



**DIP. JESUS SESMA SUAREZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
P R E S E N T E**

Quien suscribe, Olivia Garza de los Santos, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional del Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura; con fundamento en los artículos 4, fracción XXXVIII, y 21, párrafos segundo y tercero de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; así como en los artículos 2, fracción XXXVIII; 5, fracción I; 99, fracción II; 101 y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, somete a la consideración del Pleno de esta Soberanía la siguiente: **PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN POR EL QUE SE EXHORTA A LA PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (PROSOC) A INVESTIGAR LAS IRREGULARIDADES EN LA ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO, PARTICULARMENTE EN EL CONDOMINIO VILLA OLÍMPICA, Y A IMPLEMENTAR MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN DE LOS CONDÓMINOS.** Lo anterior, al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES

1. En 1989, se creó la Procuraduría Social del Distrito Federal (PROSOC) como un organismo inspirado en la figura del Ombudsman administrativo, con el objetivo de atender conflictos sociales, incluyendo aquellos relacionados con la vivienda en condominios.
2. La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal fue publicada originalmente en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en 1998, regulando la constitución, administración y extinción de condominios en la Ciudad de México, mediante la cual se busca regular las relaciones entre los condóminos y poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo



las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social de la Ciudad de México.

3. De acuerdo con datos de 2024, la Ciudad de México cuenta con numerosas unidades habitacionales, representando uno de los modelos de vivienda más utilizados en la Ciudad de México, pues se calcula que existen por lo menos 11,200 de construcciones de este tipo¹.
4. Que la falta de un servicio de administración profesionalizada agrava problemas de irregularidades en las Unidades Habitacionales que se encuentran en la Ciudad de México, pues según datos de la PROSOC, únicamente hay 1,200 administradores profesionales de condominios registrados, lo que equivale a un administrador por cada 3,500 personas.
5. Se calcula que el 30% de los condóminos en México, incluyendo la Ciudad de México, ignora la existencia de su reglamento interno, lo que contribuye a irregularidades en la administración, por lo cual resulta especialmente relevante fomentar la cultura condominal².
6. Que la morosidad en condominios de la Ciudad de México es una causa principal de conflictos y deterioro, afectando las finanzas y la convivencia pacífica entre condóminos³.

¹ Esquivel, I. A. (2024, 22 de julio). *Cuántas unidades habitacionales hay en CDMX*. Infobae. <https://www.infobae.com/mexico/2024/07/22/cuantas-unidades-habitacionales-hay-en-la-cdmx/>

² Redacción El Economista. (2023, 6 de julio). *Vivir en condominios: 6 de cada 10 mexicanos desconocen la normativa y estos son los riesgos*. El Economista. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Vivir-en-condominios6-de-cada-10-mexicanos-desconocen-la-normativa-y-estos-son-los-riesgos-20230706-0010.html>

³ Redacción El Economista. (2025, July 1). *Morosidad y caos administrativo ponen a prueba a los condominios*. El Economista. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/morosidad-caos-administrativo-ponen-prueba-condominios-20250701-766064.html>



7. De acuerdo con información obtenida vía transparencia, de 2019 a 2024 la PROSOC inició 398 expedientes contra personas o empresas que se encargan de administrar los condominios. La mayoría son quejas por irregularidades, por ostentarse como administradores sin que tengan el respaldo legal, incumplimiento de funciones y hasta agresiones⁴.
8. En 2024, la PROSOC emitió 138 resoluciones contra administradores de condominios en la Ciudad de México, aplicando sanciones por más de un millón de pesos debido a irregularidades en la gestión, resultando en un total de 71 administradores de condominios en la Ciudad de México fueron sancionados⁵.
9. Que se ha reportado la existencia de un "cártel de administradores de condominios" en la Ciudad de México, donde estos controlan operaciones irregulares, afectando la transparencia en el manejo de las cuotas que y una administración deficiente⁶.
10. Que en octubre de este año, se emitió un reporte de un posible caso de una "mafia" controlando condominios en la Ciudad de México, con administradores incurriendo en fraudes y delitos, particularmente respecto al condominio ubicado en la Unidad Habitacional Villa Olímpica.

