

Intervención del diputado Marco Tulio Sánchez Alarcón, con la iniciativa de decreto de reformas y adiciones a la Ley de propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero número 557.

El presidente:

En desahogo del inciso “d” del punto número cuatro del Orden del Día, se concede el uso de la palabra al diputado Marco Tulio Sánchez Alarcón, hasta por un tiempo de diez minutos.

El diputado Marco Tulio Sánchez Alarcón:

Con su venia diputado Jesús Parra García.- Presidente de la Mesa Directiva de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

Secretarios de la Mesa Directiva.

Diputadas, diputados.

Amigos de los medios de comunicación y público en general.

La presente iniciativa con proyecto de decreto tiene como finalidad reformar y adicionar diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero número 557, con el propósito de establecer mecanismos que garanticen el cumplimiento equitativo de las obligaciones financieras condominales y promover la transparencia financiera en la administración de los recursos comunes.

En la actualidad los condominios del Estado de Guerrero enfrentan

múltiples desafíos relacionados con el manejo financiero y la convivencia comunitaria, uno de los problemas más apremiantes es el incumplimiento de las obligaciones económicas por parte de algunos condominios, lo que repercute negativamente en la administración, el mantenimiento de las áreas comunes afectando la calidad de vida de la comunidad en conjunto.

Asimismo la falta de mecanismos claros y eficaces para la recuperación de adeudos lo cual genera tensión entre los condóminos y provoca un decremento en los servicios básicos y comunes que pueden ser garantizados.

La situación financiera de muchos condominios es crítica debido a la morosidad acumulada que enfrenta la administración, la insuficiencia de recursos para la conservación de las áreas comunes ponen en riesgo la sostenibilidad de los servicios esenciales como el mantenimiento de instalaciones eléctricas, hidráulicas, áreas verdes y espacios recreativos,

eso a su vez repercute directamente en la seguridad y el bienestar de los condóminos quienes ven afectada su calidad de vida debido a la falta de mantenimiento adecuado y el deterioro progresivo de los bienes comunes.

Por otro lado la opacidad en la gestión de los recursos económicos y la falta de transparencia financiera generan desconfianza hacia los administradores de los condominios lo que ocasiona conflictos internos que afectan la armonía y convivencia dentro de los desarrollos habitacionales. Esta situación exige la implementación de medidas legislativas que fortalezcan la rendición de cuentas y el manejo transparente de los recursos comunitarios.

La presente iniciativa de reforma y adiciones propone establecer mecanismos que aseguren el cumplimiento equitativo de las obligaciones financieras evitando que la morosidad sea uno de los pocos métodos que pongan en riesgo la

presentación de los servicios comunes de los cuales depende toda una comunidad.

Para ello se considera fundamental promover instrumentos legales que permitan la recuperación efectiva de adeudos sin que ellos impliquen procesos exclusivamente burocráticos y costosos para los condóminos cumplidos, para garantizar el éxito de estas medidas es indispensable fomentar la participación activa de los condóminos en la toma de decisiones relacionadas con la administración financiera y el uso de los recursos comunes, a través de la inclusión de mecanismos de consulta y de liberación comunitaria se podrán fortalecer el sentido de responsabilidad compartida y promover una cultura de transparencia en la gestión de los recursos económicos.

Asimismo se plantea fomentar la transparencia financiera mediante la obligación de rendir informes periódicos y accesibles a todos los

condóminos, así como la adopción de prácticas administrativas modernas que permitan un control riguroso y eficiente de los recursos económicos. Con ello se busca fortalecer la confianza en la administración y promover la participación activa de los habitantes en la toma de decisiones que impacten directamente en la comunidad.

Se hace necesario también incorporar procedimientos de conciliación y mediación ante controversias relacionadas con los pagos de cuotas condominales, evitando con ello que los conflictos escalen a procesos judiciales costosos y prolongados que afecten aún más la convivencia comunitaria. La implementación de mecanismos de resolución alternativa de conflictos permitirá agilizar la solución de diferencias fomentando un dialogo abierto y respetuoso entre las partes involucradas.

Esta reforma responde al compromiso del Poder Legislativo del Estado de Guerrero de garantizar condiciones adecuadas para la

convivencia pacífica, armónica en los desarrollos condominales, promoviendo una cultura de responsabilidad y solidaridad entre los condóminos.

Asimismo representa un esfuerzo por fortalecer el marco jurídico local en concordancia con los principios de equidad y transparencia y que deben regir la vida comunitaria en el Estado.

Por lo anterior expuesto y en virtud de la importancia de atender esta problemática que afecta a miles de ciudadanos guerrerenses, se somete a consideración del Honorable Congreso del Estado de Guerrero la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto convencidos de que aprobación representará un avance significativo en el fortalecimiento de los derechos y obligaciones de los condóminos. Así como la consolidación de una convivencia digna y respetuosa en los espacios comunitarios.

Es cuánto, presidente. Diputadas y diputados.

Versión Íntegra:

**C.C DIPUTADO PRESIDENTE Y
SECRETARIOS
DE LA MESA DIRECTIVA DEL H.
CONGRESO
DEL ESTADO DE GUERRERO
P R E S E N T E S**

El suscrito **Diputado Marco Tulio Sánchez Alarcón**, integrante del grupo parlamentario de Morena de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en uso de las facultades que me confieren los artículos 65 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 23 fracción I, 98, 229 y 231 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 231 en vigor, someto a consideración de esta soberanía popular, la siguiente iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio Para el Estado de Guerrero Número 557, por

el que se establece el cumplimiento equitativo de las obligaciones financieras condominales y promover la transparencia financiera.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La presente Iniciativa con Proyecto de Decreto tiene como finalidad reformar y adicionar diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557, con el propósito de establecer mecanismos que garanticen el cumplimiento equitativo de las obligaciones financieras condominales y promover la transparencia financiera en la administración de los recursos comunes.

En la actualidad, los condominios en el Estado de Guerrero enfrentan múltiples desafíos relacionados con el manejo financiero y la convivencia comunitaria. Uno de los problemas más apremiantes es el incumplimiento de las obligaciones económicas por parte de algunos condóminos, lo que repercute

negativamente en la administración y el mantenimiento de las áreas comunes, afectando la calidad de vida de la comunidad en su conjunto. Asimismo, la falta de mecanismos claros y eficaces para la recuperación de adeudos genera tensiones entre los condóminos y provoca un detrimento en los servicios básicos y comunes que deben ser garantizados.

La situación financiera de muchos condominios es crítica debido a la morosidad acumulada que enfrentan las administraciones. La insuficiencia de recursos para la conservación y mejora de las áreas comunes pone en riesgo la sostenibilidad de los servicios esenciales, como el mantenimiento de instalaciones eléctricas, hidráulicas, áreas verdes y espacios recreativos. Esto, a su vez, repercute directamente en la seguridad y el bienestar de los condóminos, quienes ven afectada su calidad de vida debido a la falta de mantenimiento adecuado y al deterioro progresivo de los bienes comunes.

Por otro lado, la opacidad en la gestión de los recursos económicos y la falta de transparencia financiera generan desconfianza hacia los administradores de los condominios, lo que ocasiona conflictos internos que afectan la armonía y convivencia dentro de los desarrollos habitacionales. Esta situación exige la implementación de medidas legislativas que fortalezcan la rendición de cuentas y el manejo transparente de los recursos comunitarios.

La presente Iniciativa de reformas y adiciones propone establecer mecanismos que aseguren el cumplimiento equitativo de las obligaciones financieras, evitando que la morosidad de unos pocos ponga en riesgo la prestación de los servicios comunes de los cuales depende toda la comunidad. Para ello, se considera fundamental promover instrumentos legales que permitan la recuperación efectiva de adeudos, sin que ello implique procesos excesivamente burocráticos

o costosos para los condóminos cumplidos.

Para garantizar el éxito de estas medidas, es indispensable fomentar la participación activa de los condóminos en la toma de decisiones relacionadas con la administración financiera y el uso de los recursos comunes. A través de la inclusión de mecanismos de consulta y deliberación comunitaria, se podrá fortalecer el sentido de responsabilidad compartida y promover una cultura de transparencia en la gestión de los recursos económicos.

