

**PLENO DEL H. AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE
TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA,
JALISCO.
P R E S E N T E.**

El que suscribe Licenciado **ISMAEL DEL TORO CASTRO**, en mi carácter de Presidente Municipal H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 28, fracción IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 10, 37, fracción II, 40, fracción II, 41 fracción I y 42 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 1, 3, 9, 21, 22, 35 fracción I y 36 del Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus reformas; así como los numerales 103, 105 fracción I, 106, 107 fracción I, inciso b), 110 y 111 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y sus reformas; me permito someter a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento en Pleno, la presente:

INICIATIVA DE LEY

Mediante la cual se propone que el Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice el turno a las Comisiones Edilicias competentes, del proyecto de *Decreto por el que se reforman diversos artículos del Código Civil del Estado de Jalisco y de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco*, para su posterior presentación ante el Congreso del Estado de Jalisco; con sustento en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- Los municipios como parte de la organización política del Estado de Jalisco tenemos facultad para presentar ante el H. Congreso del Estado aquellas iniciativas de ley o decreto, limitados a aquellos casos de competencia municipal, como claramente se prevé en los artículos 28, fracción IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco y la legislación en materia de condominios es una materia eminentemente de competencia municipal, no sólo un régimen de propiedad, pues son los ayuntamientos los facultados para autorizar dicho régimen que posteriormente a esta autorización se procede a la protocolización del mismo y su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, como se aprecia de lo establecido en los artículos 1006 del Código Civil del Estado de Jalisco.

II.- A su vez para llegar a la aprobación del régimen de propiedad en condominio, los promoventes deben sujetarse a las normas de zonificación que expidan los ayuntamientos en ejercicio de las facultades previstas en el artículo 115, fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo tanto existe estrecha vinculación entre la materia condominal y el ordenamiento del territorio a cargo de los municipios, por lo que el Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga se encuentra plenamente facultado para promover ante la legislatura local cambio a este

régimen de propiedad, más aún, cuando también es facultad de los ayuntamientos expedir ordenamientos municipales que aseguren la participación ciudadana y las asambleas de condóminos son claros espacios para fomentar este derecho ciudadano, particularmente cuando del correcto funcionamiento de estas asambleas de condóminos y sus consejos de administración o administradores dependen la calidad de vida que pueden tener las familias que viven en un condominio.

III.- Se han encontrado diversas dificultades para la organización vecinal en los condominios, las cuales se generan desde el mismo momento de la autorización de éste régimen de propiedad, pasando por la urbanización desbordada de municipios como Tlajomulco de Zúñiga, donde se han priorizado los intereses de los urbanizadores, en detrimento de los vecinos que adquieren las unidades privativas y pasado algún tiempo ven deterioradas las áreas comunes que una intervención mayor desfasa completamente la capacidad económica de los consejos de administración o de los administradores de los condominios, generando todo tipo de conflictos, simplemente y por poner un ejemplo, ante el costo de la protocolización de las actas de las asambleas de los condóminos, necesarias para fijar cuotas, designar a su órgano de dirección o de administración, celebrar convenios y contratos, hasta para declarar la extinción del condominio.

IV.- Por estos motivos se requiere una reforma al régimen de propiedad en condominio que potencialice las capacidades de los municipios, particularmente de los que conformamos zonas conurbadas, donde en una relación de gobernanza, los ciudadanos que viven en condominios y sus gobiernos municipales puedan tomar acciones que inciden directamente en la prestación de servicios que demandan una salida que la actual legislación en la materia, de origen, se olvida que quienes vivirán en los desarrollos habitacionales que se urbanizan son personas, quienes justamente reclaman a sus ayuntamientos las carencias en las que llegan a vivir y que la administración pública municipal se enfrenta a una serie de obstáculos insalvables, orillando a los vecinos a abandonar las unidades privativas donde soñaron alguna vez que podían tener un hogar.

V.- Por todo lo anterior, se propone a este H. Cuerpo Edilicio el turno a las Comisiones Edilicias de Reglamentos, de Puntos Constitucionales, Redacción y Estilo, así como de Participación Ciudadana y Vecinal el siguiente proyecto de decreto:

"Decreto por el que se reforman diversos artículos del Código Civil del Estado de Jalisco y de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

PRIMERO.- Se reforman los artículos 1001, 1004, 1006, 1007, 1010 bis, 1011, 1012, 1018, 1022, 1025, 1031 y se adicionan los artículos 1004 bis, 1006 bis, 1006 ter, 1010 ter y 1034 bis todos del Código Civil del Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

Artículo 1001.- ...

Los titulares de la propiedad en condominio reciben la denominación de condóminos. La titularidad puede referirse a un espacio o a un uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre, que se denominan áreas o

bienes privativos; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual, **excepto en el caso de la extinción del condominio, en cuyo caso pasarán a formar parte del patrimonio municipal de dominio público y a título gratuito.**

...

...

Artículo 1004.- En atención a su uso, al condominio le corresponderá la categoría y clasificación que determinen las **leyes y ordenamientos municipales urbanísticos, los cuales deberán contar con los servicios y equipamiento necesario para cubrir la demanda del propio condominio.**

El condominio de servicios municipales, es aquel que está destinado a complementar el equipamiento urbano de una comunidad **y se regirá por las disposiciones que expidan el ayuntamiento del municipio de su ubicación.**

Artículo 1004 bis.- Todo condominio **deberá sujetarse a las disposiciones de los instrumentos de planeación urbana que expidan los municipios, a falta de estos, para su aprobación deberá recabarse un dictamen de procedencia que emita la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.**

Artículo 1006.- Para constituir el régimen de condominio respecto de un predio o edificación, se requiere que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga autorización del municipio donde se localice el inmueble y lo formalice en escritura pública, en la que se hará constar de manera clara, **además de lo establecido en la legislación urbanística y los ordenamientos municipales aplicables, lo siguiente:**

I.- Los antecedentes de propiedad, **el título que origine la libre disposición, su registro y el certificado de libertad de gravamen del predio donde se pretenda constituir el régimen de condominio;**

II.- ...

III.- Una descripción **pormenorizada de:**

a) **Las construcciones y obras de urbanización del proyecto;**

b) **El equipamiento urbano que exista y del que se vaya a edificar para responder a la demanda de servicios públicos;**

c) **La calidad de los materiales que se empleen en su edificación;**

IV.- ...

V.- Cuando el área de servicios correspondiente a la unidad privativa esté separada físicamente de los otros bienes de uso exclusivo, se referirá con la nomenclatura que sirva de identificación y se hará también una descripción **pormenorizada** de la misma, con sus medidas y linderos. Estas áreas de servicios, se consideran en forma accesoria y por ello, pueden transmitirse el uso o propiedad entre los condóminos, fijándose en estos casos la proporción porcentual sobre los elementos comunes;

VI.- Una descripción de las áreas comunes, señalándose su situación, medidas, linderos, partes de que se componga, **obras de edificación y de urbanización, equipamiento y mobiliario afectos a ellas, su uso e inventarios.** Exclusivamente y para prestación de servicios comunes **adicionales a los indispensables para su normal funcionamiento,** se podrán considerar en el acto de constitución del régimen de propiedad en condominio, o con posterioridad a este acto, cuando se convenga en su incorporación por su evidente utilidad, áreas separadas físicamente de la unidad condominal, haciéndose la descripción **pormenorizada** correspondiente;

VII.- **La categoría del condominio y la clasificación del área donde será urbanizado conforme a los instrumentos de planeación urbana vigentes, de**

acuerdo a sus aspectos de funcionamiento y aprovechamiento de elementos comunes; la distribución de las áreas comunes y privadas; su uso y destino;

VIII.- La **extensión territorial, población de su ubicación**, así como los dictámenes, autorizaciones o licencias que correspondan, en materia de urbanización y factibilidades necesarias para garantizar a los futuros habitantes la prestación de los servicios públicos;

IX.- La **forma de administración del condominio**, con la autorización de los proyectos de estatutos del condominio por parte de la dependencia municipal que se determine en los ordenamientos que emita cada ayuntamiento;

(Se deroga)

X.- Las garantías que constituye el afectante al régimen de condominio ante la autoridad municipal de la ubicación del inmueble, para responder tanto por la terminación de las obras, como por la calidad de las mismas;

XI.- El reglamento interior del condominio **previamente autorizado por la dependencia municipal que se determine en los ordenamientos que emita cada ayuntamiento, que de manera particular regulará:**

a) ...

b) **La conformación del consejo de administración y del comité de vigilancia, las facultades y limitantes de ambos, la forma y periodicidad de su funcionamiento, renovación o sustitución en caso de inoperancia de los mismos;**

c) **La formación de los fondos de reserva y en su caso, el establecimiento de comités para asuntos particulares que coadyuven con el consejo de administración, los que pueden tener autonomía financiera, así como la forma en que rendirán cuentas a los condóminos;**

d) **El establecimiento de las bases para el pago de las cuotas de mantenimiento, conservación, cuotas extraordinarias y creación de fondos de reserva que se incurra;**

e) **El establecimiento de las reglas para la aceptación o restricción de giros en cuanto a la cantidad y de actividades afines, mismos que quedarán sujetos a los ordenamientos municipales que expidan los ayuntamientos;**

f) ...

g) **Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el propio reglamento;**

h) **Las reglas para la modificación, extinción y liquidación del condominio;**

XII.-...

XIII.- Los planos de zonificación del condominio, **de las obras de urbanización, los planos generales de la edificación y los de las unidades privadas.**

Artículo 1006 bis.- La escritura constitutiva del régimen de condominio deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y, además de lo que se disponga en otras leyes, deberá contener:

I.- Los antecedentes de propiedad y su registro;

II.- La especificación de las licencias, dictámenes, factibilidades, planos, autorizaciones y certificaciones que la legislación y los ordenamientos

municipales requieran para la constitución, urbanización, edificación y recepción por el municipio de su ubicación;

III.- La declaración específica del titular del predio de constituir el régimen en condominio;

IV.- La categoría del condominio;

V.- La descripción pormenorizada de unidades condominales, áreas comunes y unidades privativas conforme a las licencias y autorizaciones que se hayan obtenido para su urbanización y edificación;

VI.- El reglamento interior del condominio;

VII.- La designación del primer administrador y su domicilio; y

VIII.- Las previsiones para su extinción y liquidación.

La escritura constitutiva del régimen de condominio deberá consignarse como antecedente en las propias de cada una de las unidades privativas y en todas sus transmisiones posteriores.

Artículo 1006 ter.- El procedimiento de autorización del régimen en condominio será regulado en los ordenamientos municipales que expidan los ayuntamientos, sin embargo, siempre será requisito previo su obtención a la autorización de la licencia de urbanización.

Artículo 1007.- Son bienes comunes, atendiendo a su clasificación, como a su edificación, siempre que sean de uso general y no formen parte de aquellos entregados al municipio dentro de su proceso de urbanización, los siguientes:

I. ...

II. Las obras de infraestructura y equipamiento **propias del condominio;**

III. Los pórticos, puertas, corredores, escaleras, pasillos, **patios y sus sistemas de automatización y alumbrado;**

IV. Los espacios de recreación, **jardines y su arbolado;**

V. Los estacionamientos al público, las rúas, **andadores y banquetas;**

VI. Los locales de administración, almacenes de mobiliario destinado al condominio, **así como las bodegas, los locales destinados al alojamiento de porteros, vigilantes, jardineros y demás trabajadores;**

VII. Los ductos y postería para servicios de suministro como gas, **energía eléctrica o conectividad;**

VIII. Los cableados para servicios telefónicos, de televisión por cable y conexiones a antenas **comunes para captar señales de radio, televisión e internet;**

IX. Los fosos, **aljibes, tinacos, cisternas, ductos de aguas pluviales y drenaje, y bombas de impulsión;**

X. **(Se deroga);**

XI. ...

XII. ...

XIII. ...

XIV. Los muros de carga, **las azoteas y sótanos; y**

XV. ...

...

Artículo 1010 bis.- Los condóminos y en general los ocupantes del condominio no podrán, sino con el consentimiento de la asamblea y con arreglo a las leyes y ordenamientos municipales aplicables:

...

Artículo 1010 ter.- Los condóminos a su vez son formas de organización vecinal, sujetos a los ordenamientos municipales en materia de participación ciudadana, los cuales podrán ser reconocidos por el ayuntamiento de su ubicación para los fines de la representación de los condóminos ante las autoridades municipales.

Artículo 1011.- ...

Si el cargo de administrador recae en **un** condómino, deberá acreditar previamente tener cubiertas sus cuotas.

La designación del primer administrador, cuyo encargo no podrá exceder del término de un año, compete a quien constituye el régimen de condominio, **lo cual deberá notificar cada condómino y al municipio, así como su domicilio.**

...

...

...

Quando la asamblea de condóminos decida contratar servicios profesionales para su administración, **el administrador o consejo de administración saliente** deberá celebrar contrato correspondiente conforme a las disposiciones aplicables **con la concurrencia del comité de vigilancia**, el cual no podrá exceder de un año, pudiendo ser renovado en tanto la asamblea de condóminos no determine lo contrario.

Artículo 1012.- ...

I. ...

II. ...

III. ...

IV. ...

V. ...

VI. ...

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...



...
...

Cuando por cualquier circunstancia no fuere posible asentar el acta en el libro que corresponda, para su validez, deberá ser protocolizada por notario, con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio o por el secretario del ayuntamiento;

VII ...

VIII...

IX...

X ...

Artículo 1018.- *El acta que se levante con motivo de la designación de los consejeros y sus anexos, deberá ser protocolizada por notario con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio o ante el secretario del ayuntamiento y contener cuando menos:*

I. El instrumento en el donde conste el acto mediante el cual se afectó la edificación al régimen de condominio, mencionándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

II. ...

III. ...

IV. ...

...

...

Artículo 1022.- *Las asambleas serán convocadas por:*

I. ...

II. ...

III. A falta o negativa de los anteriores la dependencia municipal que establezcan los ordenamientos municipales;

IV. El juez de primera instancia del ramo civil con jurisdicción en el municipio de ubicación del condominio, a requerimiento de un grupo de condóminos que representen por lo menos una quinta parte de derechos; o a petición de cualquier condómino, cuando se dejen de celebrar por más de un año; y

V. En los casos de condominios de servicios municipales, por el presidente del municipio de ubicación del condominio.

Artículo 1025.- ...

...

...

...

...

Cuando la convocatoria se formule por la autoridad judicial o la municipal, bastará que se publique con la misma anticipación en uno de los periódicos de amplia circulación en el Estado, así como **en el órgano de difusión oficial del municipio, en los estrados de la sede del ayuntamiento y el portal de internet del municipio, o en su defecto**, en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y sin perjuicio de que se coloque un ejemplar de la convocatoria en los lugares visibles del condominio.

...

....

Artículo 1031.- ...

I. Las controversias entre condóminos deberán sujetarse necesariamente al arbitraje del consejo de administración **o la autoridad municipal;**

...

Artículo 1034 bis.- Los municipios tendrán acción para demandar la extinción y la cesión a su favor de las áreas comunes a título gratuito, de aquellos condominios horizontales ubicados dentro de su territorio, por las causas siguientes.

I.- Por la falta de funcionamiento de la asamblea de condóminos, consejos de administración o sus administradores por más de un año; o

II.- Por dictamen de riesgo emitido por autoridad competente en materia de protección civil de la infraestructura básica que presta servicios al condominio y que forma parte de las áreas comunes del mismo.

SEGUNDO.- Se reforma el artículo 123, fracción III de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

Artículo 123.- ...

...

III.- ...

La presentación de los servicios de constitución y formalización de las personas jurídicas con funciones de representación vecinal **podrá llevarse ante Notario Público sin costo para los interesados, previa solicitud al Consejo de Notarios o ante el encargado de la Secretaría del Ayuntamiento;**

..."

IX.- Por los fundamentos y motivos anteriormente expuestos, someto a consideración del Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, la aprobación y autorización de los **resolutivos** a manera del siguiente:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza el turno a las Comisiones Edilicias de Reglamentos, como convocante, y a las de Puntos Constitucionales, Redacción y Estilo, así como a la de Participación

Ciudadana y Vecinal, como coadyuvantes, del proyecto de *Decreto por el que se reforman diversos artículos del Código Civil del Estado de Jalisco y de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.*

SEGUNDO.- Notifíquese mediante oficio y regístrese en el libro de actas de sesiones del Ayuntamiento.

ATENTAMENTE,

"2013, Año del Bicentenario de la Promulgación de la Constitución de Apatzingán."

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, 14 de enero del año 2014.

LIC. ISMAEL DEL TORO CASTRO.

Presidente Municipal del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

*AUC/oecr/jlpp