



**CC. DIPUTADOS INTEGRANTES DE LA MESA
DIRECTIVA DEL HONORABLE CONGRESO
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA
P R E S E N T E S**

El suscrito Diputado **Sergio Moreno Valle Gérman**, integrante del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional con adhesión de los grupos Parlamentarios Partido Verde Ecologista, Partido del Trabajo, Movimiento Ciudadano y Compromiso por Puebla como del Diputado Pablo Fernández del Campo Espinosa integrante del Partido Revolucionario Institucional, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57 fracción I, 63 fracción II y 64 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 44 fracción II, 144 fracción II, 146 y 147 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla; y 120 fracción VI del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla y demás relativos aplicables, someto a consideración de esta Soberanía la siguiente: **Iniciativa de Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla**, de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1.-Que en México el régimen de condominio ha tomado fuerza en las últimas décadas, ya que es la forma más afable de adquirir un hogar que cuente con todos o la mayoría de servicios públicos.

En el Estado de Puebla habitar en viviendas de régimen de condominio se ha vuelto una forma rápida y segura para las personas, teniendo la entidad un desarrollo importante en cuanto a esta modalidad de vivienda, de acuerdo a indicadores **del Instituto Nacional de Estadística y Geografía**, tenemos en nuestra Entidad **1,553, 451** viviendas particulares,



de las cuales **60.6 %** dispone de agua dentro de la vivienda, **98.7%** cuenta con energía eléctrica y **83.5%** de los ocupantes de la vivienda disponen de drenaje conectado a la red pública, del cual **34%** son de régimen de condominio, y de estos el **96%** cuentan con los servicios antes mencionados.

El Régimen de condominio es la modalidad del derecho de propiedad en la cual su titular, tiene por una parte la propiedad exclusiva y singular respecto de una casa, departamento, vivienda, piso o local, como unidad privativa de las que un inmueble integra y por la otra, una participación en la copropiedad de los elementos comunes de dicho inmueble, en proporción al valor de su unidad.

2.-Un problema común de los condominios es su administración, la falta de acciones de mejora, rendición de cuentas y planeación de las necesidades prioritarias. Este tema puede crear controversia entre vecinos, especialmente los que no cumplen, sin embargo, es una manera de crear conciencia de la importancia de cuidar el patrimonio común.

Cuando un condominio no está bien administrado, tenemos desorganización y anarquía, lo que refleja una mala apariencia, además de que este deterioro se traduce en pérdidas económicas generales.

En este contexto, el dinamismo de viviendas de la sociedad exige que se implemente normas más específicas sobre la regulación de los





condominios, poniendo especial atención en el tema de la administración, y desarrollo condominal.

3.-Por ello, es importante implementar una gestión más concreta y eficaz, siendo así que el administrador tenga que desarrollar un plan anual de trabajo y utilidad condominal.

Dicho **Plan Anual de Desarrollo y Utilidad Condominal**, será presentado por quien sea elegido administrador, el cual contendrá las mejoras que serán realizadas, incluyendo el presupuesto que se requiere.

De acuerdo a la misma ley establece que se regularán las relaciones entre los condóminos y/o poseedores, y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivos de tales relaciones.

Cerca de **1.2 millones** de poblanos viven en condominios; la mayoría padecen falta de mantenimiento adecuado en sus inmuebles, opacidad en su administración y apropiación de espacios públicos.

Esta iniciativa también propone transparentar la información sobre la situación y aplicación de los fondos de mantenimiento, administración y reserva, para lo cual la Mesa Directiva aprobará los estados de cuenta; y certificar que cuenta con una relación pormenorizada de ingresos, egresos y calendario de gastos.

Por todo lo antes expuesto y fundado, me permito someter a la consideración de esta Honorable Soberanía, la siguiente iniciativa de:



**DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS
DISPOCIONES DE LA LEY QUE REGULA EL REGIMÉN DE PROPIEDAD EN
CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA**

ARTÍCULO ÚNICO.- Se **reforma** la fracción XII del artículo 36 y se **adiciona** la fracción V al artículo 20 recorriéndose en su orden la subsecuentes, la fracción XIII al artículo 36, y la fracción I al artículo 37 recorriéndose en su orden la subsecuentes, todos de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, para quedar como sigue:

Artículo 20.- ...

I.- a IV.- ...

V.- Recibir el Plan Anual de Desarrollo y Utilidad Condominal por parte del administrador o comité administrador.

VI.- Solicitar a la administración y a la mesa directiva, información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

VII.- Acudir ante la Sindicatura a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar; y

VIII.- Acudir a la Sindicatura a solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, o al reglamento interior, por autoridades o particulares.



Artículo 36.- ...

XII.- Presentar su Plan Anual de Desarrollo y Utilidad Condominal a los condóminos, para su conocimiento.

XIII.- Ejercitar las demás facultades y cumplir las obligaciones que le concedan e impongan, respectivamente la Ley o el reglamento interior.

Artículo 37.- ...

I.- Analizar, y aprobar el Plan Anual de Desarrollo y Utilidad Condominal, que tendrá como mínimo la situación y aplicación de los fondos de mantenimiento, administración y reserva; así como una relación pormenorizada de ingresos, egresos y calendario de gastos.

II.- Verificar que el administrador o comité de administración cumpla los acuerdos de la asamblea general;

III.- Determinar lo procedente en caso de incumplimiento por parte del administrador o Comité de Administración;

IV.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador o Comité de Administración ante la asamblea y, en su caso, dar cuenta a ésta de las observaciones encontradas;

V.- Coadyuvar con el administrador o Comité de Administración a fomentar entre los condóminos el respeto y conservación de las áreas comunes, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas y aportaciones que fije la asamblea; y

VI.- A través de su secretario, llevar un libro de actas en el que constarán los acuerdos tomados en las asambleas, que tendrá a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados en el mismo, debiendo





informarles por escrito a cada uno de los condóminos, las resoluciones que adopte la asamblea.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente Decreto entrará en vigor al día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. - Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

A T E N T A M E N T E
CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA
27 DE FEBRERO DE 2017

DIP. SERGIO MORENO VALLE GÉRMAN





Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México

Dip. Geraldine González Cervantes.

Dip. Juan Carlos Natale López

Partido del Trabajo

Dip. Lizeth Sánchez García

Dip. Mariano Hernández Reyes

Grupo Parlamentario Compromiso por Puebla

Dip. José German Jiménez

Dip. María Sara Camelia Chilaca Martínez

La presente hoja forma parte de la Iniciativa de Decreto por la que se reforma y adiciona a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Puebla.





Dip. Manuel Pozos Cruz

Dip. María Evelia Rodríguez García

Dip. Carlos Daniel Hernández Olivares.

Grupo Parlamentario Movimiento Ciudadano

Dip. José Ángel Pérez García.

**Dip. Pablo Fernández del Campo
Partido Revolucionario Institucional**

La presente hoja forma parte de la Iniciativa de Decreto por la que se reforma y adiciona a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Puebla.

