

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

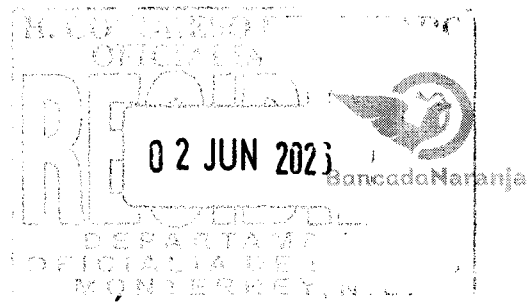
PROMOVENTE: C. DIP. BALTAZAR GILBERTO MARTÍNEZ RÍOS Y LOS INTEGRANTES DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA; ASÍ COMO LA C. PAOLA MICHELL LONGORIA LÓPEZ, DIPUTADA FEDERAL,

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 2, 26 Y 32 DE LA LEY DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO DE INMUEBLE PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

INICIADO EN SESIÓN: Miércoles 03 de Junio de 2026

SE TURNÓ A: COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
PRESENTE.**

11.26 h.

Quienes suscriben, los C. C. Diputadas y Diputados, integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura del H. Congreso del Estado y la C. Paola Michell Longoria López, Diputada Federal del Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano de la Sexagésima Sexta Legislatura de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, en ejercicio de las atribuciones establecidas en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en sus artículos 86, 87 y 88, así como los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, presentamos ante esta Soberanía, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La propiedad en condominio es una figura jurídica en donde un bien inmueble se divide en diversas áreas de propiedad, es decir, existen propiedades exclusivas como puede ser un departamento o una casa, y otras áreas en donde existe una copropiedad, las cuales son áreas comunes como jardines, elevadores, escaleras, pasillos, entre otras.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, define al condominio en su artículo segundo como:

"CONDominio: El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los Condominios tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las Unidades de Propiedad

Privada y además un derecho de copropiedad sobre las Áreas y Bienes de Uso Común de un inmueble que comparten necesarios para un adecuado uso y disfrute.¹

Una gran cantidad de familias en México viven bajo este tipo de régimen, sobre todo cuando se compran departamentos o casas que son parte de proyectos inmobiliarios a gran escala. Tan sólo en Nuevo León se estima que al menos entre el 10 y el 13 por ciento de las viviendas se encuentran bajo el régimen de propiedad en condominio.²

De hecho, se estima que el número de familias que viven bajo este régimen podría incrementar aún más debido al “boom” por los departamentos en Nuevo León, según expertos en el tema, “[...] el desarrollo de departamentos se ha convertido en una de las estrategias clave dentro del sector inmobiliario, principalmente en metrópolis cada vez más pobladas”.³

Los condominios generalmente cuentan con una administración que se encarga de mantener en funcionamiento los servicios constantes del condominio, la limpieza y el mantenimiento de las áreas comunes, así como la compra de muebles y utensilios necesarios para el mantenimiento de éstas, para ello, la administración cobra una cuota a los habitantes del condominio, la cual generalmente es establecida por la asamblea de copropietarios.

Recientemente ha surgido el problema de que el alza de las cuotas pueda llegar a ser muy alta, sobre todo cuando se determina que cada año pueda incrementar.

¹ Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, Congreso del Estado de Nuevo León, [en línea], disponible en: https://www.hcni.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/LEY%20DE%20PROPIEDAD%20EN%20CONDOMINIO%20DE%20INMUEBLES%20PARA%20EL%20ESTADO%20DE%20NUEVO%20LEON.pdf?2023-10-11

² Viviendas particulares habitadas por entidad federativa, INEGI, [en línea], disponible en: https://www.inegi.org.mx/app/tabulados/interactivos/?pxq=Vivienda_Vivienda_01_4de68d98-e773-43eb-bea7-d239ce35524a

³ Se desata el “boom” por los departamentos en Nuevo León, El Horizonte, [en línea], disponible en: <https://www.elhorizonte.mx/nuevoleon/se-desata-el-boom-por-los-departamentos-en-nuevo-leon/7064266504>

Esto constituye un serio problema para las familias que ganan apenas el salario mínimo o que se encuentran en problemas económicos, pudiendo representar una carga a la economía familiar.

Asimismo, algunos condóminos reclaman que el incremento de las cuotas en ocasiones no se ajusta a la realidad, ya sea porque los servicios y el mantenimiento tienen costos menores, o bien, porque la administración no está realizando el mantenimiento y/o reparaciones necesarias. Esto podría indicar que existe un subejercicio sobre el presupuesto. De hecho, hay condóminos que acusan corrupción dentro del manejo del presupuesto del condominio.

De acuerdo con la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, corresponde a las asambleas generales de los condominios determinar la cuota ordinaria para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, operación y servicios de uso común, sin embargo, no se establece algún límite o criterio para calcular el monto.

En este sentido, es importante establecer algún criterio en la ley para la determinación del monto de las cuotas para condóminos, buscando sobre todo que se establezca con base en el presupuesto anual aprobado por las asambleas y que correspondan a las necesidades reales del condominio, evitando que se fijen montos excesivos o desproporcionados que puedan representar una carga para la economía familiar de los condóminos.

Asimismo, resulta esencial fortalecer los mecanismos de rendición de cuentas y transparencia sobre la utilización del presupuesto anual de los condominios, a fin de que los condóminos tengan una mayor certeza sobre cómo se están gastando los recursos que aportan año con año y si los gastos realizados son congruentes y necesarios. Una mayor transparencia sobre estos asuntos es importante para mejorar la convivencia de quienes viven bajo este régimen.

...	...
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...
<p>Artículo 16.- Son derechos de los Condóminos y Poseedores y en general los habitantes del Condominio:</p> <p>I. ... a la III...</p> <p>IV. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;</p> <p>V. ... a la VII. ...</p>	<p>Artículo 16.- ...</p> <p>I. ... a la III...</p> <p>IV. Solicitar y recibir de la Administración, dentro de un plazo no mayor de diez días hábiles contados a partir de la solicitud correspondiente, información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, así como acceso a los estados de cuenta, documentación comprobatoria de ingresos y egresos, contratos y demás soporte contable, en términos del Reglamento Interno;</p> <p>V. ... a la VII. ...</p>
<p>Artículo 32.- Las Asambleas Generales Ordinarias tendrán las siguientes facultades:</p> <p>I.- ... a la V.- ...</p> <p>VI.- Discutir y en su caso aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;</p>	<p>Artículo 32.- ...</p> <p>I.- ... a la V.- ...</p> <p>VI.- Discutir y en su caso aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente, el cual deberá presentarse desglosado por rubros de administración, mantenimiento, operación, servicios, seguridad, reservas y demás conceptos aplicables,</p>

<p>VII.- Establecer el monto, plazo y forma de pago de las cuotas ordinarias a cargo de los Condóminos y aprobar la constitución de los fondos de reserva, gastos, mantenimiento, operación, administración y otros que sean necesarios para el debido funcionamiento del Condominio;</p> <p>VIII.- ... a la XIII.- ...</p>	<p>con justificación de su necesidad, razonabilidad y suficiencia;</p> <p>VII.- Establecer el monto, plazo y forma de pago de las cuotas ordinarias a cargo de los Condóminos y aprobar la constitución de los fondos de reserva, gastos, mantenimiento, operación, administración y otros que sean necesarios para el debido funcionamiento del Condominio; dichas cuotas deberán fijarse con base en el presupuesto aprobado, responder a las necesidades reales del Condominio, guardar criterios de proporcionalidad, eficiencia y razonabilidad del gasto, y no podrán resultar excesivas;</p> <p>VIII.- ... a la XIII.- ...</p>
---	---

Finalmente, por lo antes vertido, sometemos ante Ustedes compañeros el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO. Se reforma el párrafo trece del artículo 2, la fracción IV del artículo 16 y las fracciones VI y VII del artículo 32, todos de la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, para quedar como siguen:

Artículo 2.- ...

...
...
...
...
...
...
...

...

...

...

...

...

CUOTA ORDINARIA: La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, operación y servicios no individualizados de uso común. **Su determinación deberá fundarse en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea General, guardar proporción con las necesidades reales del condominio y distribuirse entre los condóminos conforme a su proindiviso, sin que pueda fijarse en montos manifiestamente excesivos o desproporcionados.**

...

Artículo 16.- ...

I. ... a la III...

IV. **Solicitar y recibir de la Administración, dentro de un plazo no mayor de diez días hábiles contados a partir de la solicitud correspondiente, información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, así como acceso a los estados de cuenta, documentación comprobatoria de ingresos y egresos, contratos y demás soporte contable, en términos del Reglamento Interno;**

V. ... a la VII. ...

Artículo 32.- ...

I.- ... a la V.- ...

VI.- Discutir y en su caso aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente, el **cual deberá presentarse desglosado por rubros de administración, mantenimiento, operación, servicios, seguridad, reservas y demás conceptos aplicables, con justificación de su necesidad, razonabilidad y suficiencia;**

VII.- Establecer el monto, plazo y forma de pago de las cuotas ordinarias a cargo de los Condóminos y aprobar la constitución de los fondos de reserva, gastos, mantenimiento, operación, administración y otros que sean necesarios para el debido funcionamiento del Condominio; **dichas cuotas deberán fijarse con base en el presupuesto aprobado, responder a las necesidades reales del Condominio, guardar criterios de proporcionalidad, eficiencia y razonabilidad del gasto, y no podrán resultar excesivas;**

VIII.- ... a la XIII.- ...

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. En un plazo de 60 días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el Poder Ejecutivo y los Municipios del Estado deberán adecuar o en su caso, expedir los reglamentos y demás disposiciones legales y administrativas necesarias para dar cumplimiento al presente Decreto.

Monterrey, Nuevo León a la fecha de presentación

ATENTAMENTE

**GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII
LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**



DIPUTADO

BALTAZAR GILBERTO MARTÍNEZ RÍOS



DIPUTADA

SANDRA ELIZABETH PÁMANES ORTIZ


DIPUTADO

GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO


DIPUTADO

MARIO ALBERTO SALINAS TREVIÑO


DIPUTADO

JOSÉ LUIS GARZA GARZA


DIPUTADO

**ARMANDO VÍCTOR GUTIÉRREZ
CANALES**


DIPUTADA

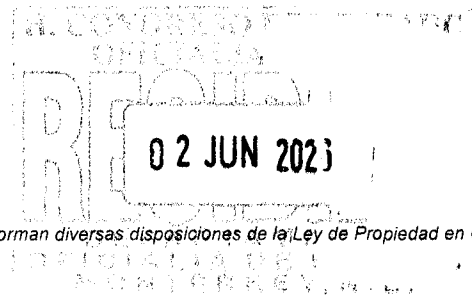
MARISOL GONZÁLEZ ELÍAS


DIPUTADA

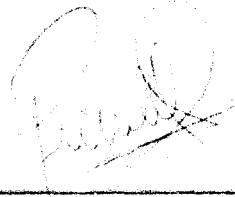
ANA MELISA PEÑA VILLAGÓMEZ


DIPUTADA

PAOLA CRISTINA LINARES LÓPEZ



**GRUPO PARLAMENTARIO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXVI
LEGISLATURA DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN**



**DIPUTADA FEDERAL
PAOLA MICHELL LONGORIA LÓPEZ**

