

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 76 Y LA DENOMINACIÓN DEL TÍTULO QUINTO; SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2, UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 8, UNA FRACCIÓN VI BIS AL ARTÍCULO 26 Y UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 76 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ATENCIÓN A LA VIVIENDA Y EL ESPACIO PÚBLICO EN UNIDADES HABITACIONALES.

DIPUTADA MARTHA SOLEDAD ÁVILA VENTURA,
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
III LEGISLATURA.
P R E S E N T E

El que suscribe, **Diputado Paulo Emilio García González**, integrante del Grupo Parlamentario de Morena de la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartado A numeral 1 y apartado D inciso a) y 30 numeral 1 inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 4, fracción XXI, 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México y 1, 2 fracción XXI y 5 fracción I, 95 fracción II, 96 y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; someto a la consideración de este Congreso la presente iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se modifican diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, sobre la siguiente argumentación:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ciudad de México tiene sus antecedentes en la formación de México-Tenochtitlan, que desde hace quinientos años era ya una de las ciudades más pobladas del mundo previo a la dominación del Reino de España. Posterior a este hecho, la ciudad vive un proceso de urbanización que persiste lentamente durante 400 años, hasta el siglo XX, donde los avances industriales logran, al igual que en otras regiones del mundo, trasladar grandes grupos poblacionales desde el campo a la ciudad en pos de la cercanía a los centros de trabajo. Este proceso de traslado provocó la formación de nuevas construcciones, en específico, la creación de las unidades habitacionales como una respuesta a la necesidad de vivienda de los trabajadores.

La primera unidad habitacional en el Distrito Federal fue construida en 1947, la unidad “Modelo” ubicada en los límites de la alcaldía Iztapalapa y Benito Juárez. Este proyecto, encabezado por el arquitecto Mario Pani Darqui fue el puntero de lo que durante los siguientes 30 años sería el estándar de construcción para los trabajadores en la Ciudad de México. Estos proyectos y acciones de vivienda eran consecuencia de los gobiernos revolucionarios y del proceso de modernización que ha vivido nuestra ciudad a partir del desarrollo industrial y la ampliación de derechos producto de las demandas populares que recababan los gobiernos posrevolucionarios.

Por lo que respecta a la Alcaldía Coyoacán, la mayor unidad habitacional por su extensión territorial, está construida sobre lo que antiguamente era ya un asentamiento nativo que es el pueblo de Culhuacán, el cual ha sido un ejemplo acerca de la transformación que ha vivido el entorno urbano en la Ciudad de México a partir de la construcción de espacios residenciales masivos. Hoy, la unidad de CTM Culhuacán estima tener 19,800 departamentos distribuidos en 300 hectáreas, lo que señala la magnitud de la problemática en materia de espacio público y administración que se realiza para los que viven dentro de estos espacios. Otras unidades de gran tamaño son Tlatelolco, en la Alcaldía Cuauhtémoc; Villa Olímpica, en la Alcaldía Tlalpan y Santa Cruz Meyehualco, en la Alcaldía Iztapalapa entre otras, que al igual que la unidad referida previamente, se configuran como territorios de amplia extensión donde cientos de familias conviven y administran los espacios públicos.

Además, la centralización del desarrollo urbano es producto de la herencia colonial con la cual México ha sido administrado desde su independencia. Es decir, la Ciudad de México ha presentado un notable desarrollo condominal producto no sólo de sus movimientos demográficos, sino del interés político a distintos niveles de administrar la ciudad y ofrecer la mayor cantidad de beneficios en el mismo lugar, de manera que sea la capital el espacio puntero de los programas públicos.

Para llevar a cabo la labor de construcción de vivienda en unidades multifamiliares, desde los años 50's han sido creados diversos organismos gubernamentales, así como fideicomisos públicos: por enumerar los más importantes, señalamos al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), y al Instituto de Vivienda de la Ciudad

de México (INVI), el cual quedó sectorizado a la Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México.

Según el último censo de vivienda hecho por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, (INEGI) en la Ciudad de México, en 2020 habitaban más de 8 millones de personas de los cuales, 3 millones y medio se encuentran viviendo en unidades condominales. Según estima la Procuraduría Social de la Ciudad de México (ProSoc), existen 8,435 unidades condominales construidas en la ciudad, de las cuales, alrededor de 1,213 se encuentran bajo el esquema de Régimen de Propiedad en Condominio. Este régimen es producto de la primera Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 31 de diciembre de 1998, delegando responsabilidades de las unidades habitacionales a la administración concurrente de los vecinos que la habitan, o si se acordara, por estructuras profesionales de administración. Con posterioridad, el 27 de enero de 2011 se promulgó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, una segunda Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal con la administración del Lic. Marcelo Luis Ebrard Casaubón.

I. Encabezado o título de la propuesta;

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 76 Y LA DENOMINACIÓN DEL TÍTULO QUINTO; SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2, UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 8, UNA FRACCIÓN VI BIS AL ARTÍCULO 26 Y UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 76 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ATENCIÓN A LA VIVIENDA Y EL ESPACIO PÚBLICO EN UNIDADES HABITACIONALES.

II. Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver;

La propiedad en condominio, se presenta como una alternativa de participación ciudadana democrática dentro de la administración de los espacios de vivienda, pero se ha podido observar que se han presentado fallas en sus objetivos pues la gente suele no participar; las unidades están en descuido; se segregan los derechos de los habitantes del espacio a partir de su condición de propietario/arrendado; existen múltiples problemas entre las familias que habitan estos espacios; así como la existencia de querellas dentro de estas unidades a razón

de los manejos propios de las cuotas que se exigen a los vecinos. Esta modalidad más bien, refleja el modus operandi de los regímenes neoliberales y el entendimiento que tienen de los espacios públicos, donde se delega la responsabilidad del Estado y de la Ciudad hacia sus habitantes, así como el pago de los servicios requeridos para el correcto funcionamiento, reduciendo las funciones de los organismos públicos y sometiendo a administraciones opacas la conducción de los espacios de vivienda existentes en la Ciudad de México.

Sumado a esto, el abandono presupuestal que se presentó en los últimos 25 años se refleja en que, de acuerdo a los datos de la misma ProSoc, más del 80% de las unidades condominiales fueron construidas antes del año 2000. El ejercicio más reciente de construcción de vivienda bajo la acción social del gobierno capitalino fue el proceso de restauración, reconstrucción y construcción emprendido a partir del sismo de 2017, organizado por la entonces Jefa de Gobierno, Dra. Claudia Sheinbaum Pardo y con posterioridad en suplencia de la jefatura de gobierno, el Dr. Martí Batres Guadarrama en el sexenio de 2018 a 2024. Sin embargo, aún queda mucho por hacer en materia de vivienda como un proceso integral y transversal parte de la política estatal.

	ALCALDÍA	%
1	Cuauhtémoc	27.82%
2	Miguel Hidalgo	16.38%
3	Venustiano Carranza	14.79%
4	Azcapotzalco	10.32%
5	Gustavo A. Madero	8.46%
6	Iztapalapa	6.60%
7	Benito Juárez	4.08%
8	Iztacalco	3.04%
9	Cuajimalpa	2.66%
10	Álvaro Obregón	2.19%
11	Tláhuac	1.17%

12	Coyoacán	1.01%
13	Tlalpan	0.88%
14	Xochimilco	0.44%
15	Magdalena Contreras	0.17%
	Total	100%

Tabla 1.0 Porcentajes relativos de concentración de unidades habitacionales registradas en ProSoc como regímenes de propiedad en condominio.