⁴ García, S. y Perez M. (2025, August 4). *Administradores de condóminos, en la mira de Prosoc; 71 sancionados en 5 años*. La Jornada. <https://www.jornada.com.mx/noticia/2025/08/04/capital/administradores-de-condominos-en-la-mira-de-prosoc-71-sancionados-en-5-anos>

⁵ Idem

⁶ Guadarrama, G. S. (2025, September 22). *El cártel de los administradores de condominio: Cuando tu hogar se convierte en una pesadilla*. Sopitas.com. <https://www.sopitas.com/noticias/condominios-administradores-cartel-mexico-cdmx/>



PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En la Ciudad de México, el régimen de propiedad en condominio representa una forma predominante de vivienda urbana, impulsada por el crecimiento demográfico y la escasez de terrenos disponibles para construcciones individuales, el cual permite incrementar la densidad poblacional, así como ofrecer una opción de vivienda más barata para sus habitantes.

Esta modalidad de vivienda así, representa una gran oportunidad para entregar vivienda de calidad a los habitantes de la Ciudad de México, lo cual se ha visto reflejado en los grandes proyectos que se han creado a lo largo de los años, con Unidades Habitacionales emblemáticas, tal y como lo es la ubicada en Tlatelolco, o la conocida como Villa Olímpica.

Esta forma de vivir, cada vez más común entre los capitalinos requiere una vigilancia constante de las autoridades para asegurarse que se la convivencia en ellas se pacífica, pues esta modalidad viene con diversos desafíos, en particular en cuanto a la administración de estos espacios, y manejo de cuotas, lo cual conlleva una serie de responsabilidades que, cuando no se cumplen adecuadamente, generan conflictos que afectan la convivencia pacífica y los derechos de los condóminos.

De igual manera, se han convertido en un problema recurrente la falta de una administración profesional en los condominios, pues ello ha traído consigo diversas irregularidades como lo es el mal manejo de fondos, la falta de transparencia en las cuentas, la omisión de mantenimiento en áreas comunes y la imposición de decisiones unilaterales que vulneran los principios democráticos establecidos en la normativa vigente.

La proliferación de condominios en la capital mexicana ha sido documentada en diversos informes oficiales, donde se destaca que miles de unidades habitacionales operan bajo este régimen, albergando a una porción significativa de la población,



pues se calcula que aproximadamente 3 millones 642 mil 300 personas viven en condominios⁷.

De igual manera el número de quejas relacionadas con la administración condominal ha aumentado en los últimos años, reflejando una insatisfacción generalizada entre los residentes⁸, razón por la cual la participación de la Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC) se vuelve particularmente relevante al ser una entidad cuya misión principal es actuar como instancia accesible para la defensa de derechos sociales, incluyendo aquellos relacionados con la vivienda en condominio, tanto para funcionar como mediadora ante posibles conflictos así como el de otorgar la capacitación necesaria para profesionalizar el servicio de administración.

Uno de los aspectos más críticos en la administración de condominios radica en la constitución y el funcionamiento del régimen, el cual se encuentra regulado por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, la cual establece la regulación para asegurar una administración óptima, sin embargo, en la práctica, muchas administraciones incumplen con estos preceptos, lo que genera desequilibrios en la distribución de responsabilidades y beneficios.

Por ejemplo, la omisión en la actualización de reglamentos internos o la falta de registro ante la PROSOC permite que administradores actúen sin el escrutinio necesario, fomentando opacidad en el manejo de recursos. Esta ley también obliga a la realización de asambleas generales para tomar decisiones colectivas, pero reportes indican que en numerosos casos estas reuniones son manipuladas o no se convocan adecuadamente, dejando a minorías de condóminos sin voz en asuntos cruciales como el presupuesto anual o las reparaciones estructurales.

⁷ Esquivel, I. A. (2024, 22 de julio). *Cuántas unidades habitacionales hay en CDMX*. Infobae. <https://www.infobae.com/mexico/2024/07/22/cuantas-unidades-habitacionales-hay-en-la-cdmx/>

⁸ Sandra, G. H., & Ximena, P. M. (2025, August 4). *La Jornada: Administradores de condóminos, en la mira de Prosoc; 71 sancionados en 5 años*. La Jornada. <https://www.jornada.com.mx/2025/08/04/capital/027n1cap>



Profundizando en las irregularidades específicas, se observa un patrón de abusos que incluyen el desvío de fondos destinados al mantenimiento, la opacidad en el su manejo, asambleas mal convocadas, la falta de actualización de reglamentos internos, así como la falta de registro de los administradores ante la PROSOC, lo cual compromete la seguridad y habitabilidad de los inmuebles.