Asimismo, se plantea fomentar la transparencia financiera mediante la obligación de rendir informes periódicos y accesibles a todos los condóminos, así como la adopción de prácticas administrativas modernas que permitan un control riguroso y eficiente de los recursos económicos. Con ello se busca fortalecer la confianza en la administración y promover la participación activa de los habitantes en la toma de

decisiones que impacten directamente en la comunidad.

Se hace necesario también incorporar procedimientos de conciliación y mediación ante controversias relacionadas con el pago de cuotas condominales, evitando con ello que los conflictos escalen a procesos judiciales costosos y prolongados que afecten aún más la convivencia comunitaria. La implementación de mecanismos de resolución alternativa de conflictos permitirá agilizar la solución de diferencias, fomentando un diálogo abierto y respetuoso entre las partes involucradas.

Esta reforma responde al compromiso del Poder Legislativo del Estado de Guerrero de garantizar condiciones adecuadas para la convivencia pacífica y armónica en los desarrollos condominales, promoviendo una cultura de responsabilidad y solidaridad entre los condóminos. Asimismo, representa un esfuerzo por fortalecer el marco jurídico local en consonancia con los principios de

justicia, equidad y transparencia que deben regir la vida comunitaria en el estado.

Por lo anterior expuesto, y en virtud de la importancia de atender esta problemática que afecta a miles de ciudadanos guerrerenses, se somete a consideración del Honorable Congreso del Estado de Guerrero la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto, convencidos de que su aprobación representará un avance significativo en el fortalecimiento de los derechos y obligaciones de los condóminos, así como en la consolidación de una convivencia digna y respetuosa en los espacios comunitarios.

CONSIDERACIONES

- I. De acuerdo con cifras proporcionadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2020)¹, en el Estado de Guerrero existen aproximadamente 1,086 desarrollos condominales

¹<https://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/gro/poblacion/vivienda>

registrados, concentrados principalmente en zonas urbanas como Acapulco, Chilpancingo e Ixtapa-Zihuatanejo. La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI, 2023) reporta que aproximadamente el 42% de estos desarrollos presentan una morosidad que supera el 30% en sus cuotas condominales, afectando seriamente la capacidad financiera para el mantenimiento de áreas comunes y prestación de servicios básicos.

Además, estudios recientes del Colegio Nacional del Notariado Mexicano (CNNM, 2022) revelan que en Guerrero, aproximadamente 3 de cada 5 conflictos vecinales en régimen condominal están relacionados con el incumplimiento de obligaciones económicas y con la falta de transparencia en el manejo financiero de los recursos comunitarios.

Sin embargo, esta problemática no solo atañe al estado de Guerrero, sino que también la Procuraduría Social de la Ciudad de México² indica que más del 70% de las quejas recibidas en los últimos dos años se deben a problemas financieros relacionados con el impago de cuotas y falta de transparencia financiera, lo que evidencia la necesidad urgente de reformas legislativas que garanticen la equidad en el cumplimiento de obligaciones financieras y transparencia administrativa.

- II. Organización de las Naciones Unidas el 25 de septiembre de 2015 en la Cumbre de las Naciones Unidas sobre el Desarrollo Sostenible. México como país miembro aprobó el documento denominado “Transformar Nuestro Mundo: la Agenda 2030 para el

² <https://prosoc.com.mx/prosoc-procuraduria-social-del-distrito-federal/>

Desarrollo Sostenible”³. Dicho documento incluye 17 Objetivos del Desarrollo Sostenible cuyo objetivo es poner fin a la pobreza, lucha contra la desigualdad y la injusticia, y hacer frente al cambio climático. Como establece el Objetivo para el Desarrollo Sostenible 16 Paz, justicia e instituciones Sólidas⁴:

“El Objetivo 16 pretende promover sociedades pacíficas e inclusivas, facilitar el acceso a la justicia para toda la población y crear instituciones eficaces, responsables e inclusivas a todos los niveles. Las personas de todo el mundo deben vivir libres del miedo a cualquier forma de violencia y sentirse seguras en su día a día.”