LA SITUACIÓN PRESUPUESTARIA PARA LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

El presupuesto otorgado indistintamente entre adquisiciones de predios, apoyos para adquisición y mejora de vivienda se ha mantenido estable a lo largo del país sin súbitos aumentos ni depreciaciones constantes. Las instituciones que son partícipes dentro del inventario de financiamientos de la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano a nivel federal son las siguientes:

1. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).
2. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).
3. Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).
4. Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).
5. Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).
6. Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI).
7. Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (BANJERCITO).
8. Hábitat México.
9. Comisión Federal de Electricidad (CFE).
10. Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas (ISSFAM).
11. Petróleos Mexicanos (PEMEX).
12. Fondo Nacional para las Habitaciones Populares (FONHAPO).
13. Secretaría de Desarrollo Social "Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias" (PDZP SEDESOL).
14. Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas A.C. (SOFOLES AMFE).

15. Instituto de Seguridad y Servidores Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTELEON).
16. Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el estado de Baja California (INDIVI).
17. Comisión Estatal de Suelo y Vivienda de Durango (COESVI).
18. Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (IMEVIS).
19. Instituto de Vivienda del Estado de Michoacán (IVEM).
20. Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo (ITAVU).
21. Instituto de la Vivienda de Nuevo León (IVNL).
22. Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano Regional y Vivienda (INVIVIENDA).
23. Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán (IVEY).
24. Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS).

De estos, sólo los siguientes ofrecieron sus apoyos dentro de la Ciudad de México registrados a lo largo del periodo de 2018 a 2023:

1. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).
2. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).
3. Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).
4. Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).
5. Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).
6. Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI).
7. Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (Banjercito).
8. Hábitat México.
9. Petróleos Mexicanos (PEMEX).
10. Fondo Nacional para las Habitaciones Populares (FONHAPO).
11. Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS).

Durante el periodo de 2018 a 2023, la institución que más participó en la Ciudad de México y que a su vez obtuvo el mayor presupuesto nacional en materia de apoyos a la vivienda fue la Comisión Nacional Bancaria de Valores (CNBV), como muestra la figura 1.1. En la misma figura, se puede observar que la tercera institución que más presupuesto recibió a nivel nacional y local fue el Instituto de la Vivienda (INVI), con la notable excepción de 2023, que quedó relegado al penúltimo lugar en materia de presupuesto ejercido en materia de vivienda.

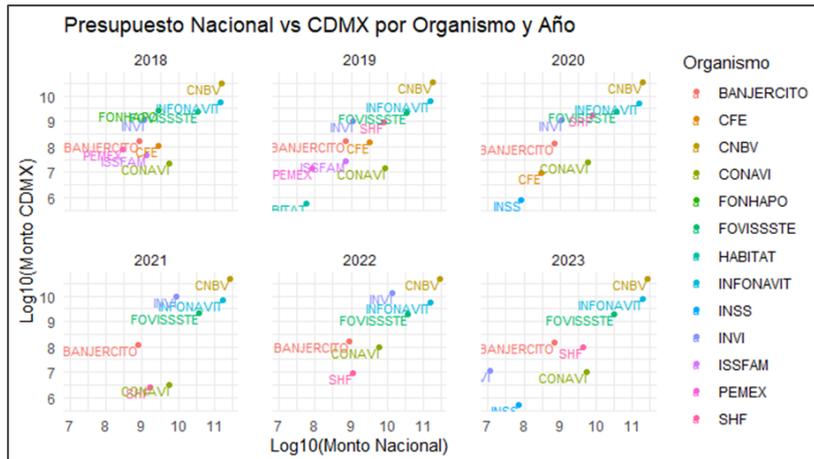
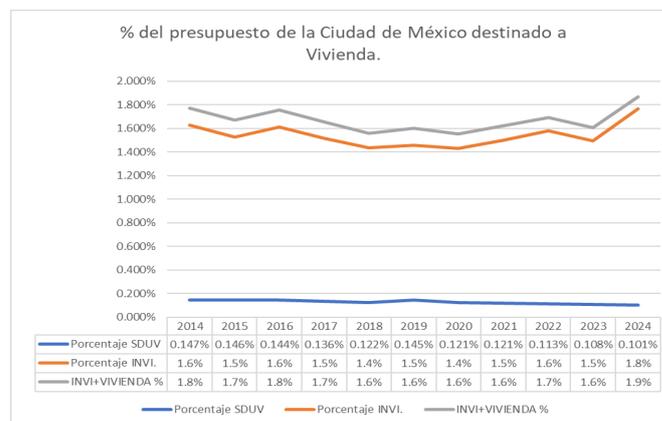


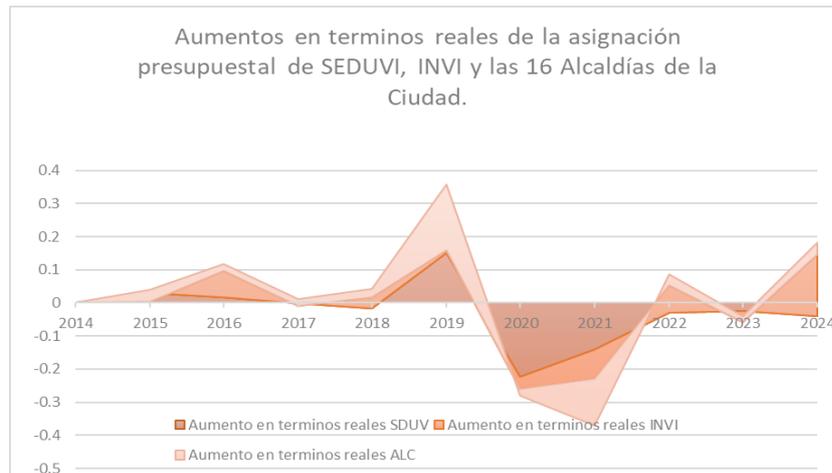
Figura 1.1. Presupuesto Nacional vs Presupuesto CDMX en materia de vivienda. Escala logarítmica. Elaboración propia.

En los últimos 10 años, el INVI ocupó un porcentaje de alrededor del 1.6% del presupuesto de la Ciudad de México. Desde 2019, producto de los gobiernos de la Transformación, se estipuló dentro de los decretos del Proyecto de Egresos de la Ciudad de México, que el INVI destinara un fondo de su presupuesto para la adquisición de terrenos para la construcción de vivienda. Por su parte, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ocupó alrededor del 0.14% de su presupuesto, lo que indicó que esa Secretaría no concentró los esfuerzos presupuestarios en materia de atención a la vivienda, sino que la mayoría de estos se asignaron directamente al INVI. La suma de sus porcentajes en el presupuesto que osciló alrededor del 1.8% del presupuesto total de la Ciudad.



Gráfica 1.1 Porcentaje de presupuesto de la Ciudad de México destinado a vivienda. Elaboración propia a partir de los proyectos de egresos de la Ciudad de México.