En 1968 con el objeto de alojar a los atletas durante los Juegos Olímpicos, en la alcaldía Tlalpan se realizó la construcción de 29 edificios y más de 900 departamentos de una Unidad Habitacional, la cual fue transformada posteriormente en un conjunto habitacional permanente conocido como Condominio “Villa Olímpica”.

Así mismo, el régimen condominal de la Villa Olímpica en Tlalpan, se constituyó formalmente el 28 de septiembre de 1988, casi 18 años después de los Juegos Olímpicos, mediante la escritura pública 20,456.

Este régimen establece áreas de propiedad exclusiva para los departamentos y áreas comunes (club, plazas, canchas deportivas, etc.) que son de copropiedad entre todos los vecinos, quienes están obligados a pagar cuotas de mantenimiento para cubrir gastos.

Ahora bien, por desgracia existen reportes recientes que destacan una supuesta "mafia" que controla el condominio, al cual se le acusa de diversas conductas antijurídicas, en la administración del conjunto habitacional, razón por la cual es vital que se investiguen las denuncias realizadas por los vecinos y recogidas por el medio noticioso⁹.

⁹ Lugo V, Leonardo.. (2025, 8 de octubre). *Mafia controla condominios en CDMX, administradores incurren en fraudes y otros delitos*. Publimetro México. <https://www.publimetro.com.mx/noticias/2025/10/09/mafia-controla-condominios-en-cdmx-incurren-en-fraudes-y-hasta-delitos/>



En términos legales, la Ley de Propiedad en Condominio establece en su artículo 37 la obligación de designar un administrador, el cual podrá ser la persona física o moral que designe la Asamblea General, quien debe actuar con diligencia y rendir cuentas periódicamente.

Esta figura, ya sea una persona física o una empresa, es responsable de ejecutar las decisiones de la asamblea y gestionar los fondos condominales, pero en casos como el de Villa Olímpica, se alega que administradores han incumplido estos deberes, incurriendo en conductas que podrían clasificarse como abuso de confianza o fraude.

Los impactos de estas irregularidades trascienden lo administrativo, afectando la salud mental y física de los habitantes, pues condominios como Villa Olímpica, donde la densidad poblacional es alta, conflictos no resueltos generan estrés crónico, disputas vecinales y hasta litigios prolongados que drenan recursos económicos.

Se considera por tanto que la falta de transparencia en administraciones contribuye a la desigualdad, ya que condóminos de menores ingresos son los más vulnerables a abusos, como incrementos arbitrarios en cuotas que los orillan a la morosidad forzada.

La PROSOC, en su rol de mediadora, debe implementar programas de orientación, pero la sobrecarga de casos su efectividad, necesitando exhortos para investigaciones más profundas y medidas preventivas.

La mala administración de este tipo de unidades impacta de manera directa el valor inmobiliario de los condominios pues se genera una depreciación en el valor de los inmuebles, afectando patrimonios, razón por la cual se vuelve necesaria la intervención de la de PROSOC, como garante del cumplimiento de la Ley de



Propiedad en Condominio, tanto para la capacitación y certificación de administradores, como para la denuncia de conductas antijurídicas.

Conforme a lo expresado anteriormente, es que se considera que resulta conveniente exhortar a la PROSOC para que en ejercicio de sus facultades implemente auditorías, capacitaciones obligatorias y protocolos de transparencia, en la totalidad de las Unidades Habitacionales de la Ciudad de México, así como generar las prácticas de acercamiento con los condóminos y poseedores y entre éstos y su administración, a fin de verificar que la administración de dicha unidad se esté realizando en los términos que plantea la ley.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA CON PERSPECTIVA DE GÉNERO

Por la naturaleza de la propuesta realizada, se estima que el punto de acuerdo no requiere de un estudio de perspectiva de género, toda vez que este no cuenta con la potencialidad de beneficiar o perjudicar el ejercicio de un derecho humano que les pudiese afectar de manera desproporcionada a las mujeres respecto de los hombres.

