



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 QUE REALICE UN ESTUDIO DIAGNÓSTICO DE CUANTAS PERSONAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMINIOS SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE CERTIFICADAS, Y POR OTRA PARTE, GENEREN CAMPAÑAS Y LAS ACCIONES QUE CONSIDEREN CONDUCENTES A EFECTO DE PROMOVER QUE LOS QUE FUNJAN ACTUALMENTE COMO ADMINISTRADORES CONDÓMINOS REALICEN SU CERTIFICACIÓN COMO ADMINISTRADOR PROFESIONAL.** 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. Que de acuerdo con la Asociación Civil Red de Profesionales en Administración de condominios, se estima que aproximadamente únicamente sólo el 2% de los condominios en la Ciudad de México tuvo una administración profesional.
4. Que conforme la mancha urbana va creciendo, cada vez se vuelve más comunes la vida en condominios, particularmente de aquellos que son verticales, de tal manera que en la Ciudad de México se calcula que existen por lo menos 11,200 de construcciones de este tipo¹.
5. Que la Ley Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal reconoce a dos tipos de administradores, a los administradores, al administrador condómino y el administrador profesional.
6. Que el administrador condómino, es el condómino de la unidad de propiedad privativa, que no siendo administrador profesional, es nombrado Administrador por la Asamblea General.
7. Que el administrador profesional, es la persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratado por la Asamblea General.

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/>



8. Que la PROSOC cuenta con la facultad legal de capacitar y certificar a individuos a fin de que sepan cómo administrar un condominio y profesionalizarlos, así como las reglas de convivencia que existen en ellos.
9. 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 cultural condominal².
10. Que si bien es legal que el administrador de un edificio no cuente con una capacitación formal, también lo es que el recibirla coadyuvaría a que realice de mejor manera sus funciones.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La vida en condominio en la Ciudad de México surge como una necesidad ante la demanda de un espacio para vivir en nuestra ciudad capital, donde la altísima demanda se encuentra con una oferta insuficiente para el adquirir casas unifamiliares, pues el crecimiento demográfico y la escasez de terrenos disponibles para construcciones individuales, vuelve necesario el incrementar la densidad poblacional mediante construcciones verticales que permitan cumplir con la demanda de vivienda.

Así, para un gran porcentaje de la población la adquisición de un departamento surge como una opción más barata de adquisición de un bien inmueble que les permite generar un patrimonio que les da estabilidad a ellos y a su familia, lo cual se ha logrado a través de la creación de grandes proyectos de inmuebles de

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>



Unidades Habitacionales que comprenden numerosos edificios, así como el de proyectos más pequeños pero que también se rigen bajo esta modalidad.

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, pueden derivar fácilmente en conflictos que afectan la convivencia pacífica y los derechos de los condóminos.

Encontrándonos ante esta situación se volvió necesario la creación de instrumentos jurídicos que regulasen esta forma de vida a efecto de que se volviese sostenible tanto desde un punto económico con una administración efectiva y normas de convivencia entre los condóminos, creándose así la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Dicha ley reconoce, entre otras cosas, la existencia de una persona encargada de llevar la administración en un condominio, la cual puede ser un condómino, es decir, una persona que vive en el mismo inmueble o una persona con una certificación por parte de la Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC), en ambos casos designados por la Asamblea General del condominio.

La responsabilidad del manejo y administración es una tarea que requiere más que una buena voluntad de realizar el trabajo, pues la mera vida diaria genera numerosos retos para la administración del inmueble, para lo cual resulta conveniente que las personas que están encargadas de la administración sean personas que se encuentren capacitadas para realizar el trabajo que tienen por delante.



Se busca así, transitar hacia un sistema donde la administración de los condominios se vuelva cada vez más profesionalizada a efecto de garantizar el manejo efectivo de fondos, transparencia en las cuentas, el mantenimiento en áreas comunes, así como el evitar la imposición de decisiones unilaterales que vulneran los principios democráticos establecidos en la normativa vigente.

Lo anterior se vuelve una clara necesidad ante la proliferación de condominios, pues una porción significativa de la población, de aproximadamente 3 millones 642 mil 300 personas viven en condominios en nuestra ciudad³, con lo cual el régimen de propiedad en condominio se vuelve cada vez más común.

La tarea del condominio es compleja, se delegan importantes responsabilidades a colectivos conformados por Asambleas Generales y sus respectivos administradores, los cuales aun no teniendo la mayoría de ellos una capacitación formal logran superar una serie de obstáculos y limitaciones, que permite que la vida en condominio funcione, en donde se protege a sus residentes, mantenimiento permanente -en la mayoría de los casos- a los espacios comunes, procura la convivencia pacífica entre los vecinos y se organiza con otros condominios para atender situaciones de emergencia⁴.

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, tarea que puede ser realizada ya sea por una persona física moral, la cual quedará como la responsable de ejecutar las decisiones de la asamblea y gestionar los fondos condominales,

³ 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/>

⁴ Nochebuena Miranda, Juan Carlos, (2020), *Desempeño asociativo en los condominios de la CDMX y su relación con el diseño institucional*, (UNAM) consultable en <https://ru.dgb.unam.mx/server/api/core/bitstreams/63100554-54d2-400f-baea-52e6b66bfda2/content>



La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece la regulación para asegurar una administración óptima, sin embargo, en la práctica, muchas administraciones incumplen con estos preceptos por mero desconocimiento de la ley, lo que genera desequilibrios en la distribución de responsabilidades y beneficios, de ahí que se considere importante el realizar la capacitación que van conforme a las propias tareas de la PROSOC, pues cabe recordar que dicho instituto fue creado con el propósito de de solucionar los conflictos generados por la indefinición de los derechos de propiedad privada de los condominios y multifamiliares y por la apropiación particular de las áreas comunes como los pasillos y las áreas verdes⁵.

La PROSOC como parte de sus funciones tienen la facultad legal de otorgar certificaciones como administradores, sin embargo, es una realidad que la mayoría de los administradores de edificios no cuentan precisamente con una capacitación otorgada por dicho organismo, pues se calcula que aproximadamente sólo el 2% de los administradores cuentan con una certificación.

La PROSOC, de acuerdo con la fracción VIII, del artículo 23 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, establece que dicho organismo cuenta con la facultad de capacitar y certificar a los administradores condóminos y administradores profesionales dependiendo sus servicios que presten de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En este sentido, se considera conveniente que la PROSOC se acerque a los condominios registrados en la Ciudad de México, para que en el ámbito de sus atribuciones se acerquen a los diversos administradores para que en primer término

⁵ Vite Pérez, Miguel Ángel El desarrollo social de la ciudad de México: una visión exploratoria El Cotidiano, núm. 160, marzo-abril, 2010, pp. 97-110 Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco Distrito Federal, México Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=32512766012.pdf>



realice un balance de la cantidad de administradores que no cuentan con una capacitación formal y en segundo lugar una vez detectando la existencia de estos, ofrecer y en el ámbito de sus atribuciones la realización de capacitaciones, a efecto de poder avanzar hacia un servicio más profesionalizado.

Es por ello que se considera necesario que por un lado la PROSOC realice un estudio diagnóstico para saber a ciencia cierta cual es el porcentaje de condominios que cuentan con un administrador profesional a efecto de analizar las posibles consecuencias de no contar con ello, del mismo modo, se considera conveniente que la Procuraduría, realice campañas de promoción y concientización a efecto de que las personas que se manejan como administradores se capaciten y certifiquen para facilitar el desempeño de sus funciones

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 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. Que la fracción VIII, del artículo 23 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, establece que dicho organismo cuenta con la facultad de capacitar y certificar a los administradores condóminos y administradores profesionales.

NOVENO. 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 37 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México establece la obligación de la Asamblea General 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, tarea que puede ser realizada ya sea por una persona física moral, la cual quedara como la responsable de ejecutar las decisiones de la asamblea y gestionar los fondos condominales.



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 cumplir con los objetivos planteado en el presente punto de acuerdo.

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 entre otras cosas la facultad de capacitar en materia de administración condominal.

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

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 QUE REALICE UN ESTUDIO DIAGNÓSTICO DE CUANTAS PERSONAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMINIOS SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE CERTIFICADAS, Y POR OTRA PARTE, GENEREN CAMPAÑAS Y LAS ACCIONES QUE CONSIDEREN CONDUCENTES A EFECTO DE PROMOVER QUE LOS QUE FUNJAN ACTUALMENTE COMO ADMINISTRADORES CONDÓMINOS REALICEN SU CERTIFICACIÓN COMO ADMINISTRADOR PROFESIONAL.

ATENTAMENTE

OLIVIA
GARZA DE LOS SANTOS
6962C46A844445017C584CBC

DIPUTADA OLIVIA GARZA DE LOS SANTOS

Certificado de firma

10/01/2026 15:28

Documento electrónico

Solicitante del proceso de firma Almacenado

Identificador: 6962C315C6AF1170EC5E5769

Nombre y extensión: Punto de acuerdo - PROSOC diagnostico y capacitación.pdf

Descripción:

Cantidad de páginas: 3

Estado: Firmado

Firmantes: 1

Huella digital del contenido del documento original:

f1e300710388d7aec4e970c968422b8e53af8347adece0c9a4c35c984b432bf9

Huella digital del contenido del documento firmado:

58098e96451283c481d604b07b00cc04cd2e2799c35edd08626c31c5e0db0add

Nombre: Olivia Garza De Los Santos

Compañía: SR LUZ SA DE CV

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

Teléfono:

Dirección IP: 2806:2f0:9584:8696:3d42:c17a:d5de:7233

Fecha y hora de emisión

(America/Mexico_City):

10/01/2026 15:22

Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151

Información del emisor de la constancia NOM-151

Fecha de emisión:

10/01/2026 21:28:17 UTC (10/01/2026 15:28:17 Hora local de la Ciudad de México)

Nombre y extensión:

8de41094-01c6-4d9f-bbc6-cad5124bcd4b.cons

Huella digital contenida en la constancia:

58098e96451283c481d604b07b00cc04cd2e2799c35edd08626c31c5e0db0add

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

ID: 6962C46A844445017C584CBC

Derecho

IP: 2806:2f0:9584:8696:3d42:c17a:d5de:7233

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



Enviado: 10/01/2026

15:24:14

Aceptó Aviso de

Privacidad: 10/01/2026

15:28:06

Visto: 10/01/2026 15:28:10

Confirmado:

10/01/2026 15:28:11.016

Firmado:

10/01/2026 15:28:11.018

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/8de41094-01c6-4d9f-bbc6-cad5124bcd4b>

