



**GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE  
ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO**



**DIP. JESÚS SESMA SUÁREZ**  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA  
**PRESENTE**

Los que suscriben, las y los legisladores del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, así como, la Diputada Paula Alejandra Pérez Córdova integrante del Grupo Parlamentario de Morena, en el Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, en términos de lo dispuesto por los artículos 29 apartado D, inciso b); 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 12, fracción II; 13, fracción I, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y artículos 5 fracción I, 95, fracción II del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México,, someto a la consideración de este Poder legislativo la presente **INICIATIVA POR EL QUE SE REFORMA EL PRIMER PÁRRAFO DEL INCISO a) DEL ARTÍCULO 82 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, (en materia de conservación de áreas verdes, promoción de azoteas verdes, fomento al reciclaje y el uso de contenedores diferenciados), al tenor de lo siguiente:

**OBJETIVO DE LA INICIATIVA**

Fomentar entre la ciudadanía que habita en inmuebles condominales, a través del Comité del Medio Ambiente, la conservación y preservación de las áreas verdes y el aprovechamiento de las azoteas verdes, reutilizar el agua, fomentar la cultura del reciclaje de los residuos sólidos y el uso de los contenedores diferenciados para la separación adecuada de los residuos sólidos.



## GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO



### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El origen del condominio no se conoce con certeza, aunque los primeros vestigios de este se pueden observar desde Mesopotamia, Egipto y Siria, siendo instituida y regulada en la Roma Clásica cuando se realizaban construcciones de varios niveles o varias viviendas en una misma propiedad, es decir, la copropiedad, la cual ha ido evolucionado y que hoy lo conocemos como condominios.

Sin embargo, en el derecho romano, en estos espacios se alojaban los plebeyos y/o libertos, situación que al transcurrir los siglos se modificó, ya que en la Edad Media se popularizaron las viviendas múltiples por la falta de espacio alrededor de las murallas de los castillos. Derivado de ello, en el Código Napoleónico se retoma la figura jurídica del condominio como un derecho real.

La demarcación 'condominio' se refiere a una modalidad de propiedad en la que varias personas comparten la titularidad de un inmueble o conjunto de viviendas. En un condominio, cada propietario tiene derechos de propiedad sobre un espacio individual, como un edificio o un terreno, y también comparte la copropiedad de las áreas comunes, como áreas verdes o áreas recreativas. Este régimen de propiedad compartida implica la conformación de una comunidad de propietarios, quienes deben establecer reglas y normas para la convivencia y administración de los espacios comunes. Los condominios suelen regirse por un contrato o estatuto que establece los derechos y responsabilidades de los propietarios, así como los procedimientos para la toma de decisiones y el mantenimiento de la propiedad colectiva.

Las ciudades se han expandido al mismo tiempo que ha incrementado la población, de manera que hoy en día cerca del 56 por ciento de los habitantes del mundo vive



## GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO



en ellas, es decir si se continuara con esa tendencia se esperaría que la población urbana se incrementara a poco más del doble de la actual.

### EN LA CIUDAD DE MÉXICO

De conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal<sup>1</sup>, describe que los Comités están conformados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad que se organizan para realizar actividades que atienden servicios complementarios en materia ambiental, prevención de siniestros y sobre la promoción de la cultura condominal en beneficio de la comunidad. Además, se determina que son las instancias de autogestión, mediación, atemporales, sin importar el número de integrantes y que se conforman en torno a objetivos concretos.

También en esta Ley se especifica la creación de comités básicos, formados y coordinados por condóminos y/o poseedores voluntarios, comprometidos con los proyectos específicos a desarrollar en el condominio, con el objeto de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes, para preservar el ambiente físico induciendo a la sustentabilidad del hábitat y promover las relaciones armónicas entre condóminos y poseedores; entre las cuales está el Comité de Medio Ambiente.

Este Comité de Medio Ambiente tiene entre sus atribuciones el atender las áreas verdes, en azoteas promover la agricultura urbana, captar el agua pluvial, reciclar el

---

<sup>1</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación. Normativa Federal y de la Ciudad de México. Disponible en <https://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfResultados.aspx?q=Bum7LdQ0Dg535FX3IWpLYg91zArC5N1iN4qxslsaiONX+ipx1OUGAIYL34tNFlcnx+EDGTLGJ48ZGyYrk96vBQADY32OKVXRgtJoGbqgKcfyJ3C38wcv7MRQESYLydWy3J2FGH9PqirUbHswdFSM6gOMwHBpS2T4irmR+l2A5QV/KdqKkigitQbPh0p7PkDjUse/E3KmF73M9QLwpMhq6UQt+fJE2c/UyXsijLo2HNtkiOoeSNLlsoRl3PHy1UViffAUUpN2oYKDAOqfn0eJhQHSoTydGRCUhHHuA3ktFHN08ScVn3eoqx3fd91/3DZI.>



## GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO



agua gris, promover el ahorro de agua con dispositivos domésticos, reciclar los residuos sólidos, promover el uso de energía solar en áreas comunes y capacitar a la población para el manejo de sus mascotas.

Pero resulta importante que se refuercen estas acciones y se involucre más a las personas que habitan dentro de estos condominios, y de esta forma garantizar una estancia más sostenible, con valor estético y funcional de las áreas comunes, con la finalidad jugar un papel amigable con el medio ambiente.

Parte de ello es el promover la conservación de las áreas verdes, ya que no sólo permite embellecer los espacios, sino que contribuye a la creación de un ambiente saludable y amigable entre los residentes. Además de su valor estético, las áreas verdes también son una opción importante en la mejora del medio ambiente. Las plantas utilizadas en estos espacios contribuyen a la purificación del aire, reduciendo la contaminación y promoviendo un entorno más saludable.

Un beneficio adicional es la promoción de la biodiversidad, ya que el mantener jardines y áreas recreativas adecuadamente puede atraer una variedad de especies, lo que enriquece el ecosistema local y ofrece a los residentes la oportunidad de disfrutar de la naturaleza en su vida diaria.

Otro aspecto a tratar es el tema de azoteas verdes, ya que estos se componen de una capa de vegetación y sustrato que se colocan sobre las azoteas convencionales y permiten el desarrollo de distintas especies vegetales, e incluso pequeños árboles, en la parte superior de los edificios. Así, se convierten en una alternativa para recuperar áreas verdes en las grandes urbes, donde el asfalto y el cemento han ido desplazando los espacios naturales.



## GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO



De acuerdo a una publicación realizada por la Ibero<sup>2</sup>, existen diversas tipologías para diseñar un techo verde. Entre ellas están los techos verdes extensivos que se caracterizan por ser ligeros, fáciles de mantener y utilizan plantas de bajo peso estructural, lo que los hace adecuados para casas y edificios pequeños. Los intensivos, en cambio, pueden albergar arbustos, hortalizas e incluso árboles; aunque son más pesados, ofrecen un ecosistema más diverso y espacios de convivencia. También están los semi-intensivos, que brindan mayor variedad de vegetación, pero con un mantenimiento menos exigente que los intensivos, lo que los hace ideales para entornos urbanos. Otra modalidad son las bandejas modulares los cuales consisten en sistemas prefabricados que contienen todas las capas necesarias en una charola plástica estándar, lo que facilita su fabricación, transporte e instalación.

Implementar este tipo de actividades permite que durante el periodo de primavera y verano el calor que se puede llegar a percibir a los interiores de las viviendas sea absorbida por las plantas, reduciendo la temperatura interna y generando un ambiente más agradable. La energía captada se transforma en biomasa y también se libera mediante la evapotranspiración, un proceso que combina la evaporación del suelo y la transpiración de las hojas.

Mencionan que dentro de los beneficios de los techos verdes tanto para las viviendas como para el entorno urbano:

- Retienen agua de lluvia, disminuyendo el riesgo de encharcamientos e inundaciones.

---

<sup>2</sup> IBERO Ciudad de México. #Opinión. Techos verdes combaten el efecto de la isla de calor en urbes como CDMX. Disponible en: <https://ibero.mx/prensa/opinion-techos-verdes-combaten-el-efecto-de-isla-de-calor-en-urbes-como-cdmx>.



## GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO



- Reducen la entrada de calor, lo que mantiene frescos los interiores y ayuda a ahorrar energía.
- Purifican el aire, al absorber contaminantes, filtrar polvo y generar oxígeno.
- Funcionan como barrera natural contra incendios, gracias a la humedad contenida en las plantas.
- Atenúan el ruido exterior, ya que el sustrato amortigua las frecuencias más molestas.
- Contribuyen a mitigar el efecto de isla de calor en ciudades densamente urbanizadas.
- Favorecen el ciclo del agua al devolver parte al ambiente mediante la evapotranspiración y retener otra en el sustrato.
- Fomentan el compromiso ambiental de quienes los instalan, generando satisfacción ecológica.

Exponen que, en la Ciudad de México, donde el efecto isla de calor se intensifica debido a los edificios, pavimentos y el tráfico vehicular, los techos verdes representan una alternativa ecológica y eficaz. Estos ayudan a mantener los inmuebles frescos en verano y más cálidos en invierno, disminuyendo así el consumo de aire acondicionado y calefacción, lo que reduce las emisiones de carbono. Durante la temporada de lluvias, retienen buena parte del agua, reduciendo la escorrentía y evitando inundaciones. Además de embellecer la ciudad y mejorar el paisaje urbano, brindan espacios recreativos, permiten cultivar alimentos y alargan la vida útil de la estructura del techo, tocado aquí el tema de promover la agricultura urbana como una actividad cotidiana entre los residentes.



## GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO



Por otro lado, en este paquete de actividades es importante el incluir el fomento al reciclaje y el uso de contenedores diferenciados, ya que forma parte de un trabajo coordinado entre la sociedad, las Alcaldías y la Administración Pública Local. Al implementar contenedores separados en áreas comunes y proporcionar infraestructuras adecuadas para la recolección y el tratamiento de residuos, los gobiernos locales pueden fomentar prácticas más sostenibles en la comunidad. Esto puede incluir campañas de concienciación, incentivos fiscales para las empresas que reciclan y la implementación de políticas que promuevan la reducción de residuos.

Al disponer de contenedores separados, se evita la contaminación cruzada entre los diferentes tipos de residuos. Esto es crucial porque algunos materiales, como el vidrio o el papel, requieren un tratamiento específico para su reciclaje. Al mantener los residuos separados desde su origen, se garantiza que los materiales sean más fáciles de procesar y reciclar posteriormente. También hace más eficiente el reciclaje, al tener los residuos ya separados, se reduce el tiempo y los recursos necesarios para realizar esta tarea. Además, los contenedores permiten un manejo más seguro de los residuos, ya que se evita el contacto directo con materiales peligrosos o contaminantes.

Del mismo modo, los condominios pueden beneficiarse al proporcionar contenedores separados para sus residentes, lo que facilita la participación y contribuye a un entorno más limpio y sostenible para todos.

Aunado a este marco de ideas, y no menos importante, está la tenencia responsable y esterilización de los animales de compañía, pero el hecho de tener un perro o gato en casa, trae consigo muchas responsabilidades, sobre todo si se vive en un condominio o departamento.



## GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO



Por eso también resulta importante que se considere que se tomen medidas por parte del Comité de Medio Ambiente para una sana convivencia dentro de los condominios, por ejemplo:

- Si el departamento es pequeño lo ideal tanto para la salud de tu mascota como el bien de los vecinos es un perro que no crezca mucho y que, por su raza, o un gato, para resulte no ser agresivos y puedan convivir con personas.
- También el recoger sus desechos y limpiar con frecuencia, para mitigar olores o que los vecinos encuentren frecuentemente los desechos de los animales en las áreas comunes.
- Tomar en cuenta que no a todo el mundo le gustan los animales, así que lo mejor que se puede hacer es pasearlos con correa y siempre cerca de sus dueños.
- El ruido emitido por ladridos o maullidos de animales es molesto y puede acarrear muchos problemas, por eso la importancia de mantener en buen estado de salud, tanto física como mental, alimentarlo correctamente y sacarlo a pasear para que descargue energía.
- Y como medida preventiva e informativa, comunicar a la comunidad que están las jornadas y campañas de esterilización y vacunación que puedan llegar a emitir las Alcaldías.

Es por ello que todas estas actividades dentro de los condominios tienen importancia porque mejoran la calidad de vida de quienes habitan el lugar, al promover espacios más limpios, verdes y saludables; previenen riesgos relacionados con inundaciones, plagas o deterioro de áreas comunes gracias a una



**GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE  
ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO**



adecuada gestión ambiental; fortalecen la convivencia vecinal, ya que generan sentido de comunidad y corresponsabilidad en el cuidado del entorno; y, contribuyen al medio ambiente global, al disminuir la huella ecológica y fomentar prácticas sostenibles desde lo local.

Para dar claridad a la propuesta de esta iniciativa, se presenta, a manera de ilustración el cuadro comparativo con la propuesta de adición de esta iniciativa:

<b>LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL</b>	
<b>VIGENTE:</b>	<b>INICIATIVA:</b>
Artículo 82.- La Administración Pública del Distrito Federal promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley, la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, la Ley de Participación Ciudadana, Ley de Cultura Cívica, la Ley de Protección Civil, Ley de Justicia Alternativa y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.	Artículo 82.- La Administración Pública del Distrito Federal promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley, la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, la Ley de Participación Ciudadana, Ley de Cultura Cívica, la Ley de Protección Civil, Ley de Justicia Alternativa y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.
La Procuraduría coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientados a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.	La Procuraduría coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientados a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.



III LEGISLATURA

**GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE  
ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO**

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

<b>LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL</b>	
<b>VIGENTE:</b>	<b>INICIATIVA:</b>
<p>La Procuraduría coadyuvará con el administrador designado para la creación de los comités básicos, formados y coordinados por condóminos y/o poseedores voluntarios, comprometidos con los proyectos específicos a desarrollar en el condominio, con el objeto de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes, para preservar el ambiente físico induciendo a la sustentabilidad del hábitat y promover las relaciones armónicas entre condóminos y poseedores, tales como:</p> <p>a) Comité de Medio Ambiente. - su actividad es atender a las áreas verdes, en azoteas promover la agricultura urbana, captar el agua pluvial, reciclar el agua gris, promover el ahorro de agua con dispositivos domésticos, reciclar los residuos sólidos, promover el uso de energía solar en áreas comunes y capacitar a la población para el manejo de sus mascotas.</p>	<p>La Procuraduría coadyuvará con el administrador designado para la creación de los comités básicos, formados y coordinados por condóminos y/o poseedores voluntarios, comprometidos con los proyectos específicos a desarrollar en el condominio, con el objeto de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes, para preservar el ambiente físico induciendo a la sustentabilidad del hábitat y promover las relaciones armónicas entre condóminos y poseedores, tales como:</p> <p>a) Comité de Medio Ambiente.- su actividad es atender <b>y promover la conservación de las</b> áreas verdes, <b>promover la agricultura urbana y las</b> azoteas verdes <b>en los edificios</b>, captar el agua pluvial, reciclar el agua gris, promover el ahorro de agua con dispositivos domésticos, <b>fomentar el reciclaje de los</b> residuos sólidos <b>y hacer uso de contenedores diferenciados para su recolección por el servicio público de limpia</b>, promover el uso de energía solar en áreas comunes y capacitar a la población para <b>la tenencia</b></p>



**GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE  
ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO**

III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

<b>LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL</b>	
<b>VIGENTE:</b>	<b>INICIATIVA:</b>
<p>En el tema de residuos sólidos, la Asamblea fomentara que exista el número suficiente de contenedores al interior del Condominio, procurando en la medida de lo posible la separación en rubros adicionales a orgánicos e inorgánicos.</p>	<p><b>responsable y esterilización de los animales de compañía. Así como garantizar la existencia de cuando menos el 10% de superficie verde en todos los espacios abiertos del condominio.</b></p> <p>En el tema de residuos sólidos, la Asamblea fomentará que exista el número suficiente de contenedores al interior del Condominio, procurando en la medida de lo posible la separación en rubros adicionales a orgánicos e inorgánicos.</p>

Con esta propuesta, se mantiene un compromiso para aprovechar todos los recursos que se tienen a la mano para la preservación del medio ambiente, reutilizar los recursos naturales y ayudar a las ciudades a adaptarse al cambio climático al proporcionar una fuente adicional y sostenible. También mejora la calidad de vida de todos los habitantes, ya que al invertir tiempo y recursos en el cuidado de estos espacios resulta fundamental para fomentar un ambiente agradable, saludable y sostenible. Además, trabajar permanentemente en el mantenimiento de áreas verdes, concientizar sobre la tenencia responsable de los animales de compañía y aprovechar al máximo los recursos es significado de que se está apostando por un futuro más verde y armonioso para nuestras comunidades.

Por lo expuesto, presentó ante el Pleno de este Poder Legislativo la siguiente:  
**INICIATIVA POR EL QUE SE REFORMA EL PRIMER PÁRRAFO DEL INCISO a)**



**GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE  
ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO**



**DEL ARTÍCULO 82 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, (en materia de conservación de áreas verdes, promoción de azoteas verdes, fomento al reciclaje y uso de contenedores diferenciados) para quedar como sigue:**

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

**ÚNICO. Se reforma el primer párrafo del inciso a) del artículo 82 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:**

Artículo 82.- La Administración Pública del Distrito Federal promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley, la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, la Ley de Participación Ciudadana, Ley de Cultura Cívica, la Ley de Protección Civil, Ley de Justicia Alternativa y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.

La Procuraduría coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientados a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

La Procuraduría coadyuvará con el administrador designado para la creación de los comités básicos, formados y coordinados por condóminos y/o poseedores voluntarios, comprometidos con los proyectos específicos a desarrollar en el condominio, con el objeto de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes, para preservar el ambiente físico induciendo a la sustentabilidad del hábitat y promover las relaciones armónicas entre condóminos y poseedores, tales como:



## GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO



a) Comité de Medio Ambiente.- su actividad es atender **y promover la conservación de las** áreas verdes, **promover la agricultura urbana** y las azoteas verdes **en los edificios**, captar el agua pluvial, reciclar el agua gris, promover el ahorro de agua con dispositivos domésticos, **fomentar el reciclaje de los** residuos sólidos y **hacer uso de contenedores diferenciados para su recolección por el servicio público de limpia**, promover el uso de energía solar en áreas comunes y capacitar a la población para **la tenencia responsable y esterilización de los animales de compañía**. Así como garantizar la existencia de cuando menos el **10% de superficie verde en todos los espacios abiertos del condominio**.

En el tema de residuos sólidos, la Asamblea fomentará que exista el número suficiente de contenedores al interior del Condominio, procurando en la medida de lo posible la separación en rubros adicionales a orgánicos e inorgánicos.

### TRANSITORIOS

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

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

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles a los once días del mes de septiembre de dos veinticinco.

Suscriben;

*Manuel Talayero Pariente*

Dip. Manuel Talayero Pariente  
Coordinador



**GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE  
ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO**



*Rebeca Peralta León*

Dip. Rebeca Peralta León

*Yolanda García Ortega*

Dip. Yolanda García Ortega

*Paula Alejandra Pérez Córdova*

Dip. Paula Alejandra Pérez Córdova

---

Dip. Iliana Ivón Sánchez Chávez

---

Dip. Juan Estuardo Rubio Gualito

*Elvia Guadalupe Estrada Barba*

Dip. Elvia Guadalupe Estrada Barba

*Claudia Neli Morales Cervantes*

Dip. Claudia Neli Morales Cervantes

*Jesús Sesma Suárez*

Dip. Jesús Sesma Suárez

---

Dip. Israel Moreno Rivera

---

Dip. Víctor Gabriel Varela López