



AMPI
MÉXICO

Leyes de Propiedad en Condominio en México

Análisis y oportunidades en su implementación

PROFESIONALES
EN BIENES RAÍCES



ABOGADOS



DIVORCIOS DESDE: **\$3,000**

- Contratos
- Custodias
- Pensión Alimenticia
- Reconocimiento de Paternidad

**Facilidad
de pago**
Servicio Garantizado!

Ofic 5266054 -  [664]853-1454

Oiga Lic, quiero hacerle: "Una consulta que no cause honorarios"



Tu que vendes casas... me podrías ayudar a vender la casa de...

Contexto Legislativo

01

Iniciativa Gubernamental

Diputados y Gobernadora Evelyn Salgado presenta propuesta integral

02

Análisis Legislativo

Comisión de Vivienda evalúa y dictamina

03

Aprobación Unánime

Congreso aprueba por unanimidad

04

Promulgación

Publicación en Periódico Oficial



Necesidad de Modernización

Ley Anterior Obsoleta
Ley 557 de 2002 rebasada
por cambios sociales y
tecnológicos

Vacíos Normativos
Regulación insuficiente
de gobernanza interna

Falta de Inclusión
No consideraba tecnologías, ni principios modernos



Impacto del Cambio Climático

Fenómenos Extremos

Huracanes, lluvias torrenciales y tormentas atípicas han afectado Guerrero, especialmente Acapulco

