

# CONDOMINIOS: PROCESO POLÍTICO PARA LA CREACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD EN CONDominio DE INMUEBLES PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN

---

## *CONDOMINIUM: POLITICAL PROCESS FOR THE CREATION OF THE CONDOMINIUM PROPERTY REGULATION FOR THE MUNICIPALITY OF LEON*

PAOLA DEL PILAR SOLIS FRAUSTO \*

### **Resumen**

La propiedad en condominio ha ido cobrando relevancia en el municipio de León, debido al crecimiento acelerado que ha tenido la ciudad. Es por ello que el gobierno municipal de León es el primer municipio en el estado de Guanajuato en legislar la propiedad condominal creando su propio reglamento y designando su Unidad Administrativa para atender a éstos, ya que de acuerdo con lo establecido por la Ley Estatal desde 2012, cada municipio debe crear su reglamento y contar con una autoridad competente a fin de atender, organizar y regular los inmuebles que se encuentran bajo la modalidad condominal. Mediante este trabajo daré a conocer el proceso político para la creación del Reglamento de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Municipio de León, Guanajuato.

\* *Egresada de la Maestría  
en Política y Gestión  
Pública.*

**Palabras clave:** *condominio, gobierno municipal, política pública, política y gobierno.*

## **Abstract**

The condominium property is a relevant issue for the municipality of León, due to the accelerated growth the city has had. León is the first municipality in the State of Guanajuato in legislating this issue and assigning an administrative unit to attend it. According to the State Law of 2012, each municipality must create its own regulation as well as an authority to attend, organize and regulate the properties that are under the condominium modality. In this work I will present the political process followed for creating the Property Regulation in Condominium of Properties for the Municipality of León, Guanajuato.

**Key words:** *condominium, city government, policy, politics and government.*

## **Introducción**

Los inmuebles bajo la modalidad de condominio han ido cobrando relevancia a nivel nacional e internacional, debido a que una de las preocupaciones de los urbanistas, políticos y sociólogos es el crecimiento demográfico, socio-económico y físico de las ciudades, y que tiene múltiples consecuencias, como la falta o decadencia de servicios públicos y aumento en el tiempo de traslado de un lugar a otro.

Derivado de lo anterior, se busca crear y consolidar ciudades compactas. Para llegar a eso, de acuerdo con Emilio Pradilla (2017), se necesita la redensificación habitacional de las áreas interiores, mediante la verticalización y el uso más intensivo del suelo urbano. Sin embargo, si la densificación está regulada por la economía mercantil, el efecto será sobresaturación de los terrenos con un impacto ambiental negativo y un crecimiento desmesurado del costo suelo-vivienda (p. 42).

La ciudad compacta tiene muchas dimensiones de estudio, pero al presente proyecto le interesa enfocarse en el tema de la regulación, en concreto, con motivo del Reglamento Municipal de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Municipio de León, Guanajuato.

En el municipio de León se ha dado una segregación socio-territorial de la vivienda, derivado de lo cual se han creado conjuntos habitacionales en la periferia, con un gran número de viviendas, las cuales, en su mayoría, se encuentran deshabitadas por sus propietarios o bien con daños significativos realizados por la delincuencia, lo cual es parte fundamental del problema de poca convivencia y la conflictividad urbana.

El eje argumental del presente trabajo es la necesidad de regulación en el municipio de León respecto a los condominios. Durante la Administración Pública Municipal 2015- 2018, la cual se encontraba encabezada por el LAE. Héctor Germán René López Santillana, se realizaron mesas de trabajo en conjunto con personal del Instituto Municipal de Vivienda (IMUVI) y distintas dependencias municipales, con el fin de desarrollar el proyecto del Reglamento de propiedad en condominio de inmuebles para el municipio de León, Guanajuato, que permitiera una convivencia sana y armoniosa en los condominios y que esto se reflejara hacia el exterior.

Mediante el presente artículo expondré, en forma cronológica, las acciones que fueron construyendo la agenda pública a fin de que existiera una regulación por parte de la autoridad municipal y se atendiera a la población que vive en condominio. Y finalmente, los argumentos que llevaron al Ayuntamiento a votar a favor o en contra de la iniciativa reglamentaria.

