



ASUNTO: INICIATIVA CON
PROYECTO DE DECRETO.

SEXAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA
DEL HONORABLE CONGRESO
DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES
P R E S E N T E.



C. LAURA PATRICIA PONCE LUNA, Diputada Integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, de la LXVI Legislatura del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Aguascalientes, en el ejercicio de las facultades que me confieren los Artículos 27 fracción I, 30 fracción I, 31 y 32 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes; los Artículos 3º, 7º, 8º fracción I, 12, 16 fracciones III y IV, 108, 109, 112 y 114 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Aguascalientes; y demás disposiciones reglamentarias aplicables, someto ante la recta consideración de esta Honorable Soberanía, la ***“Iniciativa con Proyecto de Decreto por la que se adiciona un tercer párrafo al artículo 493 y se reforma la fracción XXII del artículo 502 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes”***, de conformidad a lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Iniciativa surge de la necesidad de atender problemáticas sociales, inquietudes y dudas en los condominios. Esta iniciativa busca dotar a los Municipios de mecanismos legales de atención ciudadana en los condominios, permitiendo conocer de primera mano las inquietudes, comentarios, críticas, observaciones, sugerencias, felicitaciones, propuestas o mejoras de atención a servicios públicos, seguridad pública, entre otros. Además, servirá de retroalimentación al Gobierno Municipal para tomar decisiones basadas en los requerimientos condominales, planificar, mejorar, evaluar, conocer y solucionar los problemas sociales que surgen día a día, brindando la mejor atención a todas las personas que lo requieran.

Para contextualizar, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su Artículo 27, establece que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada y que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Por otro lado, las facultades de los Municipios se encuentran establecidas en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, que señala, entre otras cosas, lo siguiente:

Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

...

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

a) *Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;*

...

c) *Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;*

d) *Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;*

e) *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;*

f) *Otorgar licencias y permisos para construcciones;*

...

VI. Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros, incluyendo criterios para la movilidad y seguridad vial, con apego a las leyes federales de la materia.

Con base en lo anterior, en nuestro Estado de Aguascalientes, contamos con el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, el cual en su Título Séptimo regula lo relativo a Fraccionamientos, Condominios, Desarrollos Inmobiliarios Especiales y de las Relotificaciones, Fusiones y Subdivisiones de Terrenos.

La presente iniciativa se encuentra armonizada con los artículos 514 y 515 del Código Urbano del Estado de Aguascalientes, que establecen:

ARTÍCULO 514.- Toda persona que sea administrador, miembro del comité de administración o del comité de propietarios y de vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por el Municipio, la SEPLADE y, en su caso, por la Procuraduría una vez al año.

ARTÍCULO 515.- Los Municipios, la SEPLADE y en su caso, la Procuraduría, promoverán una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de este Código; coadyuvando y asesorando en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

La propuesta se centra en los condominios y busca contribuir a la participación del Municipio en las Asambleas Generales de Condóminos. El objetivo es que asistan servidores públicos del Municipio correspondiente, con voz pero sin voto, para orientar, asesorar o capacitar a los condóminos en los asuntos a tratar en dichas asambleas.

Esta acción está encaminada a una mejora continua, de suma importancia para que las personas que forman parte de condominios se sientan apoyadas, orientadas e informadas para la toma de decisiones asertiva. Actualmente, a pesar de contar con un Administrador o Comité de Administración y Comité de Propietarios y Vigilancia, estos, al ser personas ajenas al servicio público en la mayoría de los casos, no cuentan con la información suficiente y orientada para atender con efectividad y certeza los asuntos condominales de diversa índole.

Es importante resaltar que el órgano supremo del condominio es la Asamblea General de Condóminos, conforme lo establece el artículo 490 del Código Urbano del Estado de Aguascalientes.

Por otra parte, el término 'Secretaría Municipal' se utiliza para homologar la definición establecida en la fracción LXXXII del artículo 4º del Código Urbano del Estado de Aguascalientes, especificando que se refiere a la Secretaría Municipal encargada del ordenamiento del territorio, desarrollo urbano y asentamientos humanos.

Por ello, la presente Iniciativa también da pauta a generar una vinculación constante Municipio-Condominios, permitiendo el acceso a autoridades para que asistan a la Asamblea General de Condóminos con la finalidad de apoyar a simplificar, optimizar y eficientar las actividades condominales, en beneficio de la ciudadanía.

PROBLEMA SOCIOLÓGICO QUE SE PRETENDE RESOLVER

1. Establecer un mecanismo innovador y trascendental de coordinación y colaboración entre el Gobierno Municipal y los condominios para la atención al público, con un proceso normado, transparente y eficiente de participación entre ciudadanos y servidores públicos. Este mecanismo debe retroalimentar a los condóminos para la toma de decisiones basadas en información gubernamental, permitiendo la mejora continua en la atención, conocimiento y solución de problemas sociales, brindando la mejor atención a todas las personas que lo requieran.
2. Generar impacto en la transformación económica, social y cultural de los condominios mediante orientación, asesoría y capacitación.
3. Hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a intervenir en los procesos de servicios y decisiones públicas, asegurando el bienestar de los condominios para el desarrollo de una comunidad democrática, sustentable y solidaria.
4. Generar confianza con los ciudadanos a través de la participación de servidores públicos en la asamblea general de condominios, permitiendo que los condóminos escuchen voces e información profesional para alcanzar el bienestar y desarrollo de la comunidad.
5. Adoptar medidas legislativas necesarias para generar vínculos y canales de comunicación entre el Gobierno Municipal y los Condóminos, permitiendo un diagnóstico y monitoreo de la situación actual y real de la convivencia y representación social, y brindando una adecuada prestación de trámites y servicios.

ORDENAMIENTOS DE APOYO:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Convención Americana sobre Derechos Humanos.
- Código Urbano para el Estado de Aguascalientes.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal.

EN VIRTUD DE LO ANTES EXPUESTO FUNDADO Y MOTIVADO, SOMETO A LA CONSIDERACIÓN DE ESTA HONORABLE SOBERANÍA LA SIGUIENTE PROPUESTA DE ADICIÓN Y REFORMA:

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES	
TEXTO ACTUAL	TEXTO LEGISLATIVO QUE SE PROPONE
<p>ARTÍCULO 493.- Las convocatorias para Asamblea General de Condóminos se harán por parte de la administración, en la forma fehaciente que establezca su respectivo reglamento de administración, y cuando menos con 5 días hábiles de anticipación a su celebración. Los condóminos podrán convocar a asamblea, sin intervención de la administración, cuando representen, por lo menos, el 35% del valor del indiviso total del condominio.</p>	<p>ARTÍCULO 493.- Las convocatorias para Asamblea General de Condóminos se harán por parte de la administración, en la forma fehaciente que establezca su respectivo reglamento de administración, y cuando menos con 5 días hábiles de anticipación a su celebración. Los condóminos podrán convocar a asamblea, sin intervención de la administración, cuando representen, por lo menos, el 35% del valor del indiviso total del condominio.</p>
<p>La forma de convocar a la asamblea general de condóminos será por medio de publicación de un aviso en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado; a través de redes sociales; correo electrónico si el condómino lo proporcionó a la administración; así</p>	<p>La forma de convocar a la asamblea general de condóminos será por medio de publicación de un aviso en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado; a través de redes sociales; correo electrónico si el condómino lo proporcionó a la administración; así</p>

<p>como la fijación de la convocatoria en los lugares más visibles del condominio, incluyendo los accesos y salidas vehiculares y peatonales.</p>	<p>como la fijación de la convocatoria en los lugares más visibles del condominio, incluyendo los accesos y salidas vehiculares y peatonales.</p> <p>Serán invitados a la asamblea general de condóminos por medio de la administración del condominio, la Secretaría Municipal encargada del ordenamiento del territorio, desarrollo urbano y asentamientos humanos. Se les notificará por correo electrónico institucional o por oficio, enviándoles la convocatoria. Esto con el objetivo de que asistan servidores públicos del Municipio correspondiente, con voz pero sin voto, para orientar, asesorar o capacitar a los condóminos en los asuntos a tratar.</p>
<p>ARTÍCULO 502.- Son derechos y obligaciones de la administración del condominio:</p> <p>I.- a XXI.- ...</p> <p>XXII.- Permitir el acceso al condominio, a las autoridades competentes debidamente identificadas, para realizar el ejercicio de sus funciones, tales como notificaciones, diligencias judiciales o administrativas, entre otras;</p> <p>XXIII.- a XXVI.- ...</p>	<p>ARTÍCULO 502.- Son derechos y obligaciones de la administración del condominio:</p> <p>I.- a XXI.- ...</p> <p>XXII.- Permitir el acceso al condominio, a las autoridades competentes debidamente identificadas para que asistan a la asamblea general de condóminos, y para realizar el ejercicio de sus funciones, tales como notificaciones, diligencias judiciales o administrativas, entre otras;</p> <p>XXIII.- a XXVI.- ...</p>

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración de esta honorable Soberanía el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO. - Se adiciona un tercer párrafo al artículo 493 y se reforma la fracción XXII del artículo 502 del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 493.- Las convocatorias para Asamblea General de Condóminos se harán por parte de la administración, en la forma fehaciente que establezca su respectivo reglamento de administración, y cuando menos con 5 días hábiles de anticipación a su celebración. Los condóminos podrán convocar a asamblea, sin intervención de la administración, cuando representen, por lo menos, el 35% del valor del indiviso total del condominio.

La forma de convocar a la asamblea general de condóminos será por medio de publicación de un aviso en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado; a través de redes sociales; correo electrónico si el condómino lo proporcionó a la administración; así como la fijación de la convocatoria en los lugares más visibles del condominio, incluyendo los accesos y salidas vehiculares y peatonales.

Serán invitados a la asamblea general de condóminos por medio de la administración del condominio, la Secretaría Municipal encargada del ordenamiento del territorio, desarrollo urbano y asentamientos humanos. Se les notificará por correo electrónico institucional o por oficio, enviándoles la convocatoria. Esto con el objetivo de que asistan servidores públicos del Municipio correspondiente, con voz pero sin voto, para orientar, asesorar o capacitar a los condóminos en los asuntos a tratar.

...

ARTÍCULO 502.- Son derechos y obligaciones de la administración del condominio:

I.- a XXI.- ...

XXII.- Permitir el acceso al condominio, a las autoridades competentes debidamente identificadas **para que asistan a la asamblea general de condóminos**, y para realizar el ejercicio de sus funciones, tales como notificaciones, diligencias judiciales o administrativas, entre otras;

XXIII.- a XXVI.- ...



TRANSITORIOS

ARTÍCULO ÚNICO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

**DADO EN EL PALACIO LEGISLATIVO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES,
A LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN.**

ATENTAMENTE

DIP. LAURA PATRICIA PONCE LUNA