Necesidad Urgente

Normatividad con medidas de prevención y protocolos de Emergencia

FONDEN vs Asociación de Condominios



Principios Fundamentales



Seguridad Jurídica

Certeza en derechos y obligaciones
condominales



Derecho a Vivienda

Garantía de vivienda Digna y Decorosa



Inclusión Social

Lenguaje incluyente y protección a grupos
vulnerables



Protección Civil

Medidas de prevención y resiliencia ante
emergencias

Tipos de Condominio



Por Estructura

Vertical: edificios en varios niveles

Horizontal: casas en terreno común

Mixto: combinación de ambos



Por Uso

- Habitacional
- Comercial o servicios
- Industrial
- Mixto



Por Administración

- Unidad condominal
- Conjunto condominal

Asamblea General Modernizada



Modalidades

Presencial, virtual o mixta con garantías tecnológicas



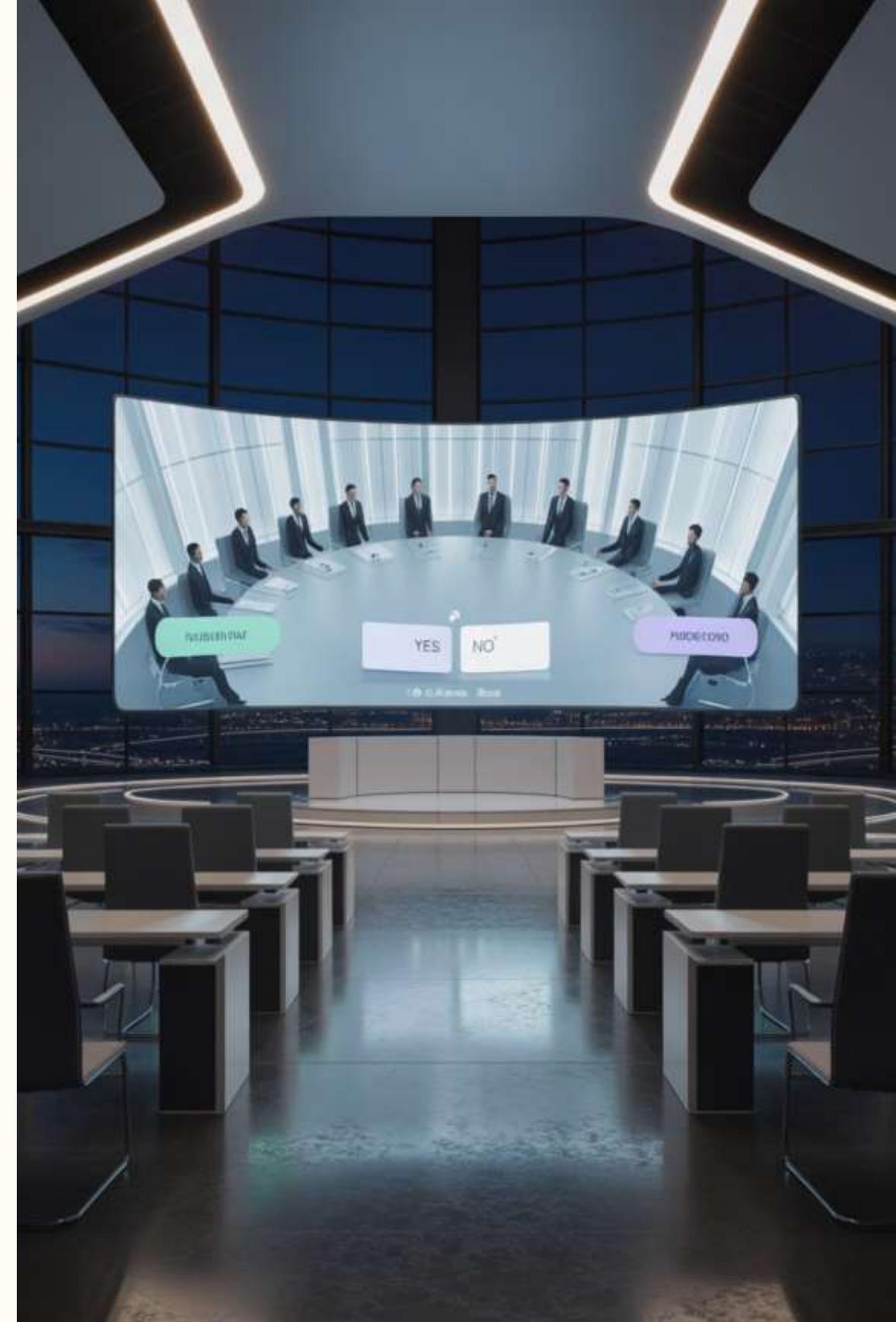
Quórum Flexible

75% primera convocatoria, mayoría simple segunda