### **¿Qué es un condominio?**

El condominio es aquel tipo de modalidad de la propiedad en el cual se encuentra el conjunto de departamentos, edificios, viviendas, locales comerciales o naves industriales y, mediante el cual se goza de dos tipos de derechos, el primero, es un derecho exclusivo sobre la propia vivienda, departamento, local o nave; y el segundo, es un derecho de copropiedad o compartido con los demás propietarios respecto a las áreas comunes, de las cuales todos son propietarios y, por lo tanto, responsables de su mantenimiento.

Las áreas comunes son aquellas que se encuentran establecidas en la escritura constitutiva del condominio y pertenecen, en determinado porcentaje, a todos los condóminos, pero es indivisible y no está sujeta a apropiación particular, tales como áreas verdes, cajones de estacionamiento, pasillos, andadores, escaleras, azoteas, etcétera.

### **Condominio: particularidades y surgimiento en América Latina y México**

Alrededor de los años sesenta del siglo XX, comenzó a cambiar la tendencia de las ciudades de Latinoamérica; de ser compactas hacia la dispersión y expansión, lo cual desencadenó en el crecimiento urbano, justificado por los procesos históricos, económicos y sociales.

El incremento en la tasa de población inducido por las políticas sanitarias y de salud, y la migración del campo a la ciudad por la industrialización, dieron lugar a un gran crecimiento

poblacional a las ciudades que se industrializaban, dominando en ellas la ocupación de terrenos irregulares dispersos en la periferia, autoconstrucción de viviendas por los migrantes campesinos.

Las particularidades de la urbanización en las grandes ciudades de Latinoamérica son las siguientes:

- a) Dominio cuantitativo de la urbanización por ocupación de terrenos irregulares;
- b) Fraccionamientos dispersos de clase media y alta, desarrollados por fraccionadores privados;
- c) Establecimiento de grandes empresas, zonas industriales públicas y privadas;
- d) Algunas construcciones periféricas de vivienda pública; y,
- e) Relleno de los intersticios urbanos por viviendas en presencia de procesos especulativos.

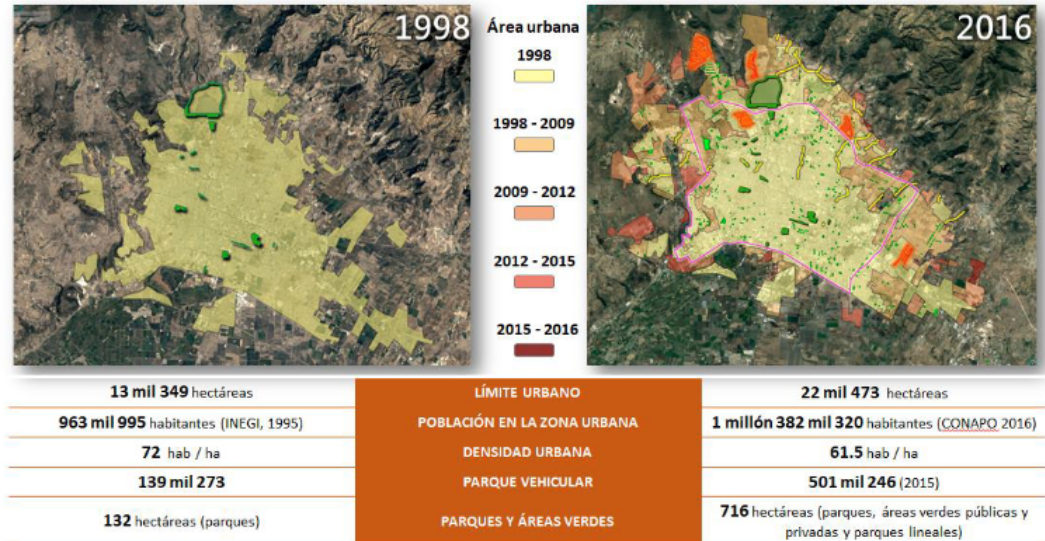
En México, durante los primeros años de los noventa, se produjeron dos grandes cambios legales que modificaron el patrón de la expansión urbana, el primero de ellos fue la contrarreforma a las leyes agrarias que llevó a la división de la tierra ejidal y comunal y que ésta pudiera venderse en el mercado privado; y el segundo gran cambio fue la modificación de la política de vivienda y operación de las instituciones federales de vivienda que pasaron de ser constructoras y promotoras de la vivienda a organismos de financiamiento hipotecario a sus derechohabientes, para que adquirieran su vivienda en el mercado privado.