En cuanto a sus variaciones presupuestarias, considerando una inflación constante del 4% acorde a los objetivos gubernamentales de control de la inflación, podemos observar en el siguiente gráfico, los aumentos que han tenido en términos reales las dependencias de la Ciudad de México encargadas de la vivienda, en comparación con los aumentos recibidos a la asignación presupuestaria de las 16 alcaldías.



Gráfica 1.2. Aumentos en términos reales considerando una inflación constante de la asignación presupuestal a las instituciones de vivienda y a las alcaldías entre 2014 a 2024. Elaboración propia a partir de los Proyectos de Egresos de la Ciudad de México.

Cómo se puede observar, los aumentos más grandes se registraron en 2016, 2019, 2022 y 2024.

La variación neta de los presupuestos otorgados año con año se pueden observar en la figura 1.2, donde se puede ver que la CNVB predomina como la institución de mayor participación en el presupuesto neto que se otorga en materia de apoyos a vivienda en la Ciudad de México. Este punto refleja la importante participación del sector financiero en la adquisición de la vivienda, que arrastra consigo los problemas asociados a la inclusión financiera pues millones de trabajadores, jóvenes y adultos mayores difícilmente pueden acceder a las condiciones de pago para créditos, hipotecas u otros instrumentos financieros. Del mismo modo, el aumento a los precios de la vivienda producto de los procesos especulativos ha desplazado a los habitantes de la Ciudad de México a opciones más accesibles pero que los alejan de sus centros de trabajo. A su vez, de las 11 instituciones registradas para la participación en este rubro, no todas las instituciones han registrado durante estos años acciones dentro de la Ciudad de México, como es el caso de FONHAPO, ISSFAM, CFE y PEMEX.

Esto quiere decir que existe una fragmentación operativa respecto a las asignaciones de las instituciones que promueven instrumentos financieros en favor del acceso a la vivienda. En consecuencia, esta multiplicidad de operaciones establece una limitación burocrática que dispersa los fondos según diversos criterios pero que no permite la acción coordinada de los entes públicos en la materia.

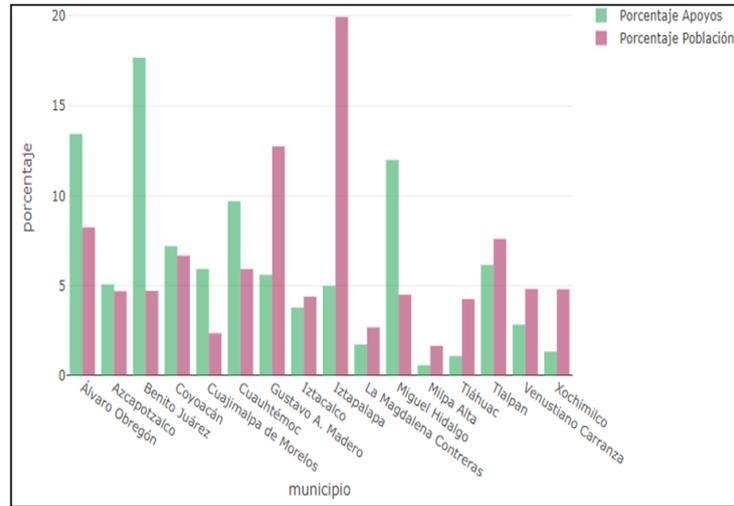


Gráfica 1.3. Montos totales por organismos a lo largo del sexenio 2018-2024. Escala logarítmica. Elaboración propia a partir de datos presentados por el Inventario de Financiamiento de la SEDATU.

La distribución de estos fondos a lo largo de las 16 alcaldías ha seguido un proceso desigual. Como podemos observar en la figura 1.2, la distribución de participaciones en materia de vivienda recae dentro del esquema financiero de la CNBV y por detrás, con notable diferencia, los esquemas de apoyo en modalidad de apoyos gubernamentales en diferentes organismos.

Es importante observar que las alcaldías que más reciben presupuesto en materia de apoyos a la vivienda son las alcaldías: **Benito Juárez, Álvaro Obregón y Miguel Hidalgo**, que son las alcaldías con mayor desarrollo urbano. Además, la primera y la tercera son también las alcaldías con mayor Producto Interno Bruto (PIB), en la Ciudad.

La participación promedio de lo recibido por alcaldías a lo largo de este periodo se puede observar en la gráfica 1.4. **Es decir, solo estas tres alcaldías concentraron en promedio el 43.4% del total de apoyos a la vivienda considerando el mercado financiero.** De hecho, la afirmación de que la asignación de presupuestos es desigual se apela a los porcentajes de apoyos por alcaldía contra el porcentaje poblacional de la Ciudad de México, mostrado en la figura 1.2



Gráfica 1.4. Porcentaje de asignaciones presupuestales por alcaldía comparado con el porcentaje poblacional total por alcaldía.

Sin embargo, considerando que la CNBV opera según esquemas financieros, podemos analizar el resto de datos a partir de excluir a esta organización. Como se puede observar en la figura 1.2, **la CNBV representa el 70% de las asignaciones presupuestales en materia de vivienda a lo largo del periodo revisado.**

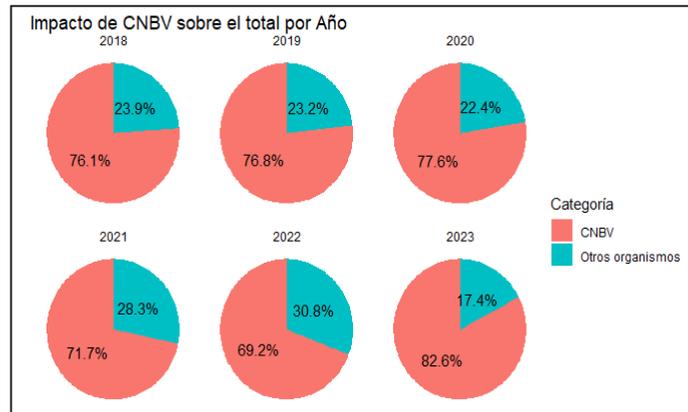
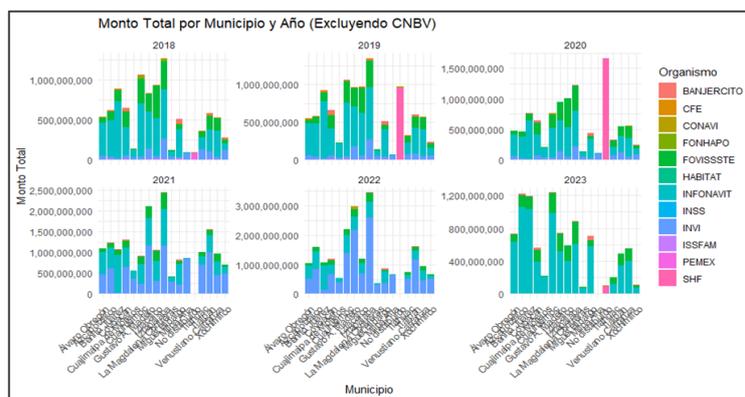


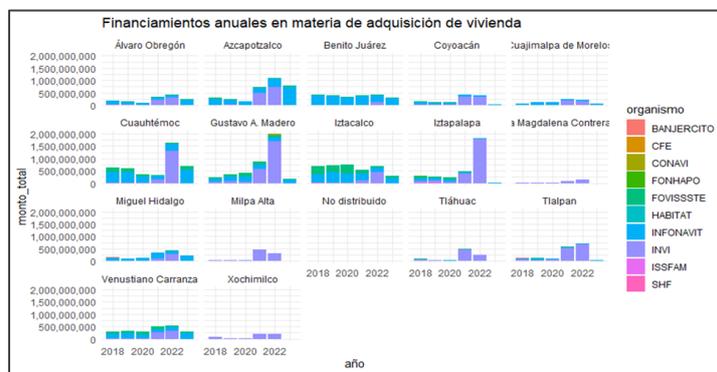
Figura 1.2. Impacto porcentual de la asignación de recursos en materia de vivienda. Elaboración propia a partir del inventario de financiamiento de la SEDATU.

