



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

DICTAMEN QUE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRA PÚBLICA PRESENTA AL PLENO DEL CONGRESO, DE LA INICIATIVA QUE ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 318 DEL CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO Y UN ARTÍCULO 19 BIS A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, SUSCRITA POR DIPUTADAS Y DIPUTADOS INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL.

A la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública le fue turnada para estudio y dictamen, la iniciativa que adiciona un segundo párrafo al artículo 318 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y un artículo 19 bis a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, suscrita por diputadas y diputados integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional.

Analizada la iniciativa de referencia, esta Comisión de conformidad con lo dispuesto en los artículos 89 fracción V y 171 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato rinde el dictamen, con base en las siguientes:

CONSIDERACIONES

PROCESO LEGISLATIVO.

En sesión ordinaria del 4 de abril de 2019 se dio cuenta con la iniciativa, misma que se turnó por la Presidencia del Congreso a esta Comisión legislativa, para su estudio y dictamen, con fundamento en el artículo 108 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato. En reunión de la Comisión de fecha 25 de abril de 2019, se radicó la iniciativa.

Propósito de la iniciativa.

Señalan las diputadas y los diputados iniciantes que:



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

«En la Sexagésima Cuarta Legislatura el Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional ha impulsado reformas que atienden las propuestas sociales recabadas durante el período de campaña, además durante nuestra labor legislativa hemos recibido más propuestas y planteamientos que posteriormente han sido plasmados en la agenda legislativa que presentamos al inicio de cada período legislativo.

Uno de los planteamientos manifestados por varios ciudadanos es el relativo al pago del agua para aquellas personas que habitan en condominios, pues a muchos de ellos se les efectúan cobros generalizados por consumo de agua que no han realizado.

Ante esta situación la iniciativa que a continuación presentamos tiene un objetivo básico que los cobros que se realizan por los consumos de agua sean justos, es decir que se pague por lo que se consume y no por lo que otros han consumido o incluso desperdiciado.

El pago justo que proponemos se obtendrá con la individualización de las tomas de agua y sus respectivos medidores en donde se deberá especificar el consumo de agua potable particular en cada uno de los condominios.

Esta condición aplica de igual manera para que los nuevos desarrollos en condominio que aún no se entregan al municipio puedan considerar esta premisa para que los nuevos desarrollos cumplan con las especificaciones hidráulicas que marque el Código Territorial y los ordenamientos municipales correspondientes.

El agua es de todos y por ello a todos nos toca cuidarla, pero sobre todo el agua es un asunto a considerarse aún más cuando se toca pagar. Uno de los principales problemas que se tienen en los condominios es la manera en que se divide el costo del agua, esto derivado a que los consumos particulares son distintos, cada condómino tiene sus propias necesidades especiales y sus usos particulares del agua, por lo que tomar el recibo del agua de todo el desarrollo de condominio y dividirlo entre el número de unidades no es lo correcto, ni mucho menos lo justo.

Por ello proponemos una reforma al Código Territorial para el Estado y los municipios de Guanajuato ya que en él se establecen las normas, principios y bases para la prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales, así como la operación de las redes y sistemas de alcantarillado y de conducción de agua potable.

Además, en el Código Territorial se establece que la prestación del servicio público de suministro de agua potable, drenaje, tratamiento de agua residual corresponde a los municipios.

Y para prestar el servicio público de agua, los organismos operadores establecen modelos de contratos donde se indican los servicios que se prestarán, así como la tarifa de los mismos.

A los organismos operadores en los municipios les corresponde operar los aparatos medidores, así como verificar su funcionamiento y su retiro cuando hayan sufrido daños.



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

Ahora bien, la complejidad del cobro del servicio de agua potable se da en gran medida en los desarrollos condominiales, que de acuerdo al artículo 2 fracción VII de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato establecen a los condominios como un conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute.

Cada Condominio puede establecer una Asamblea General que es el órgano máximo de gobierno del condominio integrado por todos los condóminos, donde se discuten los temas propios del régimen de propiedad en condominio y donde las resoluciones que se toman durante sus sesiones son de carácter obligatorio para sus miembros.