Lo anterior, trajo como consecuencia que en las ciudades industrializadas del país, inmobiliarias medianas y grandes se lanzaran a la construcción de megaproyectos de micro viviendas de interés social. Para ejemplificar, en el Estado de México, en el Arco Norte-Oriente de la Zona Metropolitana del Valle de México, se construyeron 256 conjuntos con 564, 832 viviendas, con una población de 2 millones y medio de habitantes, ocasionando aglomeraciones, problemas sociales de convivencia, abandono de muchas viviendas, destrucción y/u ocupación de éstas, por la delincuencia.

A continuación, se muestra el crecimiento que ha tenido la ciudad de León en una tabla comparativa de los años 1998 y 2016, respecto a las hectáreas del límite urbano, la población que lo habita, el parque vehicular y los parques y áreas verdes:

### Crecimiento de la ciudad 1998-2016

#### Cómo ha crecido la ciudad



Fuente: IMPLAN, 2017.

#### Antecedentes del Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato (IMUVI)

La Dirección General de Asentamientos Humanos, que pertenecía a la administración centralizada del municipio de León, era la encargada de la promoción de las políticas municipales en materia de vivienda, pero no fue sino hasta el 22 de enero de 1998 en sesión ordinaria, cuando se aprobó la creación del IMUVI, el cual es creado como un organismo descentralizado de la Administración Pública Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, y cuyo objeto será ejecutar las políticas municipales en materia de vivienda, así como promover el fomento a la producción social e industrial de vivienda popular y de interés social para contribuir a que las familias de bajos ingresos y que no tienen prestaciones sociales puedan disponer de una vivienda digna, decorosa y económica.

En febrero de 1998, entró en operación el Reglamento para la Constitución del Instituto Municipal de Vivienda de León, mediante el cual se le otorgan las siguientes facultades: promover y ejecutar la política municipal de vivienda; proponer la política de inversión pública municipal en materia de vivienda; participar en ejecución de programas municipales de aprovechamiento del suelo urbano; elaborar coordinadamente con el Instituto Municipal de Planeación el Programa Sectorial de Vivienda del Municipio; instrumentar el registro de barrios, colonias, fraccionamientos y asentamientos humanos; instrumentar, coordinar y

llevar a cabo los programas municipales de vivienda; instrumentar, coordinar y ejecutar los programas de regularización de asentamientos humanos irregulares en zonas urbanas y rurales; instrumentar, coordinar y ejecutar programas de adquisición y habilitación de reservas territoriales para uso habitacional a fin de regularizar, urbanizar y municipalizar fraccionamientos de vivienda popular o interés social; adquirir los inmuebles necesarios para la promoción y realización de programas habitacionales que desarrolle, entre otros.

### **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato (LPCIEG)**

En el Estado de Guanajuato, los condominios eran regulados por el Código Civil y no fue sino hasta 2012, que la LXI Legislatura aprobó la LPCIEG y, el 11 de septiembre de ese mismo año, fue publicada la Ley en el Periódico Oficial y con ello, el gobernador interino del Estado, LAE. Héctor Germán René López Santillana, dio a conocer a los habitantes, las disposiciones que integran la Ley, así como el periodo a partir del cual ésta entraría en vigor.

La LPCIEG contempla dos conceptos básicos de las figuras que integran el condominio: condómino, entendido como aquella persona que es propietaria de una o más unidades de propiedad privativa (departamento, vivienda, local o nave) y poseedor comprendido, como aquella persona que tiene el uso, goce y disfrute de la unidad privativa pero que no tiene la calidad de propietario.

En la Ley, a su vez, se encuentra establecido en el artículo 73, que el municipio será el competente a través de la unidad administrativa que determine, el verificador del cumplimiento de los derechos y obligaciones de los condóminos y poseedores respecto de las áreas comunes y de la cultura condominal, así como imponer las sanciones correspondientes.

A su vez, se establecen en la LPCIEG las facultades de la unidad administrativa municipal, que son: "llevar y actualizar un registro de los inmuebles constituidos bajo el régimen condominal, así como de sus administradores designados o contratados; recabar los reglamentos internos de los condominios; brindar asesoría a los condóminos, poseedores y administradores; recibir y atender las quejas y denuncias por probable incumplimiento de la Ley estatal, reglamento municipal correspondiente y reglamento interno; realizar visitas de verificación o inspección; y, sancionar a quien incumpla la normativa condominal" (SEXAGÉSIMA PRIMERA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO, 2012).

