



DIP. JESUS SESMA SUÁREZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

PRESENTE.

El que suscribe, **DIPUTADO OMAR ALEJANDRO GARCÍA LORIA**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional en el Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71 fracción III, 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; 1 y 2 fracción XXI, 5 fracción I, 82, 95 fracción II, y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este honorable congreso la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL A FIN DE MODIFICAR EL ORIGEN Y LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN CONDOMINAL EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

Lo anterior de conformidad con la siguiente exposición de motivos:



PRIMERO. - LA REGULACIÓN ACTUAL DEL RÉGIMEN CONDOMINAL, EL ORIGEN DEL PROBLEMA Y SUS CONSECUENCIAS.

Actualmente para poder registrarse bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, es necesario que una o más personas en conjunto ejerzan su voluntad ante Notario Público y posteriormente realizar su registro ante la Procuraduría Social, tal y como lo indica la Ley de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal¹ en su artículo 3:

“Artículo 3.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.

Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría.”

¹ LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/LEY_DE_PROPIEDAD_EN_CONDOMINIO_DE_INMUEBLES_PARA_EL_DF_4.pdf



Esta regulación implica una posición en la que la realización de dicho acto jurídico queda a la voluntad de las partes, situación que da origen a las siguientes problemáticas:

A. La existencia y reconocimiento legal (en la práctica) del régimen condominal depende de dicho acto jurídico cuando en la realidad el origen de dicho régimen se consta cuando se constituye de pleno derecho y de hecho en un mismo inmueble, la coexistencia simultáneamente de:

- Derechos de propiedad exclusiva y absoluta sobre unidades privativas susceptibles de aprovechamiento independiente; y
- Derechos de copropiedad pro indiviso sobre las áreas, elementos, instalaciones y bienes comunes que resulten necesarios e indispensables para el adecuado uso, aprovechamiento, seguridad, conservación, habitabilidad y disfrute del inmueble en su conjunto, conforme a su naturaleza y destino.

Es decir, la regulación actual no parte del hecho físico ni material de la verificación de coexistencia de los 2 derechos antes mencionados. Sino que pone una carga adicional para las y los propietarios, respecto a la constitución del régimen ante notario público y ante la Procuraduría Social.

Lo anterior adquiere especial relevancia a la luz del derecho a la buena administración pública reconocido en la Constitución Política de la Ciudad de México, el cual obliga a las autoridades a diseñar mecanismos



regulatorios eficaces, accesibles y orientados a garantizar certeza jurídica, **simplificación administrativa** y un adecuado funcionamiento institucional.

SEGUNDO. - EXISTENCIA Y RECONOCIMIENTO LEGAL DEL RÉGIMEN CONDOMINAL COMO PLENO DERECHO.

Para sostener que el Régimen de Propiedad en Condominio debe constituirse de pleno derecho, y no depender de un acto voluntario por parte de quienes habitan o desarrollan un inmueble bajo esta modalidad, resulta necesario precisar el alcance jurídico de dicho concepto.

La expresión “de pleno derecho” hace referencia a aquellos efectos jurídicos que se producen automáticamente por disposición de la ley, sin requerir manifestación de voluntad, consentimiento adicional o gestión posterior por parte de particulares o terceros. En otras palabras, el supuesto jurídico se actualiza por el solo cumplimiento de las condiciones previstas en la norma.²

Bajo esta lógica el **Régimen Condominal** representa una medida jurídicamente funcional y administrativamente eficiente.

En ese sentido, la constitución del régimen debe entenderse como una obligación inherente a la naturaleza jurídica del inmueble y no como una facultad discrecional de sus propietarios o poseedores. Ello contribuiría a fortalecer el control administrativo, la certeza jurídica y la correcta aplicación de las disposiciones en materia condominal.

² <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/pleno-derecho-de/pleno-derecho-de.htm>



Por el contrario, el esquema actualmente vigente ha demostrado limitaciones importantes, debido a que la constitución del régimen depende, en gran medida, de la voluntad de los particulares o incluso del desconocimiento sobre el trámite correspondiente. Esta situación provoca que numerosos inmuebles operen materialmente bajo dinámicas condominales sin encontrarse formalmente constituidos como tales, lo que genera vacíos regulatorios, dificultades de supervisión y una aplicación ineficiente del régimen jurídico de propiedad en condominio.

TERCERO. - LA REGULACIÓN ACTUAL DEL ORIGEN Y CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN CONDOMINAL OBSTACULIZA LA LABOR DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO BRINDAR EL ACCESO DE LA POBLACIÓN A PROGRAMAS SOCIALES, ASÍ COMO PARA CUANTIFICAR LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y MEJORAR SU ATENCIÓN MEDIANTE SERVICIOS PÚBLICOS.

El Gobierno de la Ciudad de México informó a través de la Secretaría de Vivienda en sus reglas de operación del Programa OTOCH 2025³ que en la ciudad hay 11,200 Unidades Habitacionales, de los cuales les han brindado apoyo (según el padrón de beneficiarios) a 2,210 Unidades Habitacionales de Interés Social, de esta cantidad de beneficiarios, en total 612 Unidades han adquirido mantenimiento mayor, 991 mantenimiento menor y 607 organización, así como participación vecinal.

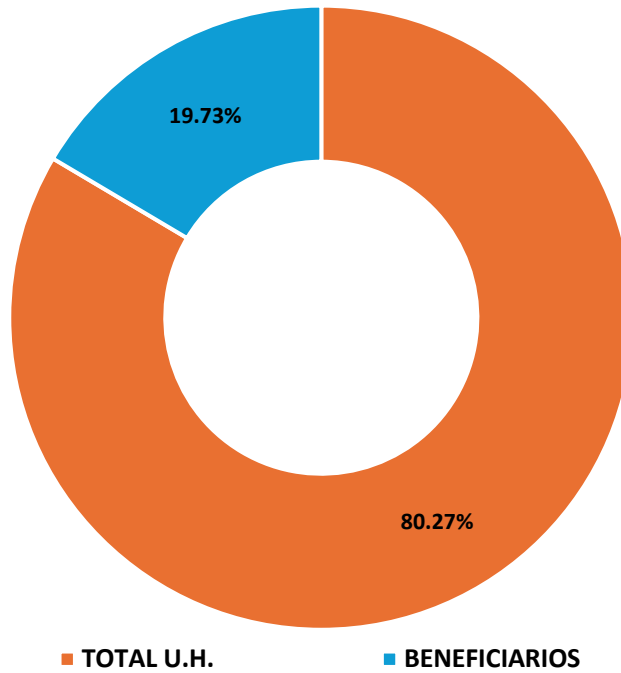
Como se puede ver en la siguiente gráfica, la implementación del programa de mejora en las Unidades Habitacionales, solo ha beneficiado al 19.73% de la población durante el periodo;

³ REGLAS OPERACIÓN OTOCH 2025

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/b3e7e3a7ad2bfe76ed9204c8e97a9493.pdf



UH - # Personas beneficiarias OTOCH 2025



FUENTE: Elaborado con información proporcionada en el padrón de beneficiarios OTOCH 2025.

Ahora bien, la baja cobertura del programa social y su poca efectividad durante el 2025, se debe entre otras cosas a que de acuerdo con la regulación vigente y en sus reglas de operación se establece que unos de los requisitos para el acceso al programa es tener:

Escritura Constitutiva donde se acredite el régimen condominal y órgano público de financiamiento.

Es decir, la falta de este documento condiciona por parte de la Secretaría de Vivienda y deja a su discreción el acceso a dicho programa.



Lo anterior prueba que las personas al no tener este documento por no haberlo realizado nunca ante el notario público correspondiente pueden tener menos incentivos para registrarse al programa y ejercer su derecho a la vivienda digna en la Ciudad de México.

CUARTO. - LA REGULACIÓN ACTUAL DIFICULTA EL REGISTRO ACTUALIZADO Y VIGENTE DEL NÚMERO DE CONDOMINIOS Y DE UNIDADES HABITACIONALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Como ya se mencionó el Gobierno de la Ciudad de México ha señalado que a la fecha existen aproximadamente 11,200 Unidades Habitacionales en donde vive cerca del 40% de la población de la Ciudad en construcciones que mayoritariamente fueron construidas hace más de 50 años.

Un ejemplo de esto es la reconocida construcción del Centro Urbano presidente Miguel Alemán (CUPA).

Con el actual avance masivo de edificaciones de unidades habitacionales de interés social, se ve rebasado ya que no todos los poseedores de una vivienda adquieren constituyen sus escrituras, lo que provoca diversos problemas legales en cuanto a la propiedad.

Aunado a eso el desconocimiento de los vecinos (por la confianza en las instituciones o la ignorancia e importancia de la ley) al adquirir la vivienda a través de los créditos que estos dan (INVI, FOVISSTE, INFONAVIT, ETC) se cree que la escrituración no es necesaria o bien ya no se realiza por no dimensionar en muchas ocasiones su importancia o bien por falta de recursos económicos en el momento.



Lo cual genera un vacío que difícilmente se puede llenar una vez que las personas ya habitan la vivienda en el día a día, lo que prueba y demuestra que al día de hoy el Gobierno de la Ciudad de México no tenga información sobre el número departamentos, condominos y unidades habitacionales que hay en la Ciudad.

Por tal motivo es necesario que se tenga una regulación, así como un registro claro y expedito, de las unidades habitacionales de interés social.

Esto es un punto clave puesto a que favorece a las instituciones y a la Administración Pública de la Ciudad de México en general, para la creación, e implementación de los programas sociales de una manera correcta y adecuada en beneficio a los regímenes condominales.

QUINTO. - VENTAJAS Y OPORTUNIDADES DE LA INICIATIVA PARA REGULAR EL RÉGIMEN CONDOMINAL PARTIENDO DE UNA SITUACIÓN DE HECHO Y NO DE DERECHO.

Al reformar la forma en la que se constituye el régimen condominal para que no sea un acto jurídico que quede a voluntad de las partes, sino que se constituya de pleno derecho y únicamente se pueda acreditar atreves del simple reconocimiento y registro mediante cédula expedida por las Alcaldías, puede provocar los siguientes beneficios:

- 1) Reconoce que el régimen condominal se pueda verificar mediante una simplificación administrativa que puedan lleva a cabo las Alcaldías.



- 2) Ayuda al censo de los inmuebles bajo este régimen, identifica y cuantifica la población que habita en el mismo y ayuda a tener datos que permitan la mejora de los servicios públicos.
- 3) Incentiva a que las personas puedan acceder a los programas sociales que tiene por objeto mejorar y rehabilitar la vivienda condominal y que haya mayor participación involucramiento en la reconstrucción del tejido social.
- 4) Resuelve de manera sustantiva la falta de registro de la vivienda condominal cuyo problema lleva más de 10 años de atraso.
- 5) Permite avanzar en otras áreas de oportunidad como lo sería el registro de administradores y planes de protección civil en condominios e inmuebles de tipo condominal.

SEXTO. - LA FUNCIÓN DE LA CEDULA EN EL RÉGIMEN CONDOMINAL POR PARTE DE LAS ALCALDÍAS.

La implementación de una Cédula de Régimen Condominal permitirá a las alcaldías de la Ciudad de México contar con un registro actualizado y ordenado de los inmuebles sujetos a este régimen de propiedad, facilitando la identificación de las unidades habitacionales existentes dentro de cada demarcación territorial.

Así, y como mencionado anteriormente, este mismo permitirá construir un censo confiable que sirva como herramienta para:



1. La planeación de políticas públicas,
2. Programas de mantenimiento,
3. Acciones de protección civil y;
4. Estrategias de mejoramiento urbano.

Permitiendo atender de manera más eficiente las necesidades reales de las personas habitantes que viven bajo el régimen de propiedad en condominio.

Resultando en gran medida, como un mayor soporte para la Administración Pública a lo largo de todas sus instituciones, aunado con un mayor referente para brindar los beneficios a través de lo enumerado anteriormente.

Por todos los argumentos anteriormente expuestos; la presente iniciativa tiene por objeto reconocer y regular el régimen condominal como una figura que se constituye de pleno derecho cuando en un inmueble existen tanto propiedades privadas como áreas de uso común compartidas, con el fin de simplificar su reconocimiento legal y administrativo, brindar mayor certeza jurídica a las personas habitantes, facilitar el acceso a programas y apoyos públicos, así como mejorar el registro, supervisión y atención de las unidades habitacionales en la Ciudad de México.

Para efectos de mayor claridad en la propuesta de adición se presenta el siguiente cuadro comparativo del texto vigente y de la propuesta de reforma:



TEXTO NORMATIVO VIGENTE	TEXTO NORMATIVO PROPUESTO
<p>LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL</p>	<p>LEY DE RÉGIMEN CONDOMINAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO</p>
<p>TITULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES</p>	<p>TITULO PRIMERO DEL RÉGIMEN CONDOMINAL</p>
<p>Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.</p>	<p>Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen Condominal.</p>
<p>Asimismo, regulará 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, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.</p>	<p>Asimismo, regulará las relaciones entre los condóminos y poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las facultades de las Alcaldías, la Secretaría de Vivienda, el Congreso, la Procuraduría Social, todas de la Ciudad de México, así como la coordinación entre ellas.</p>
<p>SIN CORRELATIVO</p>	<p>Lo anterior, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.</p>
<p>Es de interés social garantizar un ambiente libre de discriminación y de violencia en los condominios por lo que no podrán establecerse condiciones que impliquen discriminación entre personas condóminas y poseedores, entre éstos y su administración, ni tampoco entre éstos y las personas visitantes, invitadas o empleadas en los condominios por motivo de origen étnico o nacional, apariencia física (sic), color de piel, lengua, género, edad, discapacidades, condición social, condiciones de salud, embarazo, religión, situación migratoria, opiniones, preferencias sexuales, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, características sexuales, estado civil o cualquier otro que atente contra la dignidad humana.</p>	<p>Es de interés social garantizar un ambiente libre de discriminación y de violencia en los condominios por lo que no podrán establecerse condiciones que impliquen discriminación entre personas condóminas y poseedores, entre éstos y su administración, ni tampoco entre éstos y las personas visitantes, invitadas o empleadas en los condominios por motivo de origen étnico o nacional, apariencia física color de piel, lengua, género, edad, discapacidades, condición social, condiciones de salud, embarazo, religión, situación migratoria, opiniones, preferencias sexuales, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, características sexuales, estado civil o cualquier otro que atente contra la dignidad humana.</p>



**DIP. OMAR ALEJANDRO GARCÍA LORÍA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**



Artículo 2.- Para efectos de ésta Ley se entiende por:	Artículo 2.- Para efectos de ésta Ley se entiende por:
ADMINISTRADOR CONDÓMINO – ADMINISTRADOR PROFESIONAL ...	ADMINISTRADOR CONDÓMINO – ADMINISTRADOR PROFESIONAL...
ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.	ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Cédula de Régimen Condominal y el Reglamento Interno.
ASAMBLEA GENERAL: Es el órgano del condómino, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.	ASAMBLEA GENERAL: Es el órgano del condómino, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Cédula de Régimen Condominal y el Reglamento Interno.
SIN CORRELATIVO	ALCALDÍA: El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.
CONDOMINIO...	CONDOMINIO...
CONDÓMINO: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo <u>el régimen de propiedad en condominio.</u>	CONDÓMINO: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen condominal.
SIN CORRELATIVO	CONGRESO: Congreso de la Ciudad de México
COMITÉ DE VIGILANCIA – CUOTA EXTRAORDINARIA...	COMITÉ DE VIGILANCIA – CUOTA EXTRAORDINARIA...
DELEGACIÓN: El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.	SE DEROGA
ESCRITURA CONSTITUTIVA: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo <u>el régimen de propiedad en condominio.</u>	CÉDULA DE RÉGIMEN CONDOMINAL: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen condominal y esta.
SIN CORRELATIVO	SECRETARÍA: Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México
EXTINCIÓN VOLUNTARIA: La desaparición del <u>régimen de propiedad en condominio.</u>	EXTINCIÓN VOLUNTARIA: La desaparición del régimen condominal
LEY: <u>Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.</u>	LEY: Ley de Régimen Condominal de la Ciudad de México.
MOROSO – REGLAMENTO...	MOROSO – REGLAMENTO...
SANCIÓN: Multa o medida de apremio impuesta al condómino o poseedor que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura	SANCIÓN: Multa o medida de apremio impuesta al condómino o poseedor que viole esta Ley, su Reglamento, la Cédula de



Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.	Régimen Condominal , el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.
...	...
UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.	UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Cédula de Régimen Condominal y en la Escritura que acredita la propiedad individual de la unidad de propiedad privativa.
CAPÍTULO II DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	CAPÍTULO II DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN CONDOMINAL

Artículo 3.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.	Artículo 3.- La constitución del Régimen Condominal se constituye de pleno derecho y de hecho cuando, en un mismo inmueble, coexisten simultáneamente:
Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría.	I. Derechos de propiedad exclusiva y absoluta sobre unidades privativas susceptibles de aprovechamiento independiente; y
SIN CORRELATIVO	II. Derechos de copropiedad pro indiviso sobre las áreas, elementos, instalaciones y bienes comunes que resulten necesarios e indispensables para el adecuado uso, aprovechamiento, seguridad, conservación, habitabilidad y disfrute



	<p>del inmueble en su conjunto, conforme a su naturaleza y destino.</p>
	<p>III. Así como también de conformidad con las disposiciones que establece el Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.</p>
	<p>La Alcaldía verificará que cuando un inmueble cumpla con las características anteriormente señaladas, deberá realizar el registro del mismo y expedir una cédula de régimen condominal.</p>
<p>Artículo 4.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate</p>	<p>Artículo 4.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la Cédula de Régimen Condominal, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate.</p>
<p>Artículo 7.- En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.</p>	<p>Artículo 7.- En el Régimen Condominal, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.</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: I.- El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley;</p>	<p>Artículo 8.- El Régimen Condominal puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que: I.- El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley;</p>



DIP. OMAR ALEJANDRO GARCÍA LORIA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



<p>II.- El número de unidades de propiedad privativa no sea superior a 120; y</p>	<p>II.- La Alcaldía por medio de su Dirección de Atención a Unidades Habitacionales, realice la visita de verificación de la obra y realice la cédula de Régimen Condominal correspondiente.</p>
<p>III.- Se obtengan previamente, de la Delegación, las licencias de construcción especial procedentes, la Cédula de Publicitación, y el registro de la Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C";</p>	<p>III.- Se obtengan previamente, de la Alcaldía, las licencias de construcción especial procedentes, la Cédula de Publicitación, y el registro de la Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C";</p>
<p>IV.- Se obtengan previamente, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano correspondiente, y</p>	<p>IV.- Se obtengan previamente, de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana y la Secretaría de Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano correspondiente.</p>
<p>...</p>	<p>...</p>
<p>En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe o quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio tendrán la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público en un término no mayor de seis meses contados a partir de la fecha del aviso por escrito que el propietario debe dar a la Delegación sobre la terminación de la obra ejecutada, independientemente de que la respectiva autorización de uso y ocupación haya sido o no expedida por el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y 11 de esta Ley.</p>	<p>En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe tendrán la obligación de notificar a la Alcaldía para que se modifique la cédula de Régimen Condominal a fin de actualizarla la misma. Lo anterior con independencia del aviso por escrito que el propietario debe dar a la Alcaldía sobre la terminación de la obra ejecutada, independientemente de que la respectiva autorización de uso y ocupación haya sido o no expedida por el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y esta Ley.</p>
<p>En ningún caso podrá el constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aun que dicha transmisión no se haya formalizado.</p>	<p>En ningún caso podrá reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aun que dicha transmisión no se haya formalizado.</p>



~~Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:~~

~~I. La manifestación de voluntad del propietario o propietarios del inmueble, de constituir el régimen de propiedad en condominio;~~

~~(ADICIONADA, G.O. 24 DE MARZO DE 2017)~~

~~I Bis. Que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:~~

~~a) El último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;~~

~~b) Las licencias de construcción especial procedentes;~~

~~c) La Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C", y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente;~~

~~d) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;~~

~~e) La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y~~

~~f) La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Delegación, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda~~

Artículo 9.- Para constituir y acreditar el Régimen Condominal se hará constar en la cédula de régimen condominal:

Quando se trate de una nueva construcción o bien la modificación de un inmueble que por sus nuevas características sea de naturaleza condominal:

I. Último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;

II. Licencias de construcción especial procedentes;

III. Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C", y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente;

IV. El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana y la Secretaría de Vivienda, ambas de la Ciudad de México.

V. La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y

VI. La copia de una póliza de fianza que el o las personas propietarias del inmueble deberá entregar a la Alcaldía, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o



~~construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.~~

~~II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;~~

~~III. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;~~

~~IV. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;~~

~~V. El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;~~

~~(REFORMADA, G.O. 3 DE ABRIL DE 2012)~~

~~VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentarán dichas asignaciones;~~

autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuator certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana y la Secretaría de Vivienda, así como la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.

Para efectos del registro y la emisión de la Cédula de Régimen Condominal se considera como Unidad Habitacional a todo asentamiento humano promovido principalmente por instituciones del Estado; el cual se caracterizan por tener una arquitectura y fachada homogéneas, estar contruidos en serie y contar con áreas y bienes comunes. Las Unidades Habitacionales en la Ciudad de México



~~VII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;~~

~~VIII. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;~~

~~(REFORMADA, G.O. 4 DE AGOSTO DE 2023)~~

~~IX. El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables;~~

~~Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.~~

forman parte del derecho a la vivienda digna y adecuada.

Por ello la Alcaldía emitir una cédula de régimen condominal que contenga cuando menos:

- a) La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;**
- b) El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;**
- c) El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;**
- d) El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;**
- e) La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentaran dichas asignaciones;**



- f) Los casos y condiciones en que pueda modificarse el régimen condominal y el reglamento interno;
- g) La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;
- h) El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables:

La Alcaldía además agregará, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas, así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.

Para el cumplimiento de esta disposición la persona designada como administradora es responsable solidariamente a fin de integrar el expediente completo de cada condominio y unidad habitacional.

~~Artículo 10.- La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.~~

Artículo 10.- La Cédula de Régimen Condominal, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.



**DIP. OMAR ALEJANDRO GARCÍA LORIA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**



	<p>Para lo anterior la Alcaldía coordinará la inscripción de dichos registros.</p>
<p>Artículo 11.- Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, éste deberá ser notificado a la Procuraduría.</p>	<p>Artículo 11.- Cualquier modificación a la Cédula de Régimen Condominal y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, éste deberá ser notificado a la Alcaldía.</p>
<p>...</p>	<p>...</p>

<p>Artículo 12.- En toda escritura pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el notario deberá:</p>	<p>Artículo 12.- En toda escritura pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el notario deberá:</p>
<p>I. Relacionar la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, y citar los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;</p>	<p>I. Solicitar una copia certificada a la Alcaldía de la Cédula del Régimen Condominal del inmueble y citar los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;</p>



<p>II. Entregar al interesado una copia simple de la escritura pública constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y copia simple del Reglamento Interno del condominio, y hacer constar la entrega de cada uno de esos documentos, y</p>	<p>II. Entregar al interesado una copia simple de la cédula de régimen condominal y copia simple del Reglamento Interno del condominio, y hacer constar la entrega de cada uno de esos documentos, y</p>
<p>III. Leerle al interesado los artículos 7, 16, 28, 86 y 87 de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en esos preceptos.</p>	<p>III. Leerle a la persona interesada los preceptos de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en la misma.</p>
<p>Artículo 13.- Para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio para que sean validas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en Escritura Pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría.</p>	<p>Artículo 13.- El Régimen de Propiedad en Condominio se extinguirá únicamente en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Cuando el inmueble pierda su naturaleza condominal, esto es, cuando desaparezca la simultaneidad entre los derechos de propiedad exclusiva sobre las unidades privativas y el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del condominio; II. Cuando una sola persona física o moral adquiera la propiedad de la totalidad de las unidades de propiedad privativa del condominio. <p>En estos casos, la extinción operará de pleno derecho y de hecho, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea General de Condóminos.</p> <p>En ambos supuestos, la extinción deberá formalizarse mediante cédula de extinción de régimen condominal emitida por la Alcaldía la cual también deberá ser inscrita en el Registro</p>



DIP. OMAR ALEJANDRO GARCÍA LORIA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



	<p>Público de la Propiedad correspondiente y notificarse a la autoridad administrativa competente.</p> <p>Queda prohibida la extinción voluntaria del Régimen Condominal mediante acuerdo de la Asamblea General de Condóminos.</p>
<p>SIN CORRELATIVO</p>	<p>Artículo 13 Bis.- La Cédula de Régimen Condominal será un documento público que la Alcaldía deberá poner a disposición de toda persona interesada, reservando la información personal de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política de la Ciudad de México y la legislación en la materia.</p>
<p>SIN CORRELATIVO</p>	<p>Artículo 13 Ter. La Cédula de Régimen Condominal es un documento público que tendrá validez frente a terceros, el cual servirá para acreditar el régimen condominal de un inmueble y el mismo podrá servir para acceder a cualquier programa social que destine recursos para el mejoramiento de la vivienda cn condominal o la rehabilitación de las unidades habitacionales.</p>
<p>Artículo 14.- Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad privada.</p> <p>Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privada, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente</p>	<p>Artículo 14.- Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad privada.</p> <p>Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privada, según la escritura, y la cédula de régimen condominal éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.</p>



<p>Artículo 15.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del condominio.</p>	<p>Artículo 15.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura y en la cédula de régimen condominial.</p>
<p>Artículo 17.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.</p>	<p>Artículo 17.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura y cédula de régimen condominial.</p>
<p>Artículo 18.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone ésta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.</p>	<p>Artículo 18.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone ésta Ley, su Reglamento, la Cédula de Régimen Condominial, el Reglamento Interno, la Escritura y demás disposiciones legales aplicables.</p>
<p>Artículo 19.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.</p> <p>...</p> <p>...</p>	<p>Artículo 19.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura, la Cédula de Régimen Condominial, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.</p> <p>...</p> <p>...</p>
<p>Artículo 21.- Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:</p> <p>I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura Constitutiva, de acuerdo a lo establecido en el primer párrafo del Artículo 19 de ésta Ley;</p>	<p>Artículo 21.- Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:</p> <p>I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura y la Cédula de Régimen Condominial, de acuerdo a lo establecido en ésta Ley;</p>
<p>II - V ...</p>	<p>II - V ...</p>



<p>VI. Derribar, transplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de una (sic) o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aun y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General, lo anterior de conformidad con lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal, Código Penal del Distrito Federal y en la escritura constitutiva del condominio; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, se determinarán las acciones más convenientes a realizar.</p>	<p>VI. Derribar, transplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aún y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General, lo anterior de conformidad con lo establecido en la Ley Ambiental, Código Penal y las disposiciones en la materia aplicables a la Ciudad de México y en la escritura y cédula de régimen condominal. En caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, se podrá derribar, transplantar, podar o talar.</p>
<p>...</p>	<p>...</p>
<p>VII- XI ...</p>	<p>VII – XI ...</p>
<p>Artículo 23.- Son objeto de propiedad común: I.- El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa;</p>	<p>Artículo 23.- Son objeto de propiedad común: I.- El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura como unidad de propiedad privativa y en la cédula de Régimen Condominal.</p>
<p>II...</p>	<p>II...</p>
<p>III.- Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción,</p>	<p>III.- Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire</p>



aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva ;	acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura y Cédula de Régimen Condominal .
IV...	IV...
V.- Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.	V.- Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura y en la Cédula de Régimen Condominal y en el Reglamento Interno del Condominio.
...	...
...	...
Artículo 25.- En los condominios verticales, horizontales y mixtos, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas comunes.	Artículo 25.- En los condominios verticales, horizontales y mixtos, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas comunes.
Salvo que lo establezca la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio , los condóminos o poseedores de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.	Salvo que lo establezca la Cédula de Régimen Condominal , los condóminos o poseedores de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.
...	...
...	...
...	...
Artículo 26.- Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:	Artículo 26.- Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:
I – III...	I-III
IV.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se	IV.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Cédula de Régimen Condominal y se traduzcan



<p>traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos, cumpliendo con lo señalado en la fracción IV artículo 32 de esta Ley;</p>	<p>en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos, cumpliendo con lo señalado en la fracción IV artículo 32 de esta Ley;</p>
V – VIII...	V-VIII...
<p>Artículo 29.- Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio.</p> <p>El Órgano Máximo del condominio es la Asamblea General.</p> <p>Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:</p>	<p>Artículo 29.- Esta Ley, su Reglamento, la Cédula de Régimen Condominal y el Reglamento Interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio.</p> <p>El Órgano Máximo del condominio es la Asamblea General.</p> <p>Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:</p>
I...	I...
<p>II.- Las Asambleas Generales Extraordinarias: Se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos:</p>	<p>II.- Las Asambleas Generales Extraordinarias: Se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos:</p>
<p>a) Cualquier modificación a la escritura constitutiva del condominio o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;</p>	<p>a) Cualquier modificación a la cédula de régimen condominal o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;</p>
b) – d) ...	b) – d) ...
<p>Artículo 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:</p>	<p>Artículo 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:</p>
I...	I...
<p>II.- Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura constitutiva o Reglamento Interior establezcan una mayoría especial; los condóminos presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asambleas, para ser considerados como parte del quórum de la misma;</p>	<p>II.- Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la cédula de régimen condominal o Reglamento Interior establezcan una mayoría especial; los condóminos presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asambleas, para ser considerados como parte del quórum de la misma;</p>
<p>III.- Cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su</p>	<p>III.- Cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su</p>



**DIP. OMAR ALEJANDRO GARCÍA LORIA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**



<p>unidad de propiedad privativa represente el total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva. Salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley;</p>	<p>unidad de propiedad privativa represente el total del valor del condominio establecido en la cédula de régimen condominal. Salvo disposición en contrario dispuesta en esta Ley.</p>
IV – VIII	IV – VIII
<p>IX.- El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y el Administrador les informará en un lapso de 7 días hábiles por escrito a cada condómino y/o poseedor las resoluciones que adopte la Asamblea General.</p> <p>Si el acuerdo de la Asamblea General:</p> <p>a) Modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público y se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad;</p>	<p>IX.- El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y el Administrador les informará en un lapso de 7 días hábiles por escrito a cada condómino y/o poseedor las resoluciones que adopte la Asamblea General.</p> <p>Si el acuerdo de la Asamblea General:</p> <p>a) Modifica la Cédula de Régimen Condominal, el acta se actualizará y registrará ante la Dirección de Unidades Habitacionales y Condominios de la Alcaldía en la que se encuentre el inmueble y se dará vista al Registro Público de la Propiedad.</p>
b) ...	b)...
<p>Artículo 33.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:</p> <p>I. Modificar la Escritura Constitutiva del condominio y aprobar o reformar el Reglamento Interno del mismo;</p>	<p>Artículo 33.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:</p> <p>I. Modificar la Cédula de Régimen Condominal condominio y aprobar o reformar el Reglamento Interno del mismo;</p>
II – III...	II - III...
<p>IV. Precisar las obligaciones y facultades a cargo del Administrador y del Comité de Vigilancia frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos o poseedores, según actividades a desarrollar de acuerdo a sus cargos y las tareas encomendadas a los comités, de conformidad a lo establecido en la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno del condominio;</p>	<p>IV. Precisar las obligaciones y facultades a cargo del Administrador y del Comité de Vigilancia frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos o poseedores, según actividades a desarrollar de acuerdo a sus cargos y las tareas encomendadas a los comités, de conformidad a lo establecido en la Cédula de Régimen Condominal y al Reglamento Interno del condominio;</p>
V – XVI ...	V – XVI...
<p>XVII. Elegir y/o reelegir libremente al Administrador Condómino o Administrador Profesional según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno. Asimismo, podrá revocar la designación del Administrador en el caso de incumplimiento a lo establecido en el artículo 43 de la presente Ley, y lo hará del</p>	<p>XVII. Elegir y/o reelegir libremente al Administrador Condómino o Administrador Profesional según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Cédula de Régimen Condominal y del Reglamento Interno. Asimismo, podrá revocar la designación del Administrador en el caso de incumplimiento a lo establecido en el artículo 43 de la presente Ley, y lo hará del conocimiento de la Procuraduría</p>



DIP. OMAR ALEJANDRO GARCÍA LORIA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



conocimiento de la Procuraduría Social quien procederá a la cancelación del registro correspondiente.	Social quien procederá a la cancelación del registro correspondiente.
XVIII – XX...	XVIII – XX...
XXI. Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva , el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables. Los acuerdos de la Asamblea General deberán de sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público.	XXI. Las demás que le confieren la Cédula de Régimen Condominal, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables. Los acuerdos de la Asamblea General deberán de sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y otras disposiciones de orden público.
Artículo 34.- Con excepción de las Asambleas Generales convocadas para modificar la Escritura Constitutiva , extinguir el Régimen de Propiedad en Condominio o afectar el dominio del inmueble, se suspenderá a los condóminos o poseedores morosos su derecho a voto conservando siempre su derecho a voz, en la Asamblea General.	Artículo 34.- Con excepción de las Asambleas Generales convocadas para modificar la Cédula de Régimen Condominal, extinguir el Régimen Condominal o afectar el dominio del inmueble, se suspenderá a los condóminos o poseedores morosos su derecho a voto conservando siempre su derecho a voz, en la Asamblea General.
...	...
I – III ...	I – III ...
Artículo 35.- Para efecto de otro tipo de organización condominal, los condóminos o poseedores, además, se podrán organizar de las siguientes formas:	Artículo 35.- Para efecto de otro tipo de organización condominal, los condóminos o poseedores, además, se podrán organizar de las siguientes formas:
a) – e) ...	– e) ...
...	...
Las reglas para la convocatoria, organización, conformación, derechos y obligaciones se sujetarán a lo previsto en esta Ley, su reglamento, la escritura constitutiva y su reglamento interno.	Las reglas para la convocatoria, organización, conformación, derechos y obligaciones se sujetarán a lo previsto en esta Ley, su reglamento, la cédula de régimen condominal y su reglamento interno.
Artículo 40.- En el caso de construcción nueva en Régimen de Propiedad en Condominio, el primer Administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.	Artículo 40.- En el caso de construcción nueva en régimen condominal, el primer Administrador será designado por quien otorgue la asamblea y designe para el registro de la cédula de régimen condominal ante la Alcaldías.
...	...
...	...
Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:	Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:



DIP. OMAR ALEJANDRO GARCÍA LORIA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



I – XIV...	I – XIV...
XV.- Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del Reglamento Interno y de la Escritura Constitutiva ;	XV.- Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del Reglamento Interno y de la cédula de régimen condominal.;
XV – XVIII	XV – XVIII
XIX.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general, quienes otorgan la Escritura Constitutiva que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno, en coordinación con el comité de vigilancia;	XIX.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general, quienes incumplan sus obligaciones establecidas en la cédula de régimen condominal con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la cédula de régimen condominal y al Reglamento Interno, en coordinación con el comité de vigilancia;
XX.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva , el Reglamento Interno, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento;	XX.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la presente Ley, su Reglamento, la cédula de régimen condominal, el Reglamento Interno, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento;
XXI – XXII ...	XXI – XXII ...
XXIII.- Fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno del condominio;	XXIII.- Fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la cédula de régimen condominal y su Reglamento Interno del condominio;
XXIV – XXX ...	XXIV – XXX ...
Artículo 49.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:	Artículo 49.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:
I – XIII	I – XIII
XIV.- Las demás que se deriven de esta Ley, su Reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno.	XIV.- Las demás que se deriven de esta Ley, su Reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la Cédula de Régimen Condominal y del Reglamento Interno.
Artículo 52.- La elaboración del Reglamento Interno será por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio. Cualquier modificación al reglamento se acordará en Asamblea General, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de	Artículo 52.- La elaboración del Reglamento Interno será elaborado y aprobado por la Asamblea y se incluirá en la cédula de régimen condominal. Cualquier modificación al reglamento se acordará en Asamblea General, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las



DIP. OMAR ALEJANDRO GARCÍA LORIA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



<p>un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio.</p> <p>La elaboración y/o modificación al Reglamento Interno deberán ser registrados ante la Procuraduría.</p>	<p>resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio.</p> <p>La elaboración y/o modificación de la cédula de régimen condominal deberá ser notificado a la Alcaldía.</p>
<p>Artículo 53.- El Reglamento Interno contendrá las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva correspondiente, respetando y garantizando que las personas condóminas, poseedoras y ocupantes gocen, sin discriminación alguna, de los derechos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los tratados y otros instrumentos internacionales celebrados por el Estado mexicano, en la Constitución Política de la Ciudad de México y en todas las disposiciones legales aplicables; refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:</p>	<p>Artículo 53.- El Reglamento Interno contendrá las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la cédula de régimen condominal correspondiente, respetando y garantizando que las personas condóminas, poseedoras y ocupantes gocen, sin discriminación alguna, de los derechos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los tratados y otros instrumentos internacionales celebrados por el Estado mexicano, en la Constitución Política de la Ciudad de México y en todas las disposiciones legales aplicables; refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:</p>
<p>I – X ...</p>	<p>I – X ...</p>
<p>XI.- Las bases para la modificación del Reglamento Interno conforme a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás leyes aplicables;</p>	<p>XI.- Las bases para la modificación del Reglamento Interno conforme a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, la cédula de régimen condominal y demás leyes aplicables;</p>
<p>XII – XVII ...</p>	<p>XII – XVII ...</p>
<p>XVIII. La tabla de valores e indivisos del condominio, cuando dichos valores o indivisos se modifiquen por reformas a la Escritura Constitutiva, la mencionada tabla deberá actualizarse;</p>	<p>XVIII. La tabla de valores e indivisos del condominio, cuando dichos valores o indivisos se modifiquen por reformas a la Cédula de Régimen Condominal, la mencionada tabla deberá actualizarse;</p>
<p>XIX. Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva; y</p>	<p>XIX. Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Cédula de Régimen Condominal; y</p>
<p>XX...</p>	<p>XX...</p>
<p>Artículo 54.- El Reglamento Interno del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la Escritura conforme a lo establecido en la fracción IX del Artículo 9 de esta Ley. Asimismo, deberá ser registrado ante la Procuraduría, la cual revisará que no</p>	<p>Artículo 54.- El Reglamento Interno del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la cédula de régimen condominal a lo establecido en esta Ley. Asimismo, deberá ser registrado ante la Alcaldía, la cual revisará que</p>



**DIP. OMAR ALEJANDRO GARCÍA LORIA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**



contravenga las disposiciones de la presente Ley y su Reglamento.	no contravenga las disposiciones de la presente Ley y su Reglamento.
Artículo 75.- Estos condominios podrán por medio de su Administrador y sin menoscabo de su propiedad:	Artículo 75.- Estos condominios podrán por medio de su Administrador y sin menoscabo de su propiedad:
I – II...	I-III...
...	...
Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores, se deberá acreditar estar constituido en (sic) ante la Procuraduría en Régimen de Propiedad en Condominio y contar con la organización interna establecida en esta Ley y su Reglamento, presentando para ello copia de la Escritura Constitutiva , Reglamento Interno y el acta de asamblea que aprueba el programa a aplicar.	Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores, se deberá acreditar tener la cédula de régimen condominal que expida la Alcaldía y contar con la organización interna establecida en esta Ley y su Reglamento, presentando para ello copia de la cédula de régimen condominal, reglamento interno y el acta de asamblea que aprueba el programa a aplicar.
III...	III...
Artículo 76.- La Administración Pública del Distrito Federal deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de las unidades habitacionales de interés social y popular.	Artículo 76.- La Administración Pública de la Ciudad de México deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen el registro de la cédula de régimen condominal en coordinación con las Alcaldías priorizando las unidades habitacionales de interés social y popular.
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.	Las Alcaldías coadyuvará, a petición de la Asamblea General cualquier acto jurídico, en la organización condominal, por lo cual deberá apoyar a la administración para fortalecer la cultura condominal y brindar asesoría jurídica.
Artículo 79.- La Procuraduría promoverá el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal en los condominios y conjuntos condominales en el Distrito Federal, siempre sujeto a lo que establece esta Ley, su Reglamento, entendiéndose por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento;	Artículo 79.- Las Alcaldías promoverán el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal en los condominios y conjuntos condominales en la Ciudad de México, siempre sujeto a lo que establece esta Ley, su Reglamento, entendiéndose por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen condominal. Entendiéndose como elementos necesarios: respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y



la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.	participación; la solidaridad y la aceptación mutua.
Artículo 80.- La Procuraduría proporcionará a los condóminos, poseedores y administradores y comités de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad, accesibilidad, exigibilidad de derechos e igualdad y no discriminación; en los cuales se difundirá por cualquier medio la cultura condominal de manera permanente; la cual sentará las bases, condiciones y principios que permitan convivir de manera armónica, conformando una cultura de la paz, en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.	Artículo 80.- Las Alcaldías proporcionarán a los condóminos, poseedores y administradores y comités de inmuebles bajo el régimen condominal, orientación y capacitación a través de diversos cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad, accesibilidad, exigibilidad de derechos e igualdad y no discriminación; en los cuales se difundirá por cualquier medio la cultura condominal de manera permanente; la cual sentará las bases, condiciones y principios que permitan convivir de manera armónica, conformando una cultura de la paz, en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.
...	...
a) Fomentar la participación activa de los condóminos, poseedores y habitantes de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio ; en hacer valer los derechos y cumpliendo las obligaciones que estipula ésta Ley, su Reglamento, la escritura constitutiva , el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables;	a) Fomentar la participación activa de los condóminos, poseedores y habitantes de los inmuebles bajo el régimen condominal ; en hacer valer los derechos y cumpliendo las obligaciones que estipula ésta Ley, su Reglamento, la cédula de régimen condominal, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables;
b) - f) ...	b) - f) ...
Artículo 83.- Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del numero total de condóminos.	Artículo 83.- Si el inmueble sujeto al Régimen Condominal estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del numero total de condóminos.
a) - c)	a) - c)
Artículo 84.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada	Artículo 84.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada



condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva .	condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la cédula de régimen condominal .
...	...
...	...
Artículo 85.- Si se optare por la extinción total del Régimen de Propiedad en Condominio de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta. Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el reglamento Interno.	Artículo 85.- Si se optare por la extinción total del Régimen Condominal de conformidad con las disposiciones de esta Ley, asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta. Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente ley, su Reglamento, Cédula de Régimen Condominal y el reglamento Interno.
Artículo 86.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia. Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno.	Artículo 86.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia. Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Cédula de Régimen Condominal y Reglamento Interno.
...	...
...	...
I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la Escritura Constitutiva o en los acuerdos de la propia Asamblea General o en el Reglamento Interno, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones; y	I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la cédula de régimen condominal o en los acuerdos de la propia Asamblea General o en el Reglamento Interno, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones; y
II – III ...	II – III...
	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.



	<p>SEGUNDO. - Las disposiciones previstas en el presente Decreto entrarán en vigor y serán aplicables a partir del día siguiente a su publicación.</p> <p>TERCERO. - Quedan derogadas todas las disposiciones que contravengan la presente reforma.</p>
--	---

Por todo lo anteriormente expuesto se somete a consideración de este Congreso, la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL A FIN DE MODIFICAR EL ORIGEN Y LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN CONDOMINAL EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

LEY DE RÉGIMEN CONDOMINAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

TITULO PRIMERO

DEL RÉGIMEN CONDOMINAL

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen Condominal.

Asimismo, regulará las relaciones entre los condóminos y poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las facultades de las Alcaldías, la Secretaría de Vivienda, el Congreso, la Procuraduría Social, todas de la Ciudad de México, así como la coordinación entre ellas.

Lo anterior, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Es de interés social garantizar un ambiente libre de discriminación y de violencia en los condominios por lo que no podrán establecerse condiciones que impliquen discriminación entre personas condóminas y poseedores,



entre éstos y su administración, ni tampoco entre éstos y las personas visitantes, invitadas o empleadas en los condominios por motivo de origen étnico o nacional, apariencia física color de piel, lengua, género, edad, discapacidades, condición social, condiciones de salud, embarazo, religión, situación migratoria, opiniones, preferencias sexuales, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, características sexuales, estado civil o cualquier otro que atente contra la dignidad humana.

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

ADMINISTRADOR CONDÓMINO – ADMINISTRADOR PROFESIONAL...

ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Cédula de Régimen Condominal y el Reglamento Interno.

ASAMBLEA GENERAL: Es el órgano del condómino, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Cédula de Régimen Condominal y el Reglamento Interno.

ALCALDÍA: El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.

CONDOMINIO...

CONDÓMINO: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen condominal.

CONGRESO: Congreso de la Ciudad de México

COMITÉ DE VIGILANCIA –

CUOTA EXTRAORDINARIA...

SE DEROGA

CÉDULA DE RÉGIMEN CONDOMINAL: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen condominal y esta.



SECRETARÍA: Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México

EXTINCIÓN VOLUNTARIA: La desaparición del régimen condominal

LEY: Ley de Régimen Condominal de la Ciudad de México.

MOROSO – REGLAMENTO...

SANCIÓN: Multa o medida de apremio impuesta al condómino o poseedor que viole esta Ley, su Reglamento, la Cédula de Régimen Condominal, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

...

UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Cédula de Régimen Condominal y en la Escritura que acredita la propiedad individual de la unidad de propiedad privativa.

CAPÍTULO II

DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN CONDOMINAL

Artículo 3.- La constitución del Régimen Condominal se constituye de pleno derecho y de hecho cuando, en un mismo inmueble, coexisten simultáneamente:

- I. Derechos de propiedad exclusiva y absoluta sobre unidades privativas susceptibles de aprovechamiento independiente; y
- II. Derechos de copropiedad pro indiviso sobre las áreas, elementos, instalaciones y bienes comunes que resulten necesarios e indispensables para el adecuado uso, aprovechamiento, seguridad, conservación,



habitabilidad y disfrute del inmueble en su conjunto, conforme a su naturaleza y destino.

III. Así como también de conformidad con las disposiciones que establece el Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.

La Alcaldía verificará que cuando un inmueble cumpla con las características anteriormente señaladas, deberá realizar el registro del mismo y expedir una cédula de régimen condominal.

Artículo 4.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la Cédula de Régimen Condominal, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate.

Artículo 7.- En el Régimen Condominal, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

Artículo 8.- El Régimen Condominal puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

I.- El inmueble cumpla con las características señaladas en el Artículo 3 de esta Ley;

II.- La Alcaldía por medio de su Dirección de Atención a Unidades Habitacionales, realicé la visita de verificación de la obra y realicé la cédula de Régimen Condominal correspondiente.



III.- Se obtengan previamente, de la Alcaldía, las licencias de construcción especial procedentes, la Cédula de Publicitación, y el registro de la Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C";

IV.- Se obtengan previamente, de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana y la Secretaría de Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano correspondiente.

...

En caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades de propiedad privativas o ampliación o reducción o destino de áreas y bienes de uso común, la Asamblea General a través de la persona que la misma designe tendrán la obligación de notificar a la Alcaldía para que se modifique la cédula de Régimen Condominal a fin de actualizarla la misma. Lo anterior con independencia del aviso por escrito que el propietario debe dar a la Alcaldía sobre la terminación de la obra ejecutada, independientemente de que la respectiva autorización de uso y ocupación haya sido o no expedida por el Órgano Político Administrativo, conforme a lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y esta Ley.

En ningún caso podrá reservarse el derecho a hacer modificaciones al proyecto, si ya se ha transmitido la propiedad de la unidad de propiedad privativa, aun que dicha transmisión no se haya formalizado.

Artículo 9.- Para constituir y acreditar el Régimen Condominal se hará constar en la cédula de régimen condominal:

Cuando se trate de una nueva construcción o bien la modificación de un inmueble que por sus nuevas características sea de naturaleza condominal:

I. Último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;



- II. Licencias de construcción especial procedentes;**
- III. Manifestación de Construcción, tipo "B" o "C", y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente;**
- IV. El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana y la Secretaría de Vivienda, ambas de la Ciudad de México.**
- V. La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente, y**
- VI. La copia de una póliza de fianza que el o las personas propietarias del inmueble deberá entregar a la Alcaldía, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana y la Secretaría de Vivienda, así**



como la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.

Para efectos del registro y la emisión de la Cédula de Régimen Condominal se considera como Unidad Habitacional a todo asentamiento humano promovido principalmente por instituciones del Estado; el cual se caracterizan por tener una arquitectura y fachada homogéneas, estar contruidos en serie y contar con áreas y bienes comunes. Las Unidades Habitacionales en la Ciudad de México forman parte del derecho a la vivienda digna y adecuada.

Página | 40

Por ello la Alcaldía emitir una cédula de régimen condominal que contenga cuando menos:

- a) La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;
- b) El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;
- c) El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;
- d) El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;



e) La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentaran dichas asignaciones;

f) Los casos y condiciones en que pueda modificarse el régimen condominal y el reglamento interno;

g) La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;

h) El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables:

La Alcaldía además agregará, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas, así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.



Para el cumplimiento de esta disposición la persona designada como administradora es responsable solidariamente a fin de integrar el expediente completo de cada condominio y unidad habitacional.

Artículo 10.- La Cédula de Régimen Condominal, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Página | 42

Para lo anterior la Alcaldía coordinará la inscripción de dichos registros.

Artículo 11.- Cualquier modificación a la Cédula de Régimen Condominal y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, éste deberá ser notificado a la Alcaldía.

...

Artículo 12.- En toda escritura pública que contenga un contrato de adquisición de una unidad de propiedad privativa, el notario deberá:

I. Solicitar una copia certificada a la Alcaldía de la Cédula del Régimen Condominal del inmueble y citar los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, o disposición legal equivalente;



II. Entregar al interesado una copia simple de la cédula de régimen condominal y copia simple del Reglamento Interno del condominio, y hacer constar la entrega de cada uno de esos documentos, y

III. Leerle a la persona interesada los preceptos de esta Ley, y hacer constar que le fueron leídos y que tiene conocimiento pleno de lo señalado en la misma.

Artículo 13.- El Régimen de Propiedad en Condominio se extinguirá únicamente en los siguientes supuestos:

I. Cuando el inmueble pierda su naturaleza condominal, esto es, cuando desaparezca la simultaneidad entre los derechos de propiedad exclusiva sobre las unidades privativas y el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del condominio;

II. Cuando una sola persona física o moral adquiera la propiedad de la totalidad de las unidades de propiedad privativa del condominio.

En estos casos, la extinción operará de pleno derecho y de hecho, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea General de Condóminos.

En ambos supuestos, la extinción deberá formalizarse mediante cédula de extinción de régimen condominal emitida por la Alcaldía la cual también deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente y notificarse a la autoridad administrativa competente.

Queda prohibida la extinción voluntaria del Régimen Condominal mediante acuerdo de la Asamblea General de Condóminos.

Artículo 13 Bis.- La Cédula de Régimen Condominal será un documento público que la Alcaldía deberá poner a disposición de toda persona interesada, reservando la información personal de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política de la Ciudad de México y la legislación en la materia.



Artículo 13 Ter. La Cédula de Régimen Condominal es un documento público que tendrá validez frente a terceros, el cual servirá para acreditar el régimen condominal de un inmueble y el mismo podrá servir para acceder a cualquier programa social que destine recursos para el mejoramiento de la vivienda condominal o la rehabilitación de las unidades habitacionales.

Artículo 14.- Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad privativa.

Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa, según la escritura, y la cédula de régimen condominal éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.

Artículo 15.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura y en la cédula de régimen condominal.

Artículo 17.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura y cédula de régimen condominal.

Artículo 18.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone ésta Ley, su Reglamento, la Cédula de Régimen Condominal, el Reglamento Interno, la Escritura y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 19.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura, la Cédula de Régimen Condominal, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.



...

...

Artículo 21.- Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:

I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura y la Cédula de Régimen Condominal, de acuerdo a lo establecido en ésta Ley;

II – V ...

VI. Derribar, transplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aún y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General, lo anterior de conformidad con lo establecido en la Ley Ambiental, Código Penal y las disposiciones en la materia aplicables a la Ciudad de México y en la escritura y cédula de régimen condominal.

En caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, se podrá derribar, transplantar, podar o talar.

...

VII – XI ...

Artículo 23.- Son objeto de propiedad común:

I.- El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes,



senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura como unidad de propiedad privativa y en la cédula de Régimen Condominal.

II...

III.- Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura y Cédula de Régimen Condominal.

IV...

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura y en la Cédula de Régimen Condominal y en el Reglamento Interno del Condominio.

...

...

Artículo 25.- En los condominios verticales, horizontales y mixtos, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas comunes.

Salvo que lo establezca la Cédula de Régimen Condominal, los condóminos o poseedores de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas



construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

...

...

...

Artículo 26.- Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I-III

IV.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Cédula de Régimen Condominal y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos, cumpliendo con lo señalado en la fracción IV artículo 32 de esta Ley;

V-VIII...

Artículo 29.- Esta Ley, su Reglamento, la Cédula de Régimen Condominal y el Reglamento Interno del condominio, son los que establecen las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio.

El Órgano Máximo del condominio es la Asamblea General.

Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

I...

II.- Las Asambleas Generales Extraordinarias: Se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos:



a) Cualquier modificación a la cédula de régimen condominal o su Reglamento Interno de conformidad con lo establecido en esta Ley;

b) – d) ...

Artículo 31.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

Página | 48

I...

II.- Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la cédula de régimen condominal o Reglamento Interior establezcan una mayoría especial; los condóminos presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asambleas, para ser considerados como parte del quórum de la misma;

III.- Cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente el total del valor del condominio establecido en la cédula de régimen condominal. Salvo disposición en contrario dispuesta en esta Ley.

IV – VIII

IX.- El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y el Administrador les informará en un lapso de 7 días hábiles por escrito a cada condómino y/o poseedor las resoluciones que adopte la Asamblea General.

Si el acuerdo de la Asamblea General:

a) Modifica la Cédula de Régimen Condominal, el acta se actualizará y registrará ante la Dirección de Unidades Habitacionales y Condominios de la Alcaldía en la que se encuentre el inmueble y se dará vista al Registro Público de la Propiedad.

b)...



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

I. Modificar la Cédula de Régimen Condominal condominio y aprobar o reformar el Reglamento Interno del mismo;

Página | 49

II - III...

IV. Precisar las obligaciones y facultades a cargo del Administrador y del Comité de Vigilancia frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos o poseedores, según actividades a desarrollar de acuerdo a sus cargos y las tareas encomendadas a los comités, de conformidad a lo establecido en la Cédula de Régimen Condominal y al Reglamento Interno del condominio;

V - XVI...

XVII. Elegir y/o reelegir libremente al Administrador Condómino o Administrador Profesional según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Cédula de Régimen Condominal y del Reglamento Interno. Asimismo, podrá revocar la designación del Administrador en el caso de incumplimiento a lo establecido en el artículo 43 de la presente Ley, y lo hará del conocimiento de la Procuraduría Social quien procederá a la cancelación del registro correspondiente.

XVIII - XX...

XXI. Las demás que le confieren la Cédula de Régimen Condominal, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.

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

Artículo 34.- Con excepción de las Asambleas Generales convocadas para modificar la Cédula de Régimen Condominal, extinguir el Régimen Condominal o afectar el dominio del inmueble, se suspenderá a los



condóminos o poseedores morosos su derecho a voto conservando siempre su derecho a voz, en la Asamblea General.

...

I – III ...

Artículo 35.- Para efecto de otro tipo de organización condominal, los condóminos o poseedores, además, se podrán organizar de las siguientes formas:

- e) ...

...

Las reglas para la convocatoria, organización, conformación, derechos y obligaciones se sujetarán a lo previsto en esta Ley, su reglamento, la cédula de régimen condominal y su reglamento interno.

Artículo 40.- En el caso de construcción nueva en régimen condominal, el primer Administrador será designado por quien otorgue la asamblea y designe para el registro de la cédula de régimen condominal ante la Alcaldías.

...

...

Artículo 43.- Corresponderá al Administrador:

I – XIV...

XV.- Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del Reglamento Interno y de la cédula de régimen condominal.;

XV – XVIII

XIX.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos, poseedores, habitantes en general, quienes incumplan sus obligaciones establecidas en la cédula de régimen



condominal con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a su Reglamento, a la cédula de régimen condominal y al Reglamento Interno, en coordinación con el comité de vigilancia;

XX.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la presente Ley, su Reglamento, la cédula de régimen condominal, el Reglamento Interno, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento;

XXI – XXII ...

XXIII.- Fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento y el cumplimiento de la presente Ley, su Reglamento, la cédula de régimen condominal y su Reglamento Interno del condominio;

XXIV – XXX ...

Artículo 49.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

I – XIII

XIV.- Las demás que se deriven de esta Ley, su Reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la Cédula de Régimen Condominal y del Reglamento Interno.

Artículo 52.- La elaboración del Reglamento Interno será elaborado y aprobado por la Asamblea y se incluirá en la cédula de régimen condominal. Cualquier modificación al reglamento se acordará en Asamblea General, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio.

La elaboración y/o modificación de la cédula de régimen condominal deberá ser notificado a la Alcaldía.



Artículo 53.- El Reglamento Interno contendrá las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la cédula de régimen condominal correspondiente, respetando y garantizando que las personas condóminas, poseedoras y ocupantes gocen, sin discriminación alguna, de los derechos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los tratados y otros instrumentos internacionales celebrados por el Estado mexicano, en la Constitución Política de la Ciudad de México y en todas las disposiciones legales aplicables; refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:

I – X ...

XI.- Las bases para la modificación del Reglamento Interno conforme a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, la cédula de régimen condominal y demás leyes aplicables;

XII – XVII ...

XVIII. La tabla de valores e indivisos del condominio, cuando dichos valores o indivisos se modifiquen por reformas a la Cédula de Régimen Condominal, la mencionada tabla deberá actualizarse;

XIX. Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Cédula de Régimen Condominal; y

XX...

Artículo 54.- El Reglamento Interno del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la cédula de régimen condominal a lo establecido en esta Ley. Asimismo, deberá ser registrado ante la Alcaldía, la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 75.- Estos condominios podrán por medio de su Administrador y sin menoscabo de su propiedad:

I -III...

...



Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores, se deberá acreditar tener la cédula de régimen condominal que expida la Alcaldía y contar con la organización interna establecida en esta Ley y su Reglamento, presentando para ello copia de la cédula de régimen condominal, reglamento interno y el acta de asamblea que aprueba el programa a aplicar.

III...

Artículo 76.- La Administración Pública de la Ciudad de México deberá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen el registro de la cédula de régimen condominal en coordinación con las Alcaldías priorizando las unidades habitacionales de interés social y popular.

Las Alcaldías coadyuvará, a petición de la Asamblea General cualquier acto jurídico, en la organización condominal, por lo cual deberá apoyar a la administración para fortalecer la cultura condominal y brindar asesoría jurídica.

Artículo 79.- Las Alcaldías promoverán el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal en los condominios y conjuntos condominales en la Ciudad de México, siempre sujeto a lo que establece esta Ley, su Reglamento, entendiéndose por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen condominal. Entendiéndose como elementos necesarios: respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

Artículo 80.- Las Alcaldías proporcionarán a los condóminos, poseedores y administradores y comités de inmuebles bajo el régimen condominal, orientación y capacitación a través de diversos cursos, charlas y talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sustentabilidad, accesibilidad, exigibilidad de derechos e igualdad y no discriminación; en los cuales se difundirá por cualquier medio la cultura condominal de manera permanente; la cual sentará las bases, condiciones y principios que permitan convivir de manera armónica, conformando una cultura de la paz,



en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

...

a) Fomentar la participación activa de los condóminos, poseedores y habitantes de los inmuebles bajo el régimen condominal; en hacer valer los derechos y cumpliendo las obligaciones que estipula ésta Ley, su Reglamento, la cédula de régimen condominal, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables;

b) – f) ...

Artículo 83.- Si el inmueble sujeto al Régimen Condominal estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos.

a) – c)

Artículo 84.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad privativa y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la cédula de régimen condominal.

...

...

Artículo 85.- Si se optare por la extinción total del Régimen Condominal de conformidad con las disposiciones de esta Ley, asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta. Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente ley, su Reglamento, Cédula de Régimen Condominal y el reglamento Interno.



Artículo 86.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.

Lo anterior será de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, Cédula de Régimen Condominal y Reglamento Interno.

...

...

I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la cédula de régimen condominal o en los acuerdos de la propia Asamblea General o en el Reglamento Interno, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones; y

II - III...



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. - Las disposiciones previstas en el presente Decreto entrarán en vigor y serán aplicables a partir del día siguiente a su publicación.

TERCERO. - Quedan derogadas todas las disposiciones que contravengan la presente reforma.

ATENTAMENTE



Omar Alejandro García Loria

DIP. OMAR ALEJANDRO GARCÍA LORIA

DADO EN EL RECINTO LEGISLATIVO DE DONCELES, DEL CONGRESO DE
LA CIUDAD DE MÉXICO A LOS 10 DÍAS DEL MES DE JUNIO 2026

III LEGISLATURA


Certificado de firma 08/06/2026 11:20

Documento electrónico	Solicitante del proceso de firma Almacenado
Identificador: 6A26F9A7878B9D0B207D620A Nombre y extensión: INICIATIVA 2 - ORIGEN RÉGIMEN CONDOMINAL - OAGL.pdf Descripción: Cantidad de páginas: 3 Estado: Firmado Firmantes: 1 Huella digital del contenido del documento original: <small>38ccb26ecb65e3cb3c1f80878712e5f0b59f211ab02ad3f9e1d298d6eaa6222</small> Huella digital del contenido del documento firmado: <small>b9393504672ae1f114a22ea05c265f642c69a02dbc85f23af53dfc579dddeb47</small>	Nombre: Omar Alejandro García Loria Compañía: SR LUZ SA DE CV Correo electrónico: alejandro.garcia@congresocdmx.gob.mx Teléfono: Dirección IP: 2806:2a0:81e:a3a0:ec88:91fe:6904:7d7c Fecha y hora de emisión (America/Mexico_City): 08/06/2026 11:19

Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151	Información del emisor de la constancia NOM-151
Fecha de emisión: 08/06/2026 17:20:54 UTC (08/06/2026 11:20:54 Hora local de la Ciudad de México) Nombre y extensión: <small>c773946b-bf6f-4573-90af-54899bbd01f4.cons</small> Huella digital contenida en la constancia: <small>b9393504672ae1f114a22ea05c265f642c69a02dbc85f23af53dfc579dddeb47</small>	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. Omar Alejandro García Loria		
Atributos	Firma	Fecha
Tipo de actuación: Por su Propio Derecho Compañía: Método de notificación: Correo Correo: <small>alejandro.garcia@congresocdmx.gob.mx</small> Teléfono: Emisor de la firma electrónica: <small>Dibujada en dispositivo</small> Plataforma: https://app.con-certeza.mx	ID: 6A26F9EFE0857611E6582DD0 IP: 2806:2a0:81e:a3a0:ec88:91fe:6904:7d7c	Enviado: 08/06/2026 11:20:23 Aceptó Aviso de Privacidad: 08/06/2026 11:20:42 Visto: 08/06/2026 11:20:47 Confirmado: 08/06/2026 11:20:48.224 Firmado: 08/06/2026 11:20:48.225
	Firma con texto 	

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

Método de validación de firmante: Enlace de verificación

En el siguiente enlace se encuentra el portal para validar la constancia NOM-151 y el estado de integridad de este documento:
<https://app.con-certeza.mx/constancia/c773946b-bf6f-4573-90af-54899bbd01f4>