La gráfica 1.5 representa la distribución por organismo y por alcaldías de los montos totales otorgados durante cada año de la revisión, observando que durante 2021 y 2022 hubo una importante participación por parte del INVI en los porcentajes de la Ciudad de México, y en el resto de años, quien predominó fue el INFONAVIT. Además, se puede observar que la mediana de los máximos otorgados por alcaldías es de 1,500,000,000 para el periodo revisado.

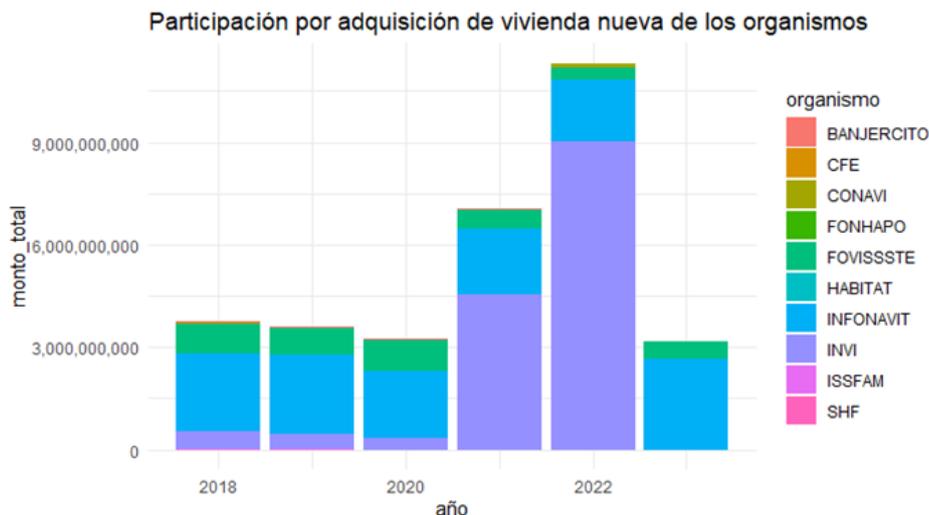


Gráfica 1.5. Monto total otorgado en apoyos a vivienda por alcaldía y año, particionado por institución que participó. Elaboración propia.

Para el periodo observado, la gráfica 1.5 muestra que el rubro de vivienda nueva está fraccionado entre dos instituciones principalmente: el INFONAVIT y el INVI, de manera que en ciertas alcaldías predomina un Instituto mientras que en otras actúa el otro.



Gráfica 1.6. Financiamientos anuales en materia de adquisición de vivienda nueva, por organismo y por alcaldía. Elaboración propia.



Gráfica 1.7 Participación anual en materia de adquisición de vivienda nueva.

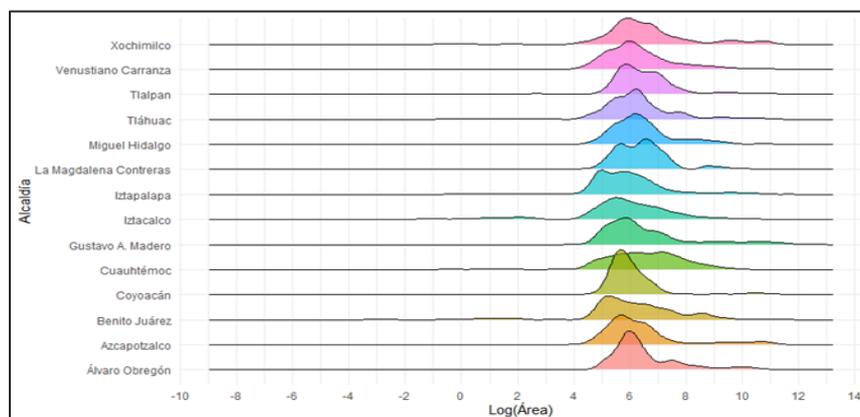
Según el conjunto de datos para unidades habitacionales del Instituto para la Planeación Democrática (INPD), a febrero de 2023 existen registradas 15,878 unidades habitacionales. En la Ciudad de México, estas unidades habitacionales se encuentran distribuidas en 14 alcaldías (todas salvo Milpa Alta y Cuajimalpa). Dentro de estas 14 alcaldías, existen 756 colonias que concentran las mismas. Para una lista representativa de las colonias con mayor densidad en cuanto a viviendas en unidad habitacional.

Alcaldía	Unidades Vivienda en Condominio
Álvaro Obregón	641
Azcapotzalco	1096
Benito Juárez	229
Coyoacán	1584
Cuauhtémoc	807

Gustavo A. Madero	1019
Iztacalco	1195
Iztapalapa	5569
La Magdalena Contreras	144
Miguel Hidalgo	564
Tlalpan	1058
Tláhuac	795
Venustiano Carranza	959
Xochimilco	185

Tabla 1.2 Concentración de unidades de vivienda habitacional por alcaldía

En la tabla 1.2 podemos observar la distribución nominal de las unidades habitacionales por alcaldía en la Ciudad de México.



Gráfica 1.8. Densidad de área construida en escala logarítmica para las 14 alcaldías consideradas. Elaboración propia.

Observemos también que, dadas las unidades de vivienda multifamiliar, por la gráfica 1.8 se puede afirmar que el área de estos espacios oscila alrededor de las mismas proporciones en las alcaldías de la Ciudad de México, con particularidades propias según las características sociales, económicas y culturales que configuran los territorios de nuestra ciudad. A partir de la siguiente consideración, podemos construir el siguiente criterio estipulado en la tabla 1.3 y presentado como un histograma en la gráfica 1.9. Los datos presentados en estos dos recursos muestran la urgencia de atender estas zonas de alta extensión, pues representan por sí solas el 20% de los predios donde se encuentran establecidas las unidades de vivienda condominal.

Área del predio	Clasificación	Número de observaciones
Menor a 300 metros cuadrados.	Pequeño.	6015
Mayor o igual a 300 metros cuadrados y menor que 1000 metros cuadrados	Mediano.	6506
Mayor o igual a 1000 metros cuadrados y menor que 10, 000 (1 hectárea) metros cuadrados.	Grande.	2539
Mayor o igual a 10,000 metros cuadrados.	De alta densidad	818

Tabla 1.3. Criterios de clasificación propuesto. Elaboración propia a partir de los datos recopilados por el inventario del INPD.