Los recursos que se recauden derivado de las multas, serán destinados al fomento de la cultura condominal.

### **Construcción de la Agenda: Desarrollo del condominio vertical “Río Bravo”**

Durante el gobierno municipal de León 2012-2015, encabezado por la Lic. María Bárbara Botello Santibáñez, del Partido Revolucionario Institucional (PRI), el IMUVI, como parte de la política de promoción de la vivienda social para las personas que no cuentan con prestaciones sociales, adquirió en fecha 29 de agosto de 2014 un inmueble ubicado en la calle Río Bravo del Barrio de San Miguel.

Posteriormente, comenzó la gestión y ejecución del proyecto del condominio vertical denominado “Río Bravo”, el cual se encuentra cerca de la zona centro y cuenta con equipamiento urbano en la zona aledaña al condominio.

El condominio vertical es de uso mixto, ya que consta de 49 departamentos de uso habitacional y un local comercial.

Derivado del trabajo en conjunto realizado por la autoridad municipal, el 25 de septiembre de 2015, se entregó la obra realizada por el IMUVI y las llaves de los primeros departamentos.

Los ciudadanos que adquirieron un departamento no fueron capacitados ni asesorados respecto a los derechos y obligaciones que tendrían al vivir en un condominio, por lo que comenzaron a acudir, constantemente al Instituto, para dar a conocer las problemáticas que tenían con otros vecinos, derivados del ruido excesivo, del uso de áreas comunes fuera del horario establecido, de la falta de aseo y mantenimiento de áreas comunes; o bien, porque no querían cooperar para contratar al vigilante que se encargara del control de acceso, por lo que solicitaban el apoyo para resolver los distintos conflictos que se fueron suscitando.

Distintos servidores públicos adscritos al IMUVI asentaban en una minuta las quejas y/o problemáticas y citaban a las personas para tratar de llegar a un acuerdo y solventar los problemas, o bien acudían al propio inmueble a impartir charlas para que los habitantes conocieran cuáles eran sus derechos y obligaciones al vivir en condominio.

## **Programa de Gobierno Municipal 2015-2018 (PGM 2015-2018)**

Iniciado el periodo de gobierno 2015-2018 en el Municipio de León, encabezado por el LAE. Héctor Germán René López Santillana, en sesión ordinaria del 8 de febrero de 2016, se aprobó el Programa de Gobierno Municipal 2015-2018.

Dicho programa constaba de 5 ejes, de los cuales nos enfocaremos en el cuarto, denominado Desarrollo Ordenado y Sustentable, debido a que la justificación del eje 4 es que uno de los factores que detonan el crecimiento de la mancha urbana es la construcción de viviendas horizontales y, según datos del INEGI, en 2010 se contaba con 54 mil 409 viviendas deshabitadas (INEGI, 2010), concentradas en la periferia urbana en fraccionamientos de interés social, así como en el centro y barrios históricos.

En los últimos 20 años, el crecimiento de la zona urbana ha estado caracterizado por la construcción de desarrollos de vivienda de interés social, con la agravante de que se encuentran distantes del equipamiento urbano y de los servicios públicos.

En el PGM 2015-2018, respecto al Eje 4, se establecen como retos a corto plazo: "La gestión integral de la ciudad es fundamental para consolidar la actual zona urbana e incrementar la densidad de la población. Por ello es importante controlar su expansión y mejorar la calidad del entorno urbano y de las viviendas para elevar el nivel de vida general de la población. El objetivo es contar con una ciudad más habitable, amigable e incluyente". Por lo anterior, el objetivo 4.4 Gestión Integral de la Ciudad cuenta con la estrategia de "Consolidación y densificación de la zona urbana", del cual se desprende el Programa de consolidación y densificación de la ciudad del que se encargará el IMUVI, en coordinación con el Instituto Municipal de Planeación y la Dirección General de Desarrollo Urbano, realizando las siguientes acciones:

- Elaborar un estudio que determine los lineamientos para lograr la consolidación urbana y la regulación del suelo, con impulso a vivienda vertical y de usos mixtos.
- Realizar el Reglamento Municipal de la ley de propiedad en condominio de inmuebles. (Gobierno Municipal de León 2015-2018, 2016)

Con ello se facultó al IMUVI como autoridad encargada de realización del Reglamento Municipal de propiedad en condominio de inmuebles, ya que el fomento de la vivienda vertical implica que se adecue la normatividad existente, pero desde 2012 que existía la ley



estatal que regulaba a los condominios, el municipio de León no reglamentaba al respecto su aplicación.

La opción para desarrollar vivienda en los próximos 20 años, para densificar la ciudad y aprovechar los lotes abandonados ubicados al interior de la ciudad, de acuerdo con los lineamientos de la política pública federal en materia de vivienda, es a través de la vivienda vertical (condominios).

El aprovechamiento de los baldíos intraurbanos del municipio de León tiene un menor costo para el municipio, puesto que éstos cuentan la mayor cantidad de servicios públicos como alumbrado, pavimentación, agua potable, drenaje y alcantarillado; también cuentan con equipamiento urbano, ya que hay parques cercanos, escuelas y tienen una mayor inclusión social.

Personal del Instituto Municipal de Vivienda de León se reunió con el alcalde con la finalidad de dar a conocer proyectos que en materia de vivienda era importante atender y relataron las problemáticas principales en materia de condominios, derivado del acercamiento de los habitantes de “Río Bravo”.

El Presidente Municipal tenía total conocimiento del tema condominal, y consideró de suma importancia comenzar con la realización de mesas de trabajo con distintas dependencias para ir realizando el proyecto del reglamento municipal.

El IMUVI tenía el proyecto para desarrollar y ofertar otro condominio llamado “El Duraznal”, el cual se desarrollaría en un lote que se encontraba abandonado, dentro de la periferia de la ciudad, y contaba con excelente ubicación y con servicios públicos a su alcance; así que, derivado de la experiencia que ya tenían con “Río Bravo”, planeaban capacitar a los ciudadanos que fueran posibles candidatos, para adquirir un departamento, de manera que, desde antes de que adquirieran la vivienda conocieran los derechos y obligaciones a los que serían acreedores en caso de que su crédito fuera aprobado; que ya conocieran lo que implicaba vivir en condominio.

El 14 de diciembre de 2017, el regidor Federico Zermeño Padilla, presentó al pleno la iniciativa de crear el Reglamento de Condominios para el municipio de León, en el cual se plasmó, como principal objetivo, establecer las bases a las que se deberá sujetar la autoridad municipal,

así como la difusión de la cultura condominal con el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos que viven en condominio.

### **Formulación de la política pública: Proyecto para creación del Reglamento Municipal**

Comenzaron a realizarse búsquedas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para conocer la totalidad de condominios que se encontraban registrados en el municipio de León, pero no se obtuvo respuesta favorable ya que no tenían el registro en el sistema que los diferenciara de cualquier otro tipo de vivienda.

Se buscó el dato en los censos realizados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía para conocer la cantidad de condominios que existían en el municipio y tampoco se obtuvieron datos, ya que los resultados que muestran los censos solo son el total de viviendas que existe, así como si cuentan con servicios públicos y cómo están integrados los hogares, pero en ningún momento se hace la diferencia entre viviendas particulares y condominios.

Derivado de lo anterior, se comenzó a realizar el proyecto reglamentario por parte de personal adscrito al IMUVI y después fue presentado ante las comisiones unidas, la cual está integrada por 9 regidores y 2 síndicos y en donde se encontraba presente personal de la Dirección General de Apoyo a la Función Edilicia. Se realizaron distintas mesas de trabajo en las cuales se iban haciendo las modificaciones o adecuaciones necesarias en relación a los acuerdos que tomaban.

A la par de las mesas de trabajo, personal adscrito al IMUVI comenzó a acudir a la Ciudad de México para capacitarse en el tema condominal, así como para compartir y adquirir experiencia, ya que ahí se encuentra la Procuraduría Social (PROSOC), que es una instancia con vasta experiencia que se encarga de procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de diferentes procedimientos y servicios, uno de los cuales es brindar capacitación en materia condominal.

Cuando personal del Instituto acudía a las capacitaciones a la Ciudad de México, compartía experiencias con funcionarios de la PROSOC y mencionaba la importancia de reglamentar las unidades y conjuntos condominales y organizarlos internamente para que tuvieran representación y se promoviera la participación ciudadana.

Se realizó la iniciativa del reglamento por parte de personal de IMUVI, en coordinación con otras autoridades municipales y el 12 de junio de 2018 se presentó el proyecto en la sesión de comisiones unidas de gobierno, seguridad pública y tránsito, así como obra pública, servicios públicos y vivienda. Dentro del orden del día se encontraba el análisis, discusión y, en su caso, dictaminación de la iniciativa del Reglamento de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el municipio de León, Guanajuato.

La iniciativa del reglamento se encontraba estructurada con las disposiciones generales, se establecían a su vez quiénes eran las autoridades competentes y auxiliares para hacerlo cumplir; cómo realizar la difusión de la cultura condominal, capacitación, asesoría y certificación a los administradores; así como la integración del padrón municipal y el procedimiento sancionatorio para quienes incumplan con las disposiciones que marca la ley, derivado de los cambios y adecuaciones que se le hicieron a algunos artículos por observaciones en las mesas de trabajo.

Cuando se presentó el reglamento a las comisiones unidas, el regidor Gerardo Fernández, en uso de la voz, manifestó su desacuerdo con el Reglamento y el voto en contra en lo general, ya que mencionaba que estaba realizado “de una manera insensible que no buscaba corregir sino multar, ya que dos terceras partes de la iniciativa se enfocaba a un procedimiento sancionatorio”. (Comisiones Unidas de Gobierno, Seguridad Pública y tránsito, así como Obra Pública, servicios públicos y vivienda, 2018).

Acto continuo, en uso de la voz, el Lic. Pablo Arturo Elizondo Sierra, Director de Asunto Jurídicos del IMUVI, expuso que se habían realizado diversas mesas de trabajo en donde se había expuesto la razón de ser de la iniciativa, pero que en ninguna mesa de trabajo había estado presente el regidor Gerardo, explicando a su vez que en la iniciativa se había ponderado por encima de la sanción, la capacitación y difusión de la cultura condominal.

El Presidente de la Comisión externó que se trataba de un tema muy dialogado en las mesas de trabajo y la intención era capacitar a los ciudadanos ya que se trataba de una institución social nueva en la ciudad.

El regidor Gerardo Fernández manifestó que, en realidad, la iniciativa contaba con dos artículos que hablaban de capacitación y 14, sobre el procedimiento sancionatorio. Se expusieron los artículos que fueron modificados, así como la justificación de éstos, siendo el más relevante el siguiente:

Texto de la iniciativa presentada el 14 de diciembre 2017 al H. Ayuntamiento	Texto modificado en mesas de trabajo	Justificación de la modificación
<p>Art. 6.- El Presidente Municipal tendrá las siguientes atribuciones:</p> <p>I. Conducir la política pública municipal en materia condominal;</p> <p>II. Las demás que establezca el presente Reglamento, así como las disposiciones legales o reglamentarias aplicables de la materia.</p>	<p>Art. 6.- El Presidente Municipal tendrá las siguientes atribuciones:</p> <p>I. Conducir la política pública municipal en materia condominal;</p> <p>II. <b>Imponer las sanciones que corresponden a quien incumpla o contravenga la Ley, el Reglamento y otros dispositivos de observancia obligatoria en la materia, facultad que se ejercerá a través del Instituto por delegación expresa.</b></p> <p>III. Las demás que establezca el presente Reglamento, así como las disposiciones legales o reglamentarias aplicables de la materia.</p>	<p>Se adiciona la fracción II del artículo 6, de conformidad con los artículos 77 fracción XVIII y 259 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.</p>

Fuente: Comisiones unidas de gobierno, seguridad pública y tránsito, obra pública, servicios públicos y vivienda, 2018: 11-16.

Se sometió a votación de los integrantes de las comisiones unidas la propuesta en lo general, resultando aprobada 6 votos a favor y 1 en contra y, con ello, se procedería a presentar la iniciativa al H. Ayuntamiento.

Previo a la presentación ante el H. Ayuntamiento en sesión de cabildo, en 2018 hubo elecciones en el Municipio de León, en las que contendería por la reelección Héctor López Santillana, motivo por el cual pidió licencia para ausentarse del cargo, la cual fue aprobada y tomó el cargo de Presidente Municipal Interino el Primer Síndico, Luis Ernesto Ayala Torres.

## ¿Aprobación unánime del Reglamento de condominios en León?

El 14 de junio de 2018, se llevó a cabo la sesión ordinaria por parte del Honorable Ayuntamiento, y se declaró legalmente instalada la sesión.

En el Quinto Punto del Orden del Día de dicha sesión, se encontraba la aprobación del Reglamento de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Municipio de León, Guanajuato, por lo cual en uso de la voz, el Presidente manifestó que se presentaba el RPCIML y solicitó que el Secretario de las comisiones unidas de Gobierno, Seguridad Pública y Tránsito y Obra Pública, Servicios Públicos y Vivienda diera lectura al dictamen que correspondía, por lo que el Síndico Roberto Eduardo Novoa Toscano dio lectura a éste:

PRIMERO: Con fundamento en los artículos 76 fracción I inciso b), 236, y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; se aprueba el Reglamento de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Municipio de León, Guanajuato, con el objeto de establecer las bases normativas a las que se sujetará la actuación y ejercicio de atribuciones de la autoridad municipal, para el correcto funcionamiento y operación de los regímenes de propiedad en condominio, consolidación de la cultura condominal y mejoramiento del bienestar comunitario en este municipio.

El Presidente manifiesta que el reglamento requiere para su aprobación mayoría calificada, asimismo someterse a consideración en lo general y seguido de ello en lo particular, en el entendido que el artículo o los artículos que no sean reservados se tendrán por aprobados.

Se sometió a la consideración del Honorable Ayuntamiento en lo general, el Reglamento de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Municipio de León, Guanajuato, el cual quedó aprobado por mayoría calificada, con un voto en contra emitido por el Regidor Gerardo Fernández González.

Una vez que es analizado en lo particular, al no haber reservas se tiene por aprobado en dicho sentido.

En uso de la voz, el Regidor Gerardo Fernández González manifiesta que el motivo por el que votó en contra es porque el presente Reglamento es muy distante al plasmado en la Ley de Propiedad de Condominio Estatal y tiene procedimientos que van en contra del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa; señalando asimismo que el reglamento como tal

tiene más artículos de un procedimiento sancionatorio que artículos que buscan fomentar la cultura condominal, siendo contrario a la Ley Estatal que se enfoca más en el fomento de apoyo a los condóminos; agregando que la Ley Estatal tiene un capítulo completo para el tema de resolución de conflictos entre condóminos y un solo artículo para el procedimiento sancionatorio, y este reglamento tiene un capítulo completo del procedimiento sancionatorio y un sólo artículo de resolución de conflictos; siendo por ello que considera que dicho reglamento está hecho de una manera insensible, no con la finalidad de fomentar una cultura condominal, ni de resolver conflictos, sino con el propósito de multar y sancionar a un sector sensible y poco atendido” (H. Ayuntamiento de León 2015- 2018, 2018).

Por lo cual, el Reglamento no fue aprobado por unanimidad sino por mayoría calificada y obtuvo un voto en contra por parte del Regidor Gerardo Fernández González del Partido Verde Ecologista de México (PVEM).

Con ello, el 13 de julio de 2018 fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, el Reglamento de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Municipio de León, Guanajuato, siendo con ello pionero en el estado en reglamentar el régimen condominal y en contar con una unidad que atienda directamente a los ciudadanos que viven bajo esa modalidad de la vivienda.

## **Conclusiones**

En la gran mayoría de la medianas y grandes ciudades del país existen mega conjuntos de viviendas de interés social, las cuales (en gran parte) se encuentran constituidas bajo el régimen de condominio, muchas de ellas localizadas en el límite externo de las ciudades para, de esta forma obtener suelo agrario barato, dando lugar a que los desplazamientos de sus habitantes sean largos, pues se encuentran distantes de sus centros de trabajo, escuelas, hospitales y carecen de varios servicios públicos, ya que el costo de llevar los esos servicios resulta muy elevado. Por ello, uno de los objetivos incluidos dentro del plan municipal es la densificación de la ciudad a fin de aprovechar los espacios abandonados en el interior de la ciudad.

Con lo anterior se ha fomentado que la sociedad se fraccione y la convivencia entre vecinos resulte inadecuada provocando conflictos, abandono de las viviendas y posesión de éstas por parte de la delincuencia, además de la falta de mantenimiento a las áreas comunes.