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Que el artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, señalando que las autoridades tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos bajo los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. Asimismo, ordena la aplicación del principio pro-persona, por lo que debe adoptarse la interpretación más favorable a la protección de los derechos humanos de las víctimas, particularmente en casos de desaparición.



SEGUNDO. Que el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce el derecho de todas las personas a la protección de la salud, al bienestar y a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. Estos derechos se encuentran ligados de manera manifiesta con el derecho a la vivienda.

TERCERO. Que el artículo 122, inciso A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que la Ciudad de México es una entidad federativa que goza de autonomía en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa y que por consiguiente el ejercicio del Poder Legislativo se deposita en la Legislatura de la Ciudad de México, la cual se integrará en los términos que establezca la Constitución Política de la entidad. Además, que sus integrantes deberán cumplir los requisitos que la misma establezca y serán electos mediante sufragio universal, libre, secreto y directo, según los principios de mayoría relativa y de representación proporcional, por un periodo de tres años.

CUARTO Que el artículo 122 apartado C párrafos primero y segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que existen mecanismos de coordinación entre la Federación, la Ciudad de México, y los municipios en administrativa en materia de planeación del desarrollo y ejecución de acciones regionales para la prestación de servicios públicos.

QUINTO. Que la Constitución Política de la Ciudad de México, establece el derecho a la buena administración pública, en la que se hace referencia a que toda persona tiene derecho a una buena administración pública, de carácter receptivo, eficaz y eficiente, así como a recibir los servicios públicos de conformidad con los principios de generalidad, uniformidad, regularidad, continuidad, calidad y uso de las tecnologías de la información y la comunicación.

SEXTO Que el artículo 8 la Constitución Política de la Ciudad de México reconoce el derecho a la educación de calidad para niñas, niños y adolescentes, obligando a



las autoridades locales a proporcionar entornos educativos seguros y adecuados, incluyendo infraestructura básica.

SÉPTIMO. Que la Ley de Vivienda, reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, promueve el acceso a la vivienda digna y establece mecanismos para su protección y mejora.

OCTAVO. Que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México regula la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio, con énfasis en resolver controversias mediante conciliación y arbitraje a través de la Procuraduría Social de la Ciudad de México.

NOVENO. Que el artículo 16 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México establece los derechos de los condóminos y poseedores, incluyendo el de solicitar información sobre fondos, acudir a la PROSOC por violaciones y denunciar irregularidades que afecten la transparencia y la convivencia.

DÉCIMO Que el artículo 21 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México prohíbe actos que afecten la tranquilidad, seguridad o servicios comunes en los condominios, y establece responsabilidades por daños, con intervención posible de la PROSOC o autoridades ambientales.

DÉCIMO PRIMERO. Que el artículo 38 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México requiere que los administradores profesionales cuenten con contrato, fianza, certificación de la PROSOC y registro oportuno, bajo pena de multas por incumplimiento

DÉCIMO SEGUNDO. Que el artículo 13, fracciones XV y XXI, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México establecen que el Congreso de la Ciudad de



México tiene la facultad de comunicarse con los otros Órganos Locales de Gobierno, los Órganos Autónomos Locales y Federales, los Poderes de la Unión o las autoridades o poderes de las entidades federativas, por conducto de su Mesa Directiva, la Junta o sus órganos internos de trabajo, según sea el caso, así como crear las comisiones, comités y órganos necesarios para la organización de su trabajo.

DÉCIMO TERCERO Que el artículo 80 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México dispone que todo dictamen debe realizarse con perspectiva de género, debidamente fundado y motivado, y contemplar el principio de igualdad sustantiva. En consecuencia, cualquier acción legislativa relacionada con seguridad, protocolos de búsqueda y protección del espacio público debe incorporar una visión que considere las desigualdades estructurales que enfrentan las mujeres en contextos de violencia y desaparición.

DÉCIMO CUARTO. Que es indispensable que el Congreso de la Ciudad de México exhorte a las autoridades correspondientes a implementar acciones inmediatas a efecto de garantizar la correcta administración de las Unidades habitacionales y en particular de la Unidad Villa Olímpica en los términos planteados en el presente escrito.