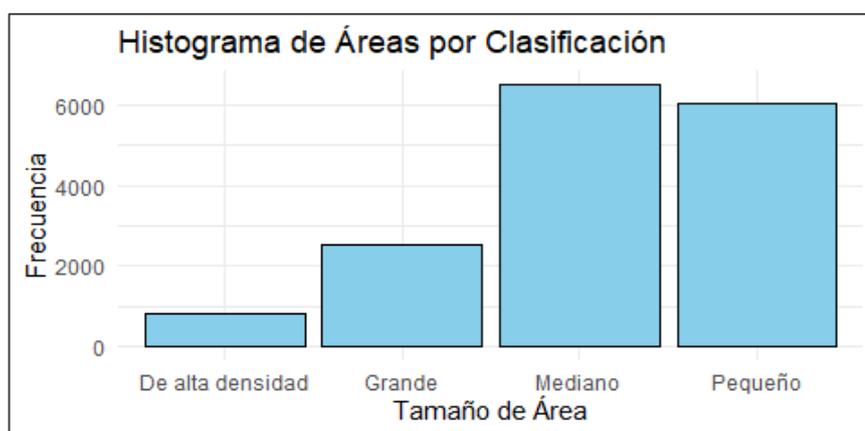


Gráfico 1.9. Histograma de áreas por clasificación de las unidades habitacionales de la Ciudad de México. Elaboración propia.

III. Problemática desde la perspectiva de género, en su caso;

La problemática de la vivienda en materia de género, al igual que las desigualdades estructurales asociadas a este tema, tiene un énfasis particular respecto a la condición en la que habitan las mujeres en esta Ciudad. Como señala Sophie Davin, urbanista de ONU-HABITAT¹, de los siete criterios de vivienda adecuada planteados por ONU-Habitat, las mujeres en México sufren problemas especialmente en estos rubros:

Seguridad de la tenencia, debido a que, entre otras cosas, las mujeres tienen un ingreso menor así como son más vulnerables a distintos tipos de violencias, así como a la aplicación discriminatoria de leyes, políticas y programas; en la *Asequibilidad*, debido a las causas económicas y que normalmente son las mujeres quienes han sido relegadas al cuidado del hogar y de los niños, lo que restringe su capacidad financiera y de tal manera, es difícil para una mujer el acceder a programas de vivienda con financiamientos parciales. Sumado a esto, se observa que, frecuentemente, las mujeres no tienen siempre acceso a los mismos subsidios de vivienda que los hombres; por parte de la *Accesibilidad*, se presentan problemáticas debido a que una gran parte de las mujeres que han sido víctimas de violencia familiar o doméstica se encuentran entre las que menos posibilidades tienen de acceder a programas de vivienda.

En la figura 1.3 se puede observar que, en la mayoría de las alcaldías, los porcentajes destinados a ciertos rubros como la adquisición de tierras o el aprovechamiento en liquidez, estos son adquiridos por varones, lo que señala la tendencia de estar las mujeres excluidas de distintos instrumentos financieros auspiciados por los organismos públicos encargados de otorgar apoyos en materia de vivienda. Esta situación refleja la dificultad con la que las mujeres son insertadas al mercado financiero y con ello, el riesgo con el que se encuentran para ejercer el derecho a la vivienda y la omisión en materia de género que han arrastrado los organismos de financiamiento público para vivienda.

¹ <https://onu-habitat.org/index.php/mujeres-y-vivienda-adecuada>

<https://onu-habitat.org/index.php/superficie-de-cdmx-crece-a-ritmo-tres-veces-superior-al-de-su-poblacion?highlight=WyjJaXVkyWQILCJkZSIsIm1cdTAwZTI4aWNvIl0=>

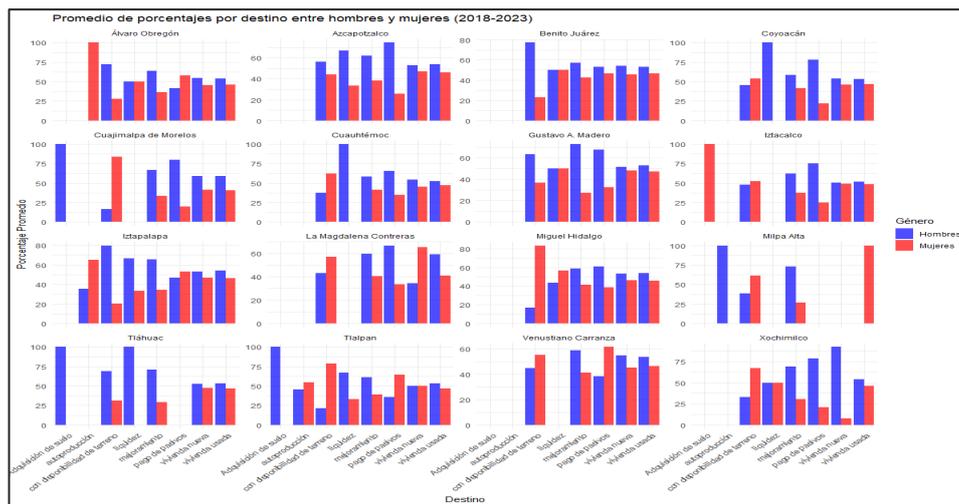


Figura 1.3 Comparativa de los promedios de porcentajes por destinos de acción de vivienda, por alcaldías y por género en el periodo 2018-2023. Elaboración propia a partir de datos del inventario de financiamiento de SEDATU excluyendo datos de la CNBV.

Según Infonavit, en 2020 el promedio de créditos en vivienda otorgados a mujeres oscilaba alrededor del 34% a diferencia de los créditos otorgados a hombres que reportaban el 66%. Además, del total de casas escrituradas, solo el 35% de las viviendas en México se encuentra a nombre de mujeres.

Sumado a esto, la administración de los espacios públicos, el trabajo de coordinación y organización vecinal suele recaer en vecinas que, de manera honorífica y sujetas a los buenos deseos y el entendimiento que pudiesen tener en la materia así como en la concordia con la que se puedan desenvolver dentro de sus comunidades, esta labor recae entonces de manera usual en las mujeres, de manera que la brecha de género también alcanza las estructuras de organización vecinal, pues sólo ellas invierten su tiempo en la atención, planeación y organización de las asambleas y comités estipuladas dentro de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Además, como señala la ONU-Hábitat, *cuando los servicios de agua, saneamiento y gestión de desechos están ausentes o son limitados, la carga recae sobre las mujeres para buscar estos servicios o realizar tareas que requieren mucho tiempo para cubrir las necesidades básicas del hogar. Esta carga también puede conducir a mayores riesgos. Las mujeres que*

viajan más lejos para acceder a infraestructura pueden tener que hacerlo a través de áreas inseguras donde pueden ser más vulnerables a la violencia.²

De esta manera, integrar de forma que se armonicen las facultades y atenciones de las tres escalas del poder ejecutivo en la atención de las unidades habitacionales y promover las acciones que mejoren tanto la tenencia como la calidad de los espacios dentro de estas ubicaciones permitirá a las mujeres desempeñar una vida con mayor seguridad, tanto para ellas como para sus hijos e hijas. Esto mejora su calidad de vida y, además, las aleja de entornos peligrosos o que las hagan vulnerables ante diversos tipos de violencias.

IV. Argumentos que la sustenten;

Acorde con la reciente reforma Constitucional promovida por el entonces Jefe de Gobierno Dr. Martí Batres Guadarrama, publicada el 8 de julio de 2024 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en la cual se adicionó un numeral 5. al apartado E. del artículo 9 de la Constitución Política de la Ciudad de México, en materia de Derecho a la Vivienda y Preservación de las Unidades Habitacionales, se estableció que las mismas, tendrán un presupuesto público para fortalecer su mejoramiento y mantenimiento, priorizando las de interés social, cuya asignación en cada ejercicio presupuestal será determinada de conformidad con las reglas de operación que se emitan.

Con esta reforma, el jefe de gobierno puntualizó que: *se crea un nuevo derecho que formaliza el trabajo realizado durante esta administración, a través de la Procuraduría Social (PROSOC); y que el recurso deberá ser asignado en cada ejercicio presupuestal para que las y los habitantes de más unidades habitacionales cuenten con mejores instalaciones comunes y servicios urbanos; se incorpora el derecho que tienen las y los habitantes de estos conjuntos habitacionales de contar con un presupuesto público para su mantenimiento y mejoramiento.*

Ya no es solo un programa, es ahora un derecho y no es un derecho que esté en una ley secundaria, está en la ley fundamental de la Ciudad de México, la Constitución. (...) En el año 2000 se hablaba de 2 mil unidades habitacionales, hoy se habla de 11 mil 200 unidades habitacionales en la Ciudad de México, y nos vamos aproximando cada vez más al hecho de que en las unidades habitacionales viven casi la mitad de la población de la Ciudad de México. Muchas

² Planificación urbana con equidad de género

de esas unidades habitacionales son ciudades dentro de la ciudad y tienen un conjunto de problemas que son parecidos a los que ocurren en las calles, colonias, pueblos y barrios, detalló.

Es importante mencionar que el titular del Ejecutivo local recordó, que este apoyo gubernamental tiene su origen en el Programa de Rescate de Unidades Habitacionales de Interés Social que impulsó el Presidente Andrés Manuel López Obrador cuando fue Jefe de Gobierno.³

En concordancia con la implementación de estas políticas públicas, la actual Jefa de Gobierno en su candidatura, presentó en la alcaldía Benito Juárez su decálogo de compromisos a favor de las unidades habitacionales de la Ciudad de México, destacando como uno de sus primordiales objetivos el mejorar la calidad de vida de sus habitantes y aprender a vivir en comunidad.

Señaló que el 40 por ciento de las personas habitantes de la Ciudad de México vive en unidades habitacionales, por lo que garantizó que en esa misma dimensión será el apoyo que dará desde su futuro gobierno para el mejoramiento de estos espacios habitacionales.

Recordó que fue Procuradora Social y conoce las problemáticas derivadas de la convivencia en estos espacios, por lo que llamó a trabajar de manera conjunta para que todas las unidades habitacionales de la ciudad tengan administraciones formales, se autorregulen y de esta manera construir el poder popular desde estos núcleos poblacionales, para lo cual:

1. Propuso, el fortalecimiento y ampliación del presupuesto para mejorar la infraestructura de las áreas comunes de las unidades habitacionales.
2. Endurecer las sanciones para evitar la invasión de las áreas comunes, así como como reformar la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, con la finalidad de otorgar más atribuciones para defender estas áreas e impedir que personas que hayan cometido actos de corrupción o ejerzan violencia ocupen las administraciones de las unidades habitacionales.

³<https://jefaturadegobierno.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/publica-gobierno-capitalino-reforma-constitucional-para-proteger-la-propiedad-publica-privada-y-social-se-salvaguarda-el-interes-publico-acorde-con-los-valores-de-la-4t-marti-batres>

3. Brindar servicios públicos al interior de las unidades de interés social, e impulsar el mejoramiento de manera inmediata de las condiciones de movilidad y accesibilidad para personas adultas mayores y con discapacidad.
4. Se comprometió a que todas las unidades de la Ciudad tengan un sistema de seguridad, mediante la instalación de cámaras de vigilancia e iluminación suficiente en todas las áreas comunes, que desarrollará un programa de bienestar social, mediante servicios de calidad, con actividades culturales, deportivo y recreativo al interior de estos espacios poblacionales con el objetivo de reconstruir el tejido social, y donde sea posible, construir espacios de bienestar.⁴

La vivienda es un debate abierto en todas las grandes urbes, sujeto a las condiciones geográficas, históricas, demográficas y económicas de los entornos urbanos. Dentro del Congreso de la Ciudad de México en su primera y segunda legislatura se han presentado múltiples iniciativas, sin embargo, este asunto se ha encontrado sujeto a descuido por parte de las autoridades legislativas que no han hecho avanzar los diversos proyectos de ley que faculta a las autoridades competentes del gobierno de la Ciudad de México, en la responsabilidad social que tienen en la construcción, mejoramiento y mantenimiento de las viviendas. Al respecto, han sido pocas las iniciativas que han prosperado en materia de vivienda y las que lo han logrado, fueron promovidas por los titulares de la Jefatura de Gobierno de la capital.

Aunado a lo anterior, se debe considerar que la falta de políticas públicas robustas y la insuficiente vigilancia en la aplicación de las leyes existentes han agravado la crisis habitacional. La especulación inmobiliaria y la gentrificación están desplazando a comunidades enteras, exacerbando la desigualdad social y provocando abusos hacia personas en situaciones vulnerables. Los principales afectados son las personas con menos recursos, los adultos mayores y los jóvenes cuya capacidad de acceder a vivienda cerca de sus espacios de trabajo condicionan una segregación espacial, que, a su vez, alimenta otros problemas de la Ciudad de México como lo es el tráfico y los grandes tiempos de traslado a los cuales están sometidos los trabajadores de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM). En este sentido, es necesario que se extienda el debate respecto a la urgencia de medidas más contundentes para garantizar el derecho a una vivienda digna, protegiendo a

⁴<https://www.eleconomista.com.mx/politica/Presenta-Clara-Brugada-decalogo-de-compromisos-a-favor-de-las-unidades-habitacionales-de-la-ciudad-20240525-0024.html>

los sectores más vulnerables y asegurando que el crecimiento urbano sea equitativo y sostenible, además de que cumpla con las características adecuadas para el ejercicio pleno de los derechos de los capitalinos.

En este sentido, la dificultad de administrar una unidad habitacional no puede definirse exclusivamente a partir de su tamaño o cantidad de personas que la habitan, sino que también es fundamental tener en cuenta la interacción de factores como la densidad poblacional, la calidad de los servicios ofrecidos, los equipamientos urbanos así como la calidad de los mismos, la participación vecinal y la capacidad de gestión de los órganos de representación vecinales, elementos que forman parte de la adecuación cultural y de la habitabilidad descrita por la ONU Habitat.

Derivado de lo anterior, la presente iniciativa representa una de las acciones derivadas de las propuestas programadas para el presente periodo de gobierno, a fin de atender una de las principales problemáticas que aquejan a los habitantes de las unidades habitacionales y que tiene como objetivo mejorar su calidad de vida, como parte de las acciones emprendidas a proteger el derecho a una vivienda digna consagrado en la Constitución como un derecho fundamental.

V. Fundamento legal y en su caso sobre su constitucionalidad y convencionalidad;

PRIMERO. El derecho a una vivienda adecuada fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en el artículo 25 de la **Declaración Universal de Derechos Humanos** de 1948 y en el artículo 11.1 del **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales** de 1966.

El **Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales** de las Naciones Unidas ha hecho hincapié en que el derecho a una vivienda adecuada no debe interpretarse de forma restrictiva, sino entenderse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Las características del derecho a una vivienda adecuada están definidas principalmente en las observaciones generales del Comité **N.º 4, relativa al derecho a una vivienda adecuada (1991)**.

Elementos fundamentales del derecho a una vivienda adecuada

Una vivienda adecuada debe brindar más que cuatro paredes. Deben cumplirse ciertas condiciones para determinar si se puede considerar que determinadas formas de vivienda

constituyen una “vivienda adecuada”. Estos elementos son tan fundamentales como la oferta y disponibilidad básicas de vivienda.

Para que una vivienda sea adecuada, debe reunir como mínimo los siguientes requisitos:

- **Seguridad de la tenencia:** la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- **Disponibilidad de servicios,** materiales, instalaciones e infraestructura: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos
- **Asequibilidad:** la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.
- **Habitabilidad:** la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
- **Accesibilidad:** la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
- **Ubicación:** la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.
- **Adecuación cultural:** la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.⁵

SEGUNDO. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 4o., párrafo séptimo:

Art. 4o.- ...

[...]

⁵[https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-](https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing#:~:text=El%20derecho%20a%20una%20vivienda%20adecuada%20fue%20reconocido%20como%20parte,Sociales%20y%20Culturales%20de%201966.)

[housing#:~:text=El%20derecho%20a%20una%20vivienda%20adecuada%20fue%20reconocido%20como%20parte,Sociales%20y%20Culturales%20de%201966.](https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing#:~:text=El%20derecho%20a%20una%20vivienda%20adecuada%20fue%20reconocido%20como%20parte,Sociales%20y%20Culturales%20de%201966.)

*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. Constitución Política de la Ciudad de México, artículos 9, Apartado E, numeral 2 y 5; 12 y 13, Apartado D, numeral 2:

Artículo 9

Ciudad Solidaria

[...]

E. Derecho a la vivienda.

[...]

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, conexión a la red de agua potable, captadores de agua pluvial y sistemas que permitan su reúso y saneamiento, energía y servicios de protección civil.

[...]

5. Las Unidades Habitacionales tendrán un presupuesto público para fortalecer su mejoramiento y mantenimiento, priorizando las de interés social, cuya asignación en cada ejercicio presupuestal será determinada de conformidad con las reglas de operación que se emitan.

[...].

Artículo 12

Derecho a la Ciudad:

- 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.

Artículo 13

Ciudad habitable:

[...]

D. Derecho al espacio público:

[...]

2. Las autoridades de la Ciudad garantizarán el carácter colectivo, comunitario y participativo de los espacios públicos y **promoverán su creación y regeneración en condiciones de calidad, de igualdad, de inclusión, accesibilidad y diseño universal**, así como de apertura y de seguridad que favorezcan la construcción de la ciudadanía y eviten su privatización.

[...].

CUARTO. Ley de Vivienda para la Ciudad de México, artículos 11 fracciones II y IV y 13 fracciones II, X y XI:

Artículo 11.- La o el Titular de la Jefatura de Gobierno del Ciudad de México, para efectos de esta Ley, tiene las siguientes atribuciones:

[...]

II. Implementar las acciones conducentes que garanticen la transversalidad en materia de vivienda, desarrollo urbano, movilidad, social, económico, espacio público, patrimonio cultural y urbano, y medio ambiente, en coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Local;

[...]

IV. Fomentar la creación de instrumentos económicos, técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales y sociales que estimulen la producción de vivienda, prioritariamente la producción social del hábitat;

[...].

Artículo 13.- El Instituto es el principal instrumento del gobierno de la Ciudad de México para la protección y realización del **derecho a la vivienda de la población que por su condición socioeconómica o por otras condiciones de vulnerabilidad, requieren de la acción del**

Estado para garantizarlo, de tal manera que para dar cumplimiento a esta Ley tendrá además de las atribuciones comprendidas en su decreto de creación, las siguientes:

[...]

II. Diseñar, implementar y realizar las acciones que permitan satisfacer las necesidades de vivienda de interés social y popular, producción social del hábitat y de la vivienda para las y los habitantes de la Ciudad de México;

[...]

X. Otorgar crédito de manera individual o colectiva a los miembros de las organizaciones sociales, cooperativas de vivienda y asociaciones civiles, siempre y cuando se sujeten a las Reglas de Operación del mismo; y

XI. Fortalecer una vez concluidos los proyectos de vivienda y entregadas éstas a los beneficiarios, la organización de los vecinos, de modo que se garantice el mantenimiento de los inmuebles y se propicie una cultura condominal, a través de la Procuraduría Social de la Ciudad de México.

VI. Denominación del proyecto de ley o decreto;

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 76 Y LA DENOMINACIÓN DEL TÍTULO QUINTO; SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2, UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 8, UNA FRACCIÓN VI BIS AL ARTÍCULO 26 Y UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 76 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ATENCIÓN A LA VIVIENDA Y EL ESPACIO PÚBLICO EN UNIDADES HABITACIONALES.

VII. Ordenamientos a modificar;

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Con la finalidad de tener mayor claridad sobre el objetivo de la propuesta de iniciativa, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

CUADRO COMPARATIVO

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	
TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
<p>Artículo 2.- Para efectos de esta Ley se entiende por:</p> <p>(...)</p> <p>UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA:</p> <p>(SE ADICONA)</p>	<p>Artículo 2.- Para efectos de esta Ley se entiende por:</p> <p>(...)</p> <p>UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: ...</p> <p>UNIDAD CONDOMINAL DE ALTA DENSIDAD: Aquellos condominios de origen público, social o popular donde se encuentren edificadas más de 2 unidades condominales y que, por su extensión territorial igual o superior a los 500 metros cuadrados y/o también a partir de la densidad de habitantes por metro cuadrado resulten de atención especial para la administración pública de la Ciudad de México.</p>
<p>Artículo 8.- El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:</p> <p>I. ... a V. ...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>(SIN CORRELATIVO)</p> <p>(SE ADICIONA)</p>	<p>Artículo 8.- El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:</p> <p>I. ... a V. ...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>En el caso de los predios donde se encuentren unidades de propiedad privativa superiores a lo estipulado en la fracción II de este mismo artículo, se establecerá el régimen de propiedad en condominio en la modalidad de unidad condominal de alta densidad según las características aplicables del artículo 2.</p>

<p>Artículo 26.- Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:</p> <p>I. ... a VI. ...</p> <p>(SE ADICIONA)</p> <p>VII. ... a VIII. ...</p>	<p>Artículo 26.- Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:</p> <p>I. ... a VI. ...</p> <p>VI BIS. En el caso de las unidades condominiales de alta densidad o en los casos cuando la Asamblea General no se encuentre constituida o se encuentre insolvente por parte de la misma para la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes según los términos del artículo 55 de esta Ley, los habitantes podrán solicitar a la Alcaldía o al Gobierno de la Ciudad de México por medio de la Secretaría de la Vivienda y/o la Procuraduría Social de la Ciudad de México una solicitud que formule un proyecto de atención y mantenimiento mayor de espacios comunes, estipulados en el artículo 23 de esta misma Ley, para la atención de estas problemáticas con una asignación del fondo contemplado en el Artículo 9, Sección E Derecho a la Vivienda, Numeral 5 de la Constitución de la Ciudad de México;</p> <p>VII. ... a VIII. ...</p>
<p>TÍTULO QUINTO</p> <p>DE LOS CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR.</p> <p>CAPÍTULO ÚNICO</p> <p>Artículo 76.- ...</p> <p>La Procuraduría coadyuvará, a petición de la Asamblea General cualquier acto jurídico, y en los casos en que el número de condóminos exceda lo establecido en el artículo 8 fracción II de esta Ley, en la organización condominal, por lo cual deberá apoyar a la administración para fortalecer la cultura condominal y brindar asesoría jurídica.</p> <p>(SE ADICIONA)</p>	<p>TÍTULO QUINTO</p> <p>DE LOS CONDOMINIOS DE ALTA DENSIDAD.</p> <p>CAPÍTULO ÚNICO</p> <p>Artículo 76.- ...</p> <p>La Procuraduría coadyuvará, a petición de la Asamblea General cualquier acto jurídico, y en los casos en que el número de condóminos exceda lo establecido en el artículo 8 fracción II de esta Ley, en la organización condominal, éste pasará a considerarse una unidad condominal de alta densidad, por lo cual deberá apoyar a la administración para fortalecer la cultura condominal y brindar asesoría jurídica.</p> <p>Bajo petición ciudadana o de la Asamblea General del Condominio y en coordinación con la Alcaldía y el Gobierno de la Ciudad de México, la Procuraduría Social deberá presentar una petición de acción de vivienda para que se presente un proyecto de mejoramiento o mantenimiento, acorde con el presupuesto anual destinado para estos programas. En la aplicación de estas acciones de vivienda, se deberán priorizar aquellas que beneficien a grupos vulnerables o de interés social según los requisitos establecidos en los planes de operación de cada conjunto de acciones de vivienda.</p>

VIII. Texto normativo propuesto;

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se presenta ante el Pleno del H. Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, la Iniciativa con proyecto de decreto, para quedar como sigue:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 76 Y LA DENOMINACIÓN DEL TÍTULO QUINTO; SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2, UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 8, UNA FRACCIÓN VI BIS AL ARTÍCULO 26 Y UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 76 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ATENCIÓN A LA VIVIENDA Y EL ESPACIO PÚBLICO EN UNIDADES HABITACIONALES.

ARTÍCULO PRIMERO: Se adiciona un último párrafo al artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal:

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

[...]

UNIDAD CONDOMINAL DE ALTA DENSIDAD:

Aquellos condominios de origen público, social o popular donde se encuentren edificadas más de 2 unidades condominales y que, por su extensión territorial igual o superior a los 500 metros cuadrados y/o también a partir de la densidad de habitantes por metro cuadrado resulten de atención especial para la administración pública de la Ciudad de México.

ARTÍCULO SEGUNDO: Se adiciona un último párrafo al artículo 8 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal:

Artículo 8.- ...

[...]

En el caso de los predios donde se encuentren unidades de propiedad privativa superiores a lo estipulado en la fracción II de este mismo artículo, se establecerá el régimen de propiedad en condominio en la modalidad de unidad condominal de alta densidad según las características aplicables del artículo 2.

ARTÍCULO TERCERO: Se adiciona una fracción VI Bis al artículo 26 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para Distrito Federal:

Artículo 26.- ...

[...]

VI BIS. En el caso de las unidades condominales de alta densidad o en los casos cuando la Asamblea General no se encuentre constituida o se encuentre insolvente por parte de la misma para la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes según los términos del artículo 55 de esta Ley, los habitantes podrán solicitar a la Alcaldía o al Gobierno de la Ciudad de México por medio de la Secretaría de Vivienda y/o la Procuraduría Social de la Ciudad de México una solicitud que formule un proyecto de atención y mantenimiento mayor de espacios comunes, estipulados en el artículo 23 de esta misma Ley, para la atención de estas problemáticas con una asignación del fondo contemplado en el Artículo 9, Sección E Derecho a la Vivienda, Numeral 5 de la Constitución de la Ciudad de México;

[...]

ARTÍCULO CUARTO: Se modifica la denominación del Título Quinto de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para Distrito Federal:

TÍTULO QUINTO

DE LOS CONDOMINIOS DE ALTA DENSIDAD.

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO QUINTO.- Se modifica el segundo párrafo y se adiciona un último párrafo al artículo 76 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal:

Artículo 76.- ...

La Procuraduría coadyuvará, a petición de la Asamblea General cualquier acto jurídico, y en los casos en que el número de condóminos exceda lo establecido en el artículo 8 fracción II de esta Ley, en la organización condominal, **este pasará a considerarse una unidad condominal de alta densidad**, por lo cual deberá apoyar a la administración para fortalecer la cultura condominal y brindar asesoría jurídica.

Bajo petición ciudadana o de la Asamblea del Condominio y en coordinación con la Alcaldía y el Gobierno de la Ciudad de México, la Procuraduría Social deberá presentar una petición de acción de vivienda para que se presente un proyecto de mejoramiento o mantenimiento, acorde con el presupuesto anual destinado para estos programas. En la aplicación de estas acciones de vivienda, se deberán priorizar aquellas que beneficien a grupos vulnerables o de interés social según los requisitos establecidos en los planes de operación de cada conjunto de acciones de vivienda.

IX. Artículos 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. Se derogan aquellas disposiciones contrarias al contenido del presente decreto.

X. Lugar; XI. Fecha, y XII. Nombre y rúbrica de la o el proponente.

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles, Ciudad de México a los 19 días del mes de noviembre del año 2024.

ATENTAMENTE



DIP. PAULO EMILIO GARCÍA GONZÁLEZ
Integrante del Grupo Parlamentario de
MORENA

Título	Iniciativa con proyecto de decreto firmado
Nombre de archivo	iniciativa_con_Pr...e_la_Ley_de_P.pdf
Id. del documento	6121165ee38c3684ca0d025b8b2fe2ec9510e16e
Formato de la fecha del registro de auditoría	DD / MM / YYYY
Estado	● Signed

Historial del documento

 ENVIADO	22 / 11 / 2024 22:37:43 UTC	Sent for signature to Ariana García (garciarivasariana6aa@gmail.com) from paulo.garcia@congresocdmx.gob.mx IP: 201.119.108.91
 VISTO	22 / 11 / 2024 22:38:21 UTC	Viewed by Ariana García (garciarivasariana6aa@gmail.com) IP: 201.119.114.84
 FIRMADO	22 / 11 / 2024 22:39:11 UTC	Signed by Ariana García (garciarivasariana6aa@gmail.com) IP: 201.119.114.84
 COMPLETADO	22 / 11 / 2024 22:39:11 UTC	The document has been completed.