Por lo que de aprobarse la presente iniciativa se dará un

paso sustancial para cumplir las metas 16.3, 16.6 y 16.7, al establecer mecanismo de resolución de conflictos al transparentar y fomentar la rendición de cuentas de los condóminos.

III. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos⁵, en el párrafo segundo del artículo 6, establece que toda persona tiene derecho al libre acceso a información plural y oportuna, así como buscar, recibir y difundir información e ideas de toda índole por cualquier medio de expresión, por lo que la motivación de esta iniciativa es la de transparentar la rendición de cuentas en las sociedades de regímenes de condóminos al hacer obligatorio la entrega de un informe a los condóminos en las que resuma la situación tanto financiera como de

³ <https://www.onu.org.mx/agenda-2030/>

⁴ <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/peace-justice/>

⁵

<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

infraestructura física del
condominio.

Así mismo, la CPEUM en su artículo 27 protege el derecho de propiedad privada, pero también establece la obligatoriedad del cumplimiento de obligaciones, especialmente cuando se afecta intereses colectivos, como lo es un régimen de condominio, por lo que lo propuesto en la presente iniciativa, está alineado al marco jurídico nacional y no contraviene lo establecido en nuestra carta magna.

IV. El Código Civil Federal⁶, en su artículo 951, establece la obligación, los derechos y obligaciones de los propietarios del régimen de condominio, como dice a la letra:

“Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.”

En este sentido se hace necesario armonizar lo dispuesto en el Código Civil Federal con la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557, al establecer de manera obligatorio el pago de las cuotas de mantenimiento, por lo que se propone la adición de un artículo 67 BIS.

V. Si bien el artículo 2392 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 358 menciona que tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicaran las disposiciones de la de la materia, por lo que hace más apremiante contar con una legislación más clara que haga obligatoria la transparencia y la rendición de cuenta por parte de los administradores de los condominios, así como establecer la obligatoriedad y sanciones al impago de las cuotas de mantenimiento que son necesarias para el mantenimiento de las propiedades en régimen de condómino.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 557	
LEGISLACIÓN VIGENTE	LEGISLACIÓN PROPUESTA
ARTICULO 53.- Corresponderá al administrador: XX.- Llevar un inventario de bienes muebles de uso común que se adquieran por cualquier medio legal; y XXI.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio, la presente Ley y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la autoridad competente. SIN CORRELATIVO	ARTICULO 53.- Corresponderá al administrador: I. al XIX... XX.- Llevar un inventario de bienes muebles de uso común que se adquieran por cualquier medio legal; XXI.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio, la presente Ley y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la autoridad competente; y XXII.- El administrador deberá rendir un informe trimestral a la Asamblea General sobre los estados financieros del condominio, incluyendo los ingresos obtenidos por cuotas condominales, los egresos realizados, y un reporte detallado de los condóminos que se encuentren en situación de morosidad, así como las acciones realizadas para su cobro, el informe deberá contener por lo menos. I.- Desglose detallado de los ingresos por cuotas ordinarias, extraordinarias y recargos; II.- Los egresos realizados para el mantenimiento, administración, vigilancia y otros conceptos; II.- Las constancias de no adeudo emitidas durante el periodo del informe; IV.- Un listado actualizado de condominios con adeudos pendientes; y V.- Las acciones emprendidas para la recuperación de dichos adeudos. Los informes deberán estar disponibles en plataformas digitales o medios de consulta accesible a todos los condóminos. ...
SIN CORRELATIVO	ARTICULO. - 67 BIS. - Todos los condóminos, sin excepción, estarán obligados al pago oportuno de las cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas en Asamblea General. Estas cuotas deberán cubrirse en la periodicidad y términos establecidos por el reglamento del condominio. El incumplimiento del pago será sancionado conforme a lo dispuesto en esta Ley
SIN CORRELATIVO	ARTICULO 88. - El administrador estará facultado para aplicar intereses moratorios sobre cuotas pendientes de pago conforme al porcentaje aprobado por la Asamblea General, sin que exceda el 3% mensual sobre el saldo insoluto. En caso de morosidad superior a 90 días, el condómino perderá temporalmente el derecho a voto en las Asambleas Generales y el acceso a servicios no esenciales, salvo decisión en contrario de la Asamblea. Cuando el adeudo supere los 180 días, el administrador podrá iniciar el procedimiento de cobranza judicial conforme al procedimiento simplificado establecido en esta Ley.

Para la presente iniciativa se elaboró la siguiente tabla comparativa entre la legislación vigente y la legislación propuesta de la Ley de Propiedad en Condominio Para el Estado de Guerrero Número 557

Por todo lo expuesto, con la finalidad de que se me permita la discusión y aprobación, en su caso, por parte del Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Congreso del Estado de Guerrero, me permito proponer a la consideración del pleno, la siguiente **INICIATIVA CON**

**PROYECTO DE DECRETO DE
REFORMAS Y ADICIONES A LA
LEY DE PROPIEDAD EN
CONDOMINIO PARA EL ESTADO
DE GUERRERO NÚMERO 557**

ARTÍCULO PRIMERO: Se reforman las fracciones XX y XXI del artículo 53 de la Ley de Propiedad en Condominio Para el Estado de Guerrero Número 557, para quedar como sigue:

ARTICULO 53.- ...

I. al XIX...

XX.- Llevar un inventario de bienes muebles de uso común que se adquieran por cualquier medio legal;

XXI.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio, la presente Ley y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la autoridad competente; y

ARTÍCULO SEGUNDO: Se adiciona la fracción XXII del artículo 53; el artículo 67 BIS y artículo 88, todos de la Ley de Propiedad en Condominio Para el Estado de Guerrero Número 557, para quedar como sigue:

ARTICULO 53.- ...

XXII. - El administrador deberá rendir un informe trimestral a la Asamblea General sobre los estados financieros del condominio, incluyendo los ingresos obtenidos por cuotas condominales, los egresos realizados, y un reporte detallado de los condóminos que se encuentren en situación de morosidad, así como las acciones realizadas para su cobro, el informe deberá contener por lo menos;

I.- Desglose detallado de los ingresos por cuotas ordinarias, extraordinarias y recargos;

II.- Los egresos realizados para el mantenimiento, administración, vigilancia y otros conceptos;

II.- Las constancias de no adeudo emitidas durante el periodo del informe;

IV.- Un listado actualizado de condominos con adeudos pendientes; y

V.- Las acciones emprendidas para la recuperación de dichos adeudos.

Los informes deberán estar disponibles en plataformas digitales o medios de consulta accesible a todos los condominos.

ARTICULO. - 67 BIS. - Todos los condóminos, sin excepción, estarán obligados al pago oportuno de las cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas en Asamblea General. Estas cuotas deberán cubrirse en la periodicidad y términos establecidos por el reglamento del condominio.

El incumplimiento del pago será sancionado conforme a lo dispuesto en esta Ley.

ARTICULO 88. - El administrador

estará facultado para aplicar intereses moratorios sobre cuotas pendientes de pago conforme al porcentaje aprobado por la Asamblea General, sin que exceda el 3% mensual sobre el saldo insoluto.

En caso de morosidad superior a 90 días, el condómino perderá temporalmente el derecho a voto en las Asambleas Generales y el acceso a servicios no esenciales, salvo decisión en contrario de la Asamblea.

Cuando el adeudo supere los 180 días, el administrador podrá iniciar el procedimiento de cobranza judicial conforme al procedimiento simplificado establecido en esta Ley.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. – El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

SEGUNDO.- Remítase este Decreto a la Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de

Guerrero, para los efectos legales conducentes.

TERCERO.- Las Asambleas Generales de los condominios del Estado de Guerrero tendrán un plazo de 180 días a partir de la entrada en vigor de esta reforma para adecuar sus reglamentos internos a las nuevas disposiciones.

CUARTO. - Publíquese la presente Iniciativa en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, la Gaceta, en el Portal Web del H. Congreso del Estado, en las redes sociales de internet y difúndase a través de los medios de comunicación para su difusión.

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero.
08 de abril del año 2025

A T E N T A M E N T E

**DIPUTADO MARCO TULIO
SÁNCHEZ ALARCÓN**