Anteriormente, al tratarse de conflictos o controversias al interior de un condominio no existía una autoridad municipal que pudiera atender, asesorar y participar en la resolución de éstos. Además, los condóminos no celebraban sus asambleas ni tenían una organización interna que permitiera tener el control y mejorara la convivencia entre los propios vecinos, por lo que con la creación del Reglamento de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Municipio de León, considero que es un gran avance en el municipio, toda vez que tendrá la base jurídica para poder atender a las personas que viven en propiedad condominal y poder capacitarlos a ellos y a todas las personas que intervienen en la constitución de un condominio, ya sean constructores, notarios públicos, registradores públicos y todas aquellas autoridades que tengan que ver en el proceso, ya que, como alternativa para densificar la ciudad y evitar que la mancha urbana siga expandiéndose, se plantea como única alternativa la vivienda en condominio, la cual permitirá que los ciudadanos comencemos a crear lazos de comunidad y sepamos respetar y acatar las disposiciones que nos establece la normativa para generar, desde el interior de los condominios, una sana convivencia y que, al final, se vea reflejado en un bienestar social.

Respecto al proceso que conllevó la creación del reglamento, considero que a pesar de haber sido un proceso largo y con algunas objeciones expuestas por quienes participaron en su proceso, dicho ordenamiento jurídico, si bien contiene artículos sobre el procedimiento administrativo sancionatorio, al momento de su aplicación se promueve en primera instancia la cultura condominal, la cultura de la paz y la mediación como medios para la solución de conflictos y, en caso de que la mediación no sea suficiente o no quieran participar para resolver el conflicto, se lleve a cabo el procedimiento sancionatorio. Así, los argumentos expuestos en las mesas de trabajo sobre la inconformidad de que existieran más artículos sobre el procedimiento sancionatorio no es algo que el municipio contemplara, ya que en la propia Ley estatal se establece que la autoridad municipal podrá imponer la sanción que corresponda a quien incumpla con la normativa y se encuentran determinados los rangos en Unidades de Medida y Actualización (UMA) de las sanciones, es por ello que, dentro del Reglamento, se detalla el procedimiento sancionatorio.

Desde mi punto de vista, el RPCIMLG cuenta con las bases normativas suficientes para comenzar a realizar la difusión de la cultura condominal de esos principios y valores que la integran, tales como el respeto, la solidaridad, la participación, la aceptación mutua, y la corresponsabilidad; que seamos generadores de buenas prácticas desde el interior de nuestra vivienda y con ello generemos la reconstrucción del tejido social; que las personas que vivan en condominios conozcan cuáles son sus derechos y obligaciones y, a su vez, se informe lo anterior a quienes van a adquirir una vivienda en condominio.

Uno de los grandes retos para el municipio de León es ir creando conciencia y promover la cultura condominal para que los ciudadanos conozcan lo que implica vivir en condominio antes de comprar una vivienda bajo esta modalidad, y quienes ya habiten en él conozcan sus derechos y obligaciones y cumplan con ellos. Asimismo, que a largo plazo sea un beneficio para toda la población, pues se verá reflejado en una organización y paz social y con ello se cumplirán algunos de los objetivos de la Nueva Agenda Urbana que buscan informar a los ciudadanos sobre sus derechos, empoderarlos; que participen desde el interior de su comunidad, se conscienticen del valor que tiene su participación y se interesen por los temas de su comunidad, municipio, estado y del país.

## Referencias

- Comisiones Unidas de Gobierno, Seguridad Pública y tránsito, así como Obra Pública, servicios públicos y vivienda. (2018). Acta de sesión. (pp. 10-11). León, Guanajuato.
- Gobierno Municipal de León 2015-2018. (2016). Programa de Gobierno Municipal 2015- 2018. (pp. 190). León, Guanajuato.
- H. Ayuntamiento de León 2015- 2018. (2018). Acta de Ayuntamiento 14 de junio 2018. (pp. 14-32). León, Guanajuato.
- Fitch, J. A., Escobar, A. y Marmolejo, C. (2017). *Ciudad y territorio: ciudad compacta vs. ciudad dispersa. Visiones desde México y España*. Monterrey, Nuevo León: Editorial Universitaria UANL.
- SEXAGÉSIMA PRIMERA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO. (11 de Septiembre de 2012). Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato. Guanajuato, México.