DECIMO QUINTO, Que el artículo 3 de la Ley de la Procuraduría Social de la Ciudad de México define a la PROSOC como instancia accesible para la defensa de derechos relacionados con la propiedad en condominio, incluyendo la investigación de irregularidades y la promoción de la transparencia

DECIMO SEXTO. Que el artículo 68 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México faculta a la PROSOC para actuar como árbitro en conciliaciones y arbitrajes sobre irregularidades en condominios, emitiendo laudos con sanciones o reparaciones



Por lo anteriormente expuesto y fundado, se propone ante el pleno de este Honorable Congreso de la Ciudad de México, la siguiente:

PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN

RESOLUTIVO

ÚNICO. El Congreso de la Ciudad de México exhorta respetuosamente a la Procuraduría Social de la Ciudad de México para que, en el ámbito de sus atribuciones:

- a) Integre y desahogue las quejas relacionadas con la administración del Condominio Villa Olímpica, verificando el registro del administrador, la validez de las asambleas y el cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México.
- b) Practique una auditoría condominal con énfasis en cuentas y manejo de cuotas, y remita al Congreso un informe público en un plazo no mayor a 60 días naturales, que incluya hallazgos y medidas correctivas.
- c) Implemente un plan de capacitación y regularización para administradores y comités de vigilancia del condominio referido, con posibilidad de replicarlo en otras unidades habitacionales con incidencias similares.

ATENTAMENTE

GARZA DE LOS SANTOS
68F6DF07303EC35FFB2B984A

DIPUTADA OLIVIA GARZA DE LOS SANTOS

Certificado de firma

20/10/2025 19:17

Documento electrónico

Solicitante del proceso de firma Almacenado

Identificador: 68F6DDD9159A852C5A0F3860

Nombre y extensión: Punto de acuerdo - PROSOC Villa Olimpica-1.pdf

Descripción:

Cantidad de páginas: 3

Estado: Firmado

Firmantes: 1

Huella digital del contenido del documento original:

3402125bfddede8ca0bbb737efe0fb7fd5356e9ad0a622a3a295d9322413f8164

Huella digital del contenido del documento firmado:

5721fa6041ca6927f40d3549fe49cefdab914089283c4a9a3174cccdfeb6412

Nombre: Olivia Garza De Los Santos

Compañía: SR LUZ SA DE CV

Correo electrónico: olivia.garza@congresocdmx.gob.mx

Teléfono:

Dirección IP: 2806:2f0:9584:f140:7018:c04d:6e15:4b07

Fecha y hora de emisión

(America/Mexico_City):

20/10/2025 19:11

Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151

Información del emisor de la constancia NOM-151

Fecha de emisión:

21/10/2025 01:17:04 UTC (20/10/2025 19:17:04 Hora local de la Ciudad de México)

Nombre y extensión:

bf5e5931-c015-48ab-8ac5-2dc9caf0406.cons

Huella digital contenida en la constancia:

5721fa6041ca6927f40d3549fe49cefdab914089283c4a9a3174cccdfeb6412

Prestador de Servicios de Certificación (PSC):

PSC WORLD S.A. DE C.V.

Certificado PSC válido desde: 2017-07-19

Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19

Firmantes

Firmante 1. OLIVIA GARZA DE LOS SANTOS

Atributos

Firma

Fecha

Tipo de actuación: Por su Propio

Derecho

Compañía:

Método de notificación: Correo

Correo: olivia.garza@congresocdmx.gob.mx

Teléfono:

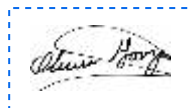
Emisor de la firma electrónica:

Dibujada en dispositivo

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

ID: 68F6DF07303EC35FFB2B984A

IP: 2806:2f0:9584:f140:7018:c04d:6e15:4b07

Enviado: 20/10/2025
19:13:32Aceptó Aviso de
Privacidad: 20/10/2025
19:17:19

Visto: 20/10/2025 19:16:55

Confirmado:

20/10/2025 19:16:55.675

Firmado:

20/10/2025 19:16:55.676

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

Método de validación de firmante:

Enlace de verificación

En el siguiente enlace se encuentra el portal para validar la constancia NOM-151 y el estado de integridad de este documento:
<https://app.con-certeza.mx/constancia/bf5e5931-c015-48ab-8ac5-2dc9caf0406>

