrito al Administrador para que, en un plazo no mayor a tres días hábiles, cumpla con sus deberes.

De persistir la omisión, la Procuraduría, en estricto carácter supletorio, podrá convocar a Asamblea General para que esta evalúe el desempeño del Administrador y, en su caso, resuelva sobre su remoción o la adopción de medidas correctivas.

Esta intervención no implica sustitución de las decisiones soberanas de la Asamblea General, sino que busca garantizar su funcionamiento en condiciones de legalidad y transparencia, sin eximir de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que pudiera incurrir el Administrador por su conducta omisiva o dolosa, conforme a esta Ley y su Reglamento.

(...)

Artículo 89. Para la imposición de sanciones, la Procuraduría Social contará con facultades de verificación, inspección, sustanciación y resolución, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, y la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Las actuaciones de la Procuraduría deberán observar en todo momento los principios de legalidad, imparcialidad y debido proceso, garantizando el derecho de audiencia y defensa de las personas sujetas al régimen de propiedad en condominio.

Las resoluciones definitivas que emita la Procuraduría Social tendrán carácter vinculante y serán obligatorias para los administradores, comités de vigilancia, condóminos, poseedores y demás personas sujetas al régimen de propiedad en condominio.

Cuando se acredite la comisión de dos o más infracciones similares dentro de un periodo de un año tales como la omisión sistemática en la rendición de cuentas, la disposición indebida de fondos condominales, la obstrucción del acceso a la información financiera del condominio o el ejercicio del cargo sin nombramiento válido o sin registro vigente, la Procuraduría podrá:

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



- I. Revocar el registro de la persona infractora;
- II. Inhabilitarla para desempeñar cargos de administración en cualquier condominio de la Ciudad de México por un periodo de uno a cinco años, mediante resolución fundada y motivada;
- III. Imponer las multas correspondientes conforme al artículo 87, con un aumento obligatorio de hasta el doble en casos de reincidencia;
- IV. Dar vista a las autoridades competentes para la investigación de responsabilidades administrativas o hechos de corrupción, cuando así corresponda;
- V. Denunciar los hechos ante la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México por la posible comisión del delito de administración fraudulenta u otros que resulten aplicables, conforme al Código Penal vigente.

Para garantizar el cumplimiento de sus resoluciones, la Procuraduría podrá dictar medidas de apremio y administrativas preventivas, ordenar la suspensión temporal del cargo, requerir a la Asamblea General la convocatoria de sesión extraordinaria en un plazo no mayor a diez días hábiles, o intervenir de forma supletoria en los términos de esta Ley.

La intervención supletoria de la Procuraduría Social será excepcional, temporal y estará fundada en la necesidad de garantizar el funcionamiento básico del régimen condominal, sin sustituir las decisiones que corresponden a la Asamblea General.

Contra las resoluciones que causen estado, las personas afectadas podrán interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley de la Procuraduría Social o, en su caso, el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

Las sanciones impuestas se ejecutarán conforme a los mecanismos de ejecución forzosa y cobro previstos en la legislación administrativa y fiscal aplicables.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Remítase a la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

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

**TERCERO.** Todas las disposiciones legales que contravengan esta reforma se entienden como derogadas.

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**III LEGISLATURA**  
**DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, sede oficial del H. Congreso de la Ciudad de México III Legislatura, a los <sup>69FBB9A24E2D4E1A8375B927</sup>06 días del mes de mayo del año dos mil veintiséis.

**ATENTAMENTE**

**DIPUTADO CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**  
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE  
MORENA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,  
III LEGISLATURA.