Protocolización

Actas ante notario público para certeza jurídica



Profesionalización de Administradores

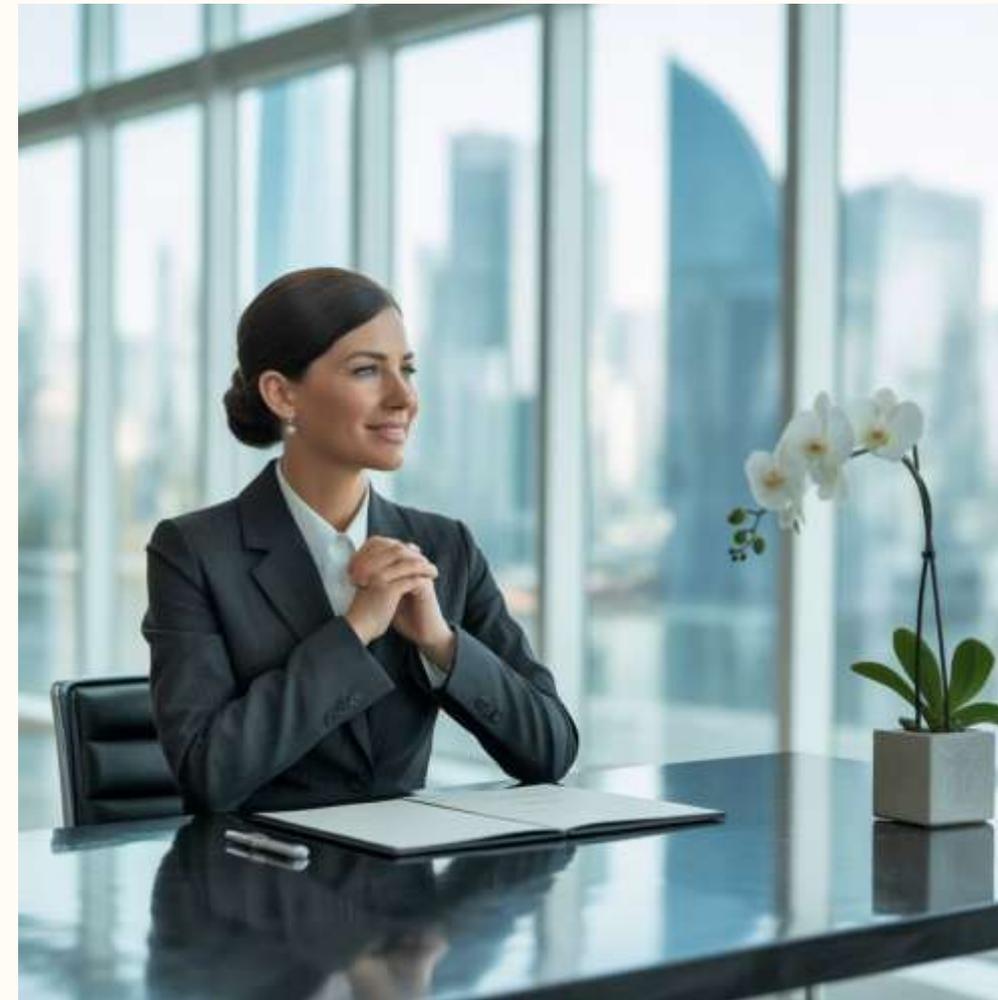


Requisitos Nuevos

- Registro estatal obligatorio
- Experiencia comprobada
- Capacitación continua
- Garantía financiera

Excepción

Condóminos pueden administrar sin registro si están al corriente



Comité de Vigilancia Fortalecido



Supervisión Real

Funciones efectivas de control y fiscalización



Intervención Emergente

Atribuciones preventivas ante situaciones críticas



Prevención de Abusos

Contrapeso efectivo contra irregularidades

Innovaciones Tecnológicas

- 1 — *Asambleas Virtuales*
Plataformas digitales con autenticación de identidad
- 2 — *Notificaciones Electrónicas*
Correo electrónico como medio oficial
- 3 — *Registro Digital*
Documentos y actas en formato electrónico
- 4 — *Votación Remota*
Participación a distancia garantizada





Mediación Obligatoria

01

Conflicto

Controversia entre condóminos o administración

03

Resolución Alternativa

Evita judicialización innecesaria

02

Mediación Previa

Centros de Conciliación del Estado

04

Acceso a Justicia

Fortalece mecanismos de solución

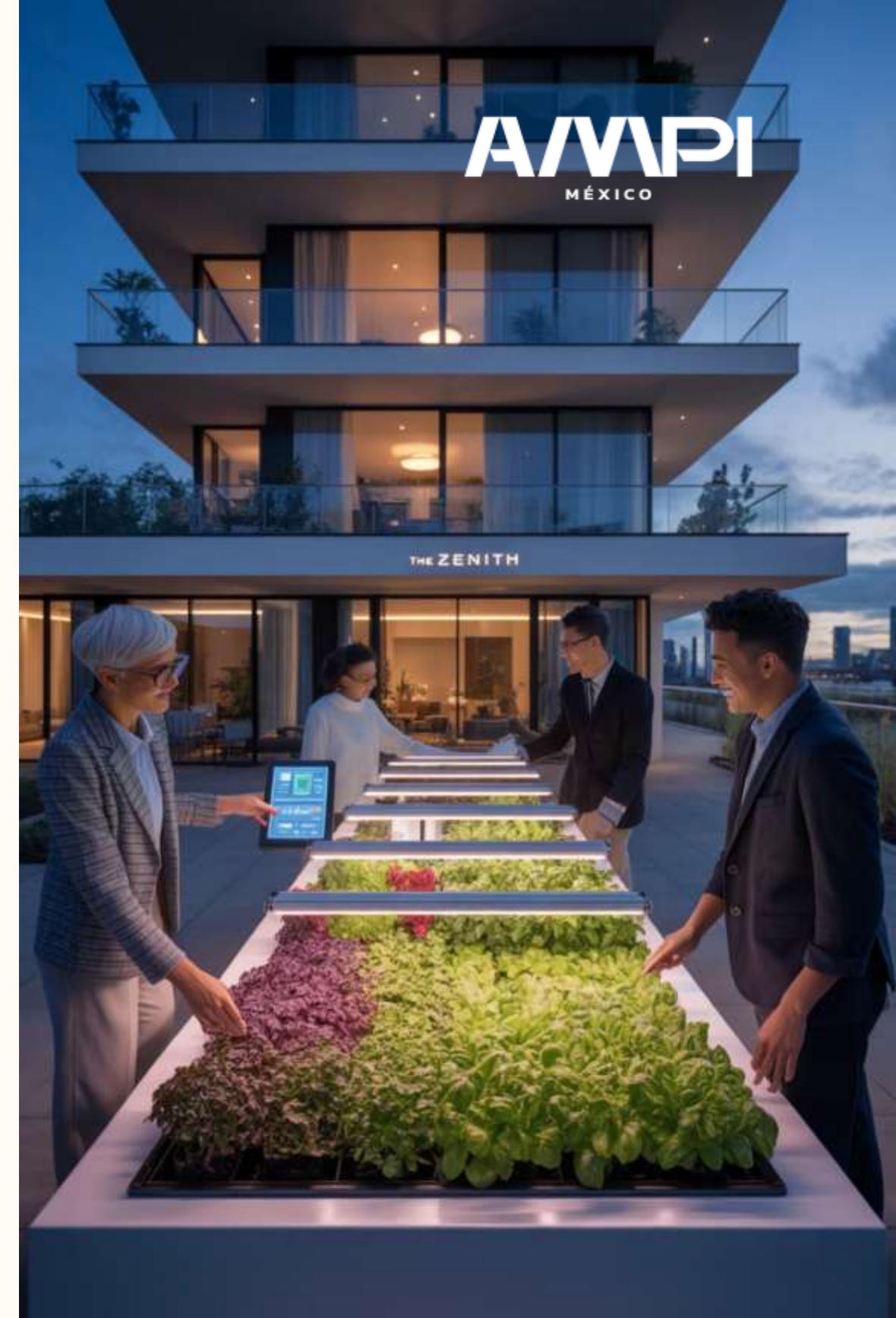
Derechos y Obligaciones

Derechos Ampliados

- Privacidad garantizada
- Accesibilidad universal
- Participación democrática
- Transparencia administrativa

Obligaciones Claras

- Pago de cuotas
- Respeto a áreas comunes
- Corresponsabilidad
- Cultura condominal



Sistema de Sanciones



Faltas medias: daño físico sin riesgo

UMA

45-68

70-115

120-230

UMA

UMA

Faltas menores: tranquilidad y comodidad

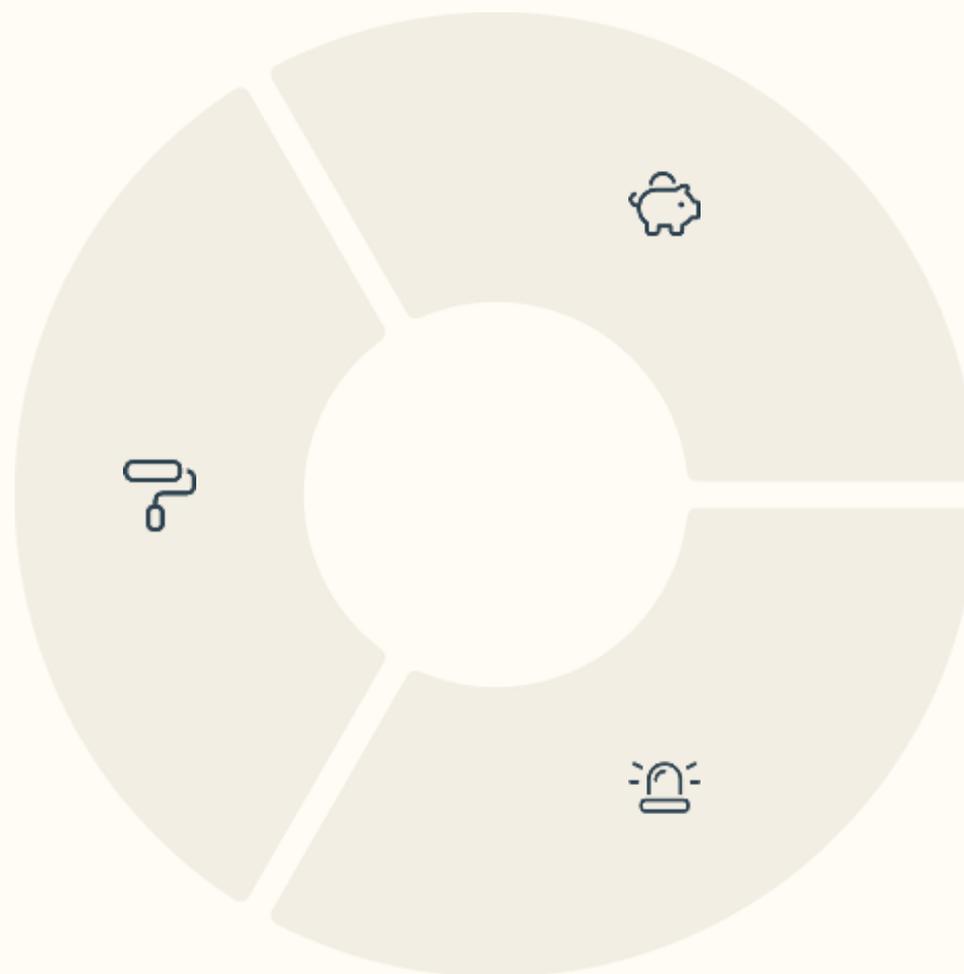
Faltas graves: riesgo estructural o personal

Criterios progresivos y diferenciados según capacidad económica

Fondos Condominiales

*Administración y
Mantenimiento*

Gastos corrientes y operación diaria



Fondo de Reserva

Reparaciones mayores y obras futuras

Cuotas Extraordinarias

Gastos imprevistos y emergencias

Asociaciones Civiles

Condominios +20 Unidades

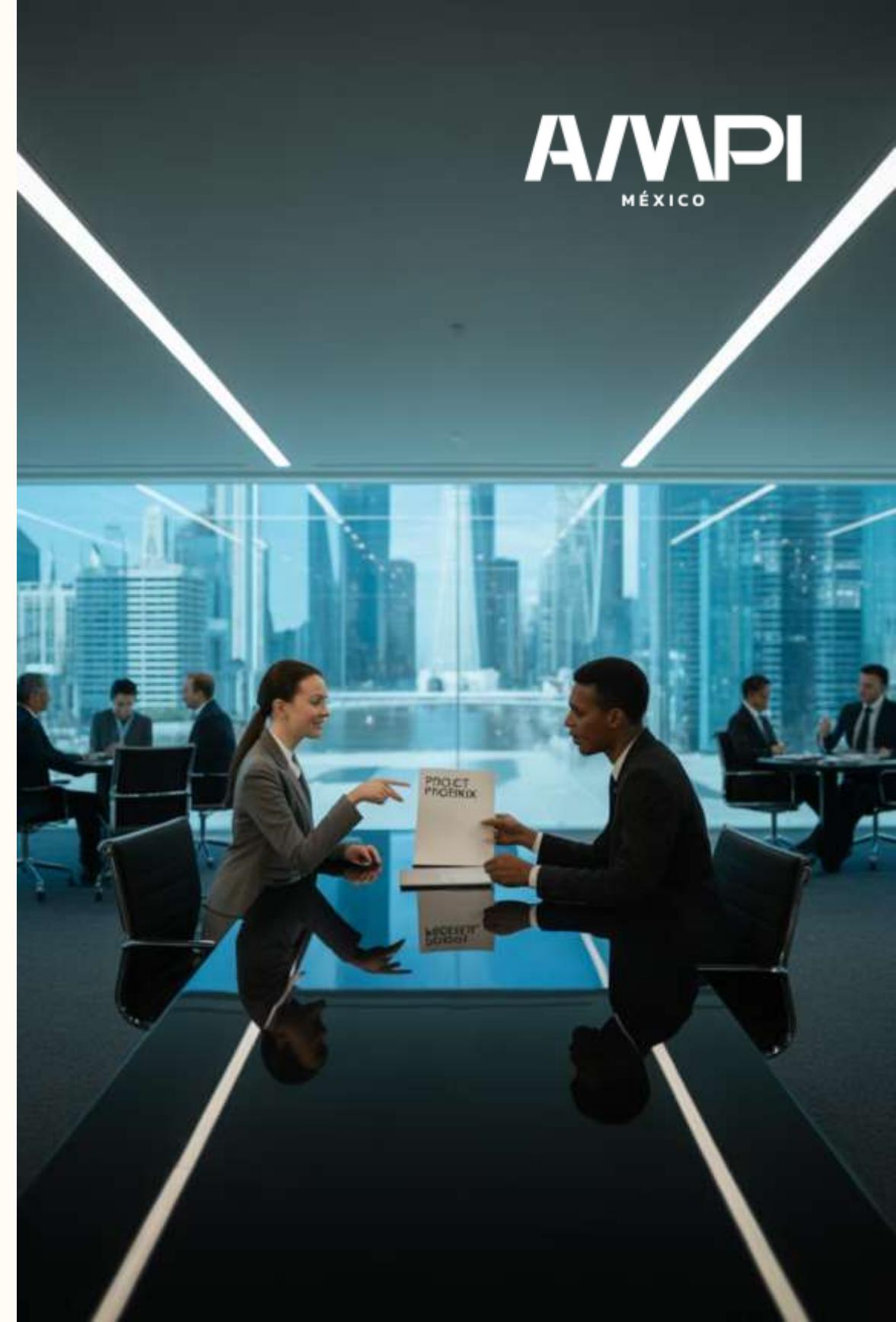
Obligación de constituir asociación civil

Administración Patrimonial

Manejo de recursos económicos y financieros

Representación Legal

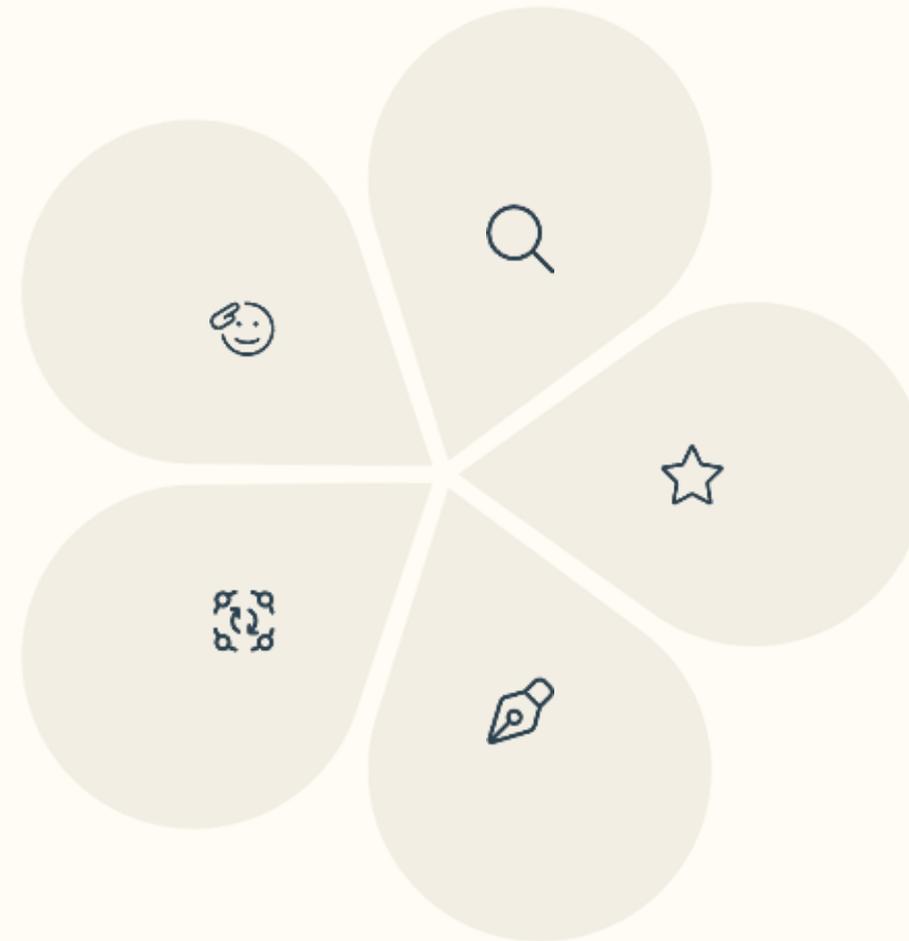
Personalidad jurídica ante terceros



Cultura Condominial

Respeto y Tolerancia

Convivencia



Responsabilidad

Participación

Solidaridad

Elementos esenciales para una vida comunitaria armónica

Capacitación Obligatoria



Administradores

Cursos anuales de actualización



Comités

Capacitación en funciones específicas



Certificación

Acreditación por autoridades competentes

Destrucción y Reconstrucción



Evaluación de Daños

Peritaje profesional determina grado de destrucción



Asamblea Extraordinaria

75% de votos decide el destino del inmueble



Reconstrucción o Extinción

90 días para decidir participación



Plazos de Implementación



Impacto y Beneficios

Certeza Jurídica

Marco normativo moderno y claro para condóminos e inversionistas

Transparencia

Administración eficiente con rendición de cuentas

Resiliencia

Preparación ante fenómenos naturales y emergencias

Desarrollo Urbano

Impulso al crecimiento habitacional ordenado en Guerrero



Oportunidades de Implementación Efectiva

Estrategias clave para el éxito



Modalidades ampliadas
condominios verticales, horizontales y mixtos



Lenguaje claro
derechos y obligaciones más comprensibles



Documentación técnica
planos arquitectónicos, memoria descriptiva,
especificaciones



Criterios sociales
participación y justicia social integradas

Lecciones de Europa

Mejores prácticas internacionales

Francia

Transparencia en cuotas y votos proporcionales

Países Bajos