De igual manera cada Condominio cuenta con un Administrador que es designado por la Asamblea General y que tiene las atribuciones de contratar el suministro de agua, energía eléctrica, gas y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

Sin embargo, en dicha Ley no aparece de manera clara como se realizará esta división, por ello la propuesta que realizamos también tiene el objetivo de adicionar a la Ley de manera clara la manera en que se divide el cobro al consumo de agua.

...

Por tal motivo consideramos que es oportuna la reforma que presentamos, ya que atiende un reclamo ciudadano que es justo y que beneficiará a todas aquellas personas que habitan condominios en el Estado y al mismo tiempo damos seguimiento a la agenda legislativa que hemos presentado para tales efectos.

...»

Metodología acordada para el estudio y dictamen de la iniciativa.

El 8 de mayo de 2019 se acordó por unanimidad la siguiente metodología para el estudio y dictamen de la iniciativa:

- a) *Remitir la iniciativa a los ayuntamientos a efecto de recabar su opinión, dada la incidencia en la competencia municipal, en términos del artículo 56 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato. Fecha límite para la recepción de la opinión: 31 de mayo de 2019.*



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

- b) Remitir la iniciativa a la Comisión Estatal del Agua de Guanajuato y a la Coordinación General Jurídica, para recabar su opinión. Fecha límite para la recepción de la opinión: 31 de mayo de 2019.*
- c) Enviar la iniciativa por correo electrónico a las diputadas y a los diputados de la Legislatura, para su análisis y comentarios. Fecha límite para la recepción de comentarios: 31 de mayo de 2019.*
- d) Solicitar por oficio al Instituto de Investigaciones Legislativas opinión de la iniciativa. La cual deberá ser entregada el 31 de mayo de 2019 a esta Comisión, a través de la secretaría técnica.*
- e) Subir la iniciativa al portal del Congreso del Estado para consulta y participación ciudadana. La cual estará disponible hasta el 31 de mayo de 2019.*
- f) Elaborar, por parte de la secretaría técnica, un comparativo de la iniciativa y las aportaciones recibidas, para su entrega el 11 de junio de 2019.*
- g) Integrar un grupo de trabajo para analizar la iniciativa y las aportaciones recibidas. Al que se invite a funcionarios de la Comisión Estatal del Agua de Guanajuato y de la Coordinación General Jurídica.*
- h) Acuerdos para la elaboración del dictamen.*
- i) Análisis y, en su caso, aprobación del dictamen.*

Cumplimiento de las acciones acordadas para el estudio y dictamen de la iniciativa.

En cumplimiento al imperativo del artículo 56 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, la iniciativa se remitió a los ayuntamientos. Dieron respuesta Celaya, Doctor Mora, Jaral del Progreso, León, Moroleón y Romita.

La iniciativa se compartió a las diputadas y a los diputados de la Legislatura. La diputada Alejandra Gutiérrez Campos envió una propuesta.

También, en atención a la petición de esta Comisión, el Instituto de Investigaciones Legislativas de este Congreso remitió opinión de la iniciativa.



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

En el marco de la promoción de la participación e inclusión ciudadana en el proceso legislativo se creó un micro sitio en la página del Congreso, invitando a enviar comentarios a la iniciativa. El presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Delegación Guanajuato, remitió propuesta.

Las observaciones y propuestas formuladas se concentraron, por parte de la secretaría técnica, en un documento comparativo a efecto de facilitar su análisis.

El 19 de junio de 2019 se celebró una mesa de trabajo para analizar la iniciativa materia del presente dictamen y las aportaciones recibidas.

En la mesa de trabajo participamos integrantes de la Comisión, personal de la Comisión Estatal del Agua de Guanajuato y de la Coordinación General Jurídica, asesores de los diferentes grupos y representaciones parlamentarias y la secretaría técnica.

Opiniones compartidas en el proceso de consulta.

A continuación, transcribimos la parte conducente de las propuestas y comentarios que se recibieron en el proceso de consulta, mismas que valoramos al dictaminar la iniciativa que nos ocupa:

La diputada Alejandra Gutiérrez Campos hizo la siguiente propuesta:

Artículo 318. Es obligatoria la instalación...

*Para aquellos desarrollos habitacionales bajo el régimen de condominio, para las viviendas construidas en privadas y para todos aquéllos que siendo varios usuarios se suministren de una toma común, deberá instalarse para cada vivienda un medidor individual. Además, se les instalará un medidor patrón, a fin de contabilizar el agua entregada y la diferencia que existiera entre el volumen registrado en el medidor patrón y la suma de los consumos individuales se cargará al fraccionador conforme al importe que resulte, **hasta en tanto no sea entregado el desarrollo a la Asamblea General de Condóminos.***



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

El Ayuntamiento de León compartió lo siguiente:

Comentarios generales:

De acuerdo a la exposición de motivos, consideramos viable la propuesta que se presenta, pues se coincide con los iniciantes en que uno de los principales problemas de los desarrollos habitacionales bajo el régimen de condominio son las condiciones de infraestructura, esquemas jurídicos y acuerdos de asamblea, en su caso, bajo los cuales se aplican y distribuyen los pagos por los importes resultantes del consumo de agua, sin tomar en consideración las particularidades de cada unidad condominal que repercute invariablemente en gastos diferenciados o excesivos y a las que debiera aplicarse cuotas en su proporción.

En cuanto a la adición al artículo 318 del Código Territorial

Refiere la iniciativa que en los desarrollos en condominio deberán colocarse medidores individuales por condómino, así como un medidor patrón, ello con la finalidad de contabilizar el volumen de agua entregada y la consumida, y que la diferencia será a cargo del fraccionador, sin embargo se considera que dicho supuesto no pudiera ser ejecutable, pues cuando el desarrollador hace la entrega del condominio ya no es material y jurídicamente responsable del mismo, por lo que se sugiere que el cobro de la diferencia que arroje el medidor patrón contra los consumos individuales sea a cargo de los propios condóminos conforme las cuotas y proporciones que determine la asamblea correspondiente de forma equitativa tal y como lo pretende la adición de esta misma iniciativa a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

El arquitecto Arturo García Segura, presidente de CANADEVI Guanajuato, formuló la siguiente sugerencia:

Hago referencia a la iniciativa de grupo parlamentario del PAN ante la sexagésima legislatura del Estado de Guanajuato, que reforma y adiciona al Código Territorial para el Estado y los municipios de Guanajuato y a la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, para regular el pago de las cuotas de agua en los condominios.

Art. 318 es obligatorio la instalación...

Para aquellos desarrollos habitacionales bajo el régimen de condominio, para las viviendas construidas en privadas y para todas aquéllas que siendo varios usuarios se suministren de una toma común, deberá instarse para cada vivienda un medidor individual. Además, se les instalará un medidor patrón, a fin de contabilizar el agua entregada y la diferencia que existiera entre el volumen registrado en el medidor patrón y la suma de los consumos individuales se cargara al fraccionador conforme al importe que resulte.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

1. Solicitud de CANADEVI:

*Para aquellos desarrollos habitacionales bajo el régimen de condominio, para las viviendas construidas en privadas y para todas aquéllas que siendo varios usuarios se suministren de una toma común, deberá instarse para cada vivienda un medidor individual. Además, se les instalará un medidor patrón, a fin de contabilizar el agua entregada y la diferencia que existiera entre el volumen registrado en el medidor patrón y la suma de los consumos individuales se cargara al fraccionador conforme al importe que resulte **hasta la entrega de la etapa correspondiente del fraccionamiento al municipio o sistema de agua.***

Justificación: los organismos operadores de agua en los municipios les corresponde operar los aparatos medidores, así como verificar su funcionamiento y su retiro cuando sufran daños, la obligación NO es del desarrollador una vez que se entregue la etapa correspondiente a SAPAL.

El Ayuntamiento de Celaya compartió lo siguiente:

En relación a las tomas de agua, se sugiere asignar un medidor independiente para la toma de uso común.

Finalmente, el Instituto de Investigaciones Legislativas del Congreso manifestó que:

Entre los problemas que se padecen en muchos condominios están: la forma en que han de dividir el pago del consumo global entre todos los condóminos dado que los consumos particulares son desiguales; el trato a los usuarios morosos y el cobro de cuotas mínimas a quienes no están usando su propiedad. En algunos casos, los condominios quedan sin servicio de agua por adeudos que se convierten en impagables.

Y toda vez que mecanismos iguales o similares a los de la iniciativa motivo de este estudio ya han sido aplicados y puestos en ley en diversas entidades de nuestro país, resulta por parte del Instituto dar como viable y justificadas tales modificaciones, toda vez que representa un bien mayor tanto para la ciudadanía, así como para el ambiente, la implementación de las medidas dispuestas, y sin duda abonaría a fomentar la conciencia ecológica y a evitar el dispendio innecesario del líquido vital.

Sería deseable que aprovechando estas reformas, se considerara que los concesionarios del agua contemplaran el estímulo a través de descuentos sustanciales a los adeudos en los condominios que han caído en insolvencia, esto con la finalidad de favorecer la reactivación de los servicios y de las actividades para las que fue construido el condominio, en muchos casos es posible que los adeudos incluyan el pago mensual vencido de "cuotas mínimas" que se hayan acumulado cuando el servicio ya está suspendido, por lo que también sería conveniente ajustar ese cobro.



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

Si bien la iniciativa presentada no advierte un impacto presupuestario, consideramos que de aprobarse el cobro individualizado vendrá una labor compleja para instalar medidores y, sobre todo, para pagar el costo por las instalaciones, esto puede ir a cargo ya sea de los organismos operadores del agua o bien de los particulares, en este último caso, consideramos se debe de analizar el cobro de este en el primer recibo del agua o prorratear el mismo.

CONSIDERACIONES DE LA COMISIÓN.

Compartimos con las diputadas y los diputados iniciantes que debe pagarse por el agua que se consume y no por lo que otros usuarios han consumido o incluso desperdiciado.

Asimismo, manifestamos la disposición de legislar para atender la problemática que puede generarse en la determinación de las cuotas a pagar por el consumo de agua en los desarrollos en condominio, privadas o fraccionamientos. Ello en aras de la convivencia social de quienes habitan estos complejos.

Así que, atentos a las consideraciones plasmadas en la exposición de motivos de la iniciativa que se dictamina y para atender la problemática expuesta, coincidimos en que los ordenamientos que deben modificarse son el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

Al analizar la iniciativa acordamos realizar ajustes para dar claridad a la norma.

En principio, determinamos que la adición propuesta al artículo 318 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato debe alcanzar a todos los desarrollos en condominio, no sólo a los habitacionales.

En lo que toca a la persona a la que se cargará la diferencia entre el *volumen registrado en el medidor patrón y la suma de los consumos individuales*, acordamos que sea al desarrollador, entendido como la *persona física o jurídico colectiva, propietaria de un bien inmueble respecto del que efectúa, ante las autoridades competentes, las gestiones y trámites necesarios para obtener la autorización para la realización de cualquier fraccionamiento o desarrollo en condominio*. De esta manera abarcamos no solo a los fraccionamientos sino a todos los complejos materia de la propuesta que se dictamina.



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

Aclaremos que el cargo al desarrollador se hará hasta la entrega de las obras de urbanización al Municipio.

En lo que toca a la propuesta de adicionar un artículo 19 bis a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato acordamos ajustes de redacción, particularmente para evitar la reiteración de la palabra *cuotas* que pudiera dar lugar a confusión. También, determinamos precisar que el pago de la tarifa de agua se hará con base en las lecturas contenidas en el aparato medidor.

Quitamos la referencia a las *respectivas propiedades*, toda vez que la obligación de pagar la tarifa es tanto de los condóminos como de los poseedores. De esta manera evitaremos que se argumente que no se es propietario, para eludir el pago de la tarifa.

En el segundo párrafo propuesto, eliminamos de la redacción la parte que aludía a las consecuencias por el adeudo de cuotas. Ello debido a que el artículo 61 de la Ley que se adiciona expresamente señala:

Consecuencias por incumplimiento de pago

Artículo 61. *Las cuotas que los condóminos y poseedores no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el reglamento interno, causarán intereses moratorios al tipo que se hayan fijado por la Asamblea General o en el reglamento interno. A falta de estipulación del tipo, se aplicará el interés legal.*

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores según las decisiones asumidas por la Asamblea General.

En el último párrafo, también por claridad ajustamos la redacción.

En lo que toca a los artículos transitorios, eliminamos el segundo.

Acordamos incluir un artículo transitorio para que los ayuntamientos actualicen los reglamentos y demás disposiciones, a más tardar en ciento ochenta días posteriores a la entrada en vigor del decreto.



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

Un tema que fue materia de amplio debate en la mesa de trabajo donde analizamos la iniciativa que se dictamina, es el de cómo lograr que todos los usuarios cuenten con un medidor. Así que acordamos incluir un artículo transitorio que prevé un programa de actualización de micro medición.

En mérito de lo expuesto, sometemos a consideración de la Asamblea, la aprobación del siguiente:



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

DECRETO

Artículo Primero. Se adiciona un segundo párrafo al artículo 318 del **Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato**, para quedar como sigue:

«Aparatos...»

Artículo 318. Es obligatoria la instalación...

Para aquellos desarrollos en condominio, para las viviendas construidas en privadas y para todos aquéllos que siendo varios usuarios se suministren de una toma común, deberá instalarse para cada vivienda o lote un medidor individual. Además, se les instalará un medidor patrón, a fin de contabilizar el agua entregada y la diferencia que existiera entre el volumen registrado en el medidor patrón y la suma de los consumos individuales se cargará al desarrollador conforme al importe que resulte, hasta la entrega de las obras de urbanización al Municipio.»

Artículo Segundo. Se adiciona el artículo 19 Bis a la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato**, para quedar como sigue:

«Obligaciones respecto a las cuotas de agua»

Artículo 19 Bis. Los condóminos o poseedores pagarán la tarifa de agua teniendo como base las lecturas contenidas en el aparato medidor que se instale para tales efectos y además cubrirán por medio de las cuotas ordinarias, las aportaciones que proporcionalmente les correspondan por el consumo de agua que se haga para el servicio común.

De este último pago responden solidariamente todos los propietarios.

Mientras no se instalen aparatos medidores individuales, la tarifa se pagará de conformidad con los acuerdos tomados por la Asamblea General.»



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

TRANSITORIOS

Inicio de vigencia del decreto

Artículo Primero. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

Actualización de los reglamentos municipales

Artículo Segundo. Los ayuntamientos deberán actualizar los reglamentos y demás disposiciones a que se refiere este decreto, a más tardar en ciento ochenta días posteriores a su entrada en vigor.

Programa de actualización de micro medición

Artículo Tercero. Los organismos operadores contarán con un periodo de 180 días posteriores a la entrada en vigor del presente decreto, para crear, impulsar e implementar, un programa de actualización de micro medición.

**Guanajuato, Gto., 25 de junio de 2019
La Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública**

Diputado J. Guadalupe Vera Hernández

Diputado Juan Antonio Acosta Cano

Diputada Ma. Guadalupe Guerrero Moreno

Diputado Israel Cabrera Barrón

Diputado Miguel Ángel Salim Alle

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS, CORRESPONDE AL DICTAMEN QUE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRA PÚBLICA PRESENTA AL PLENO DEL CONGRESO, DE LA INICIATIVA QUE ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 318 DEL CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO Y UN ARTÍCULO 19 BIS A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, SUSCRITA POR DIPUTADAS Y DIPUTADOS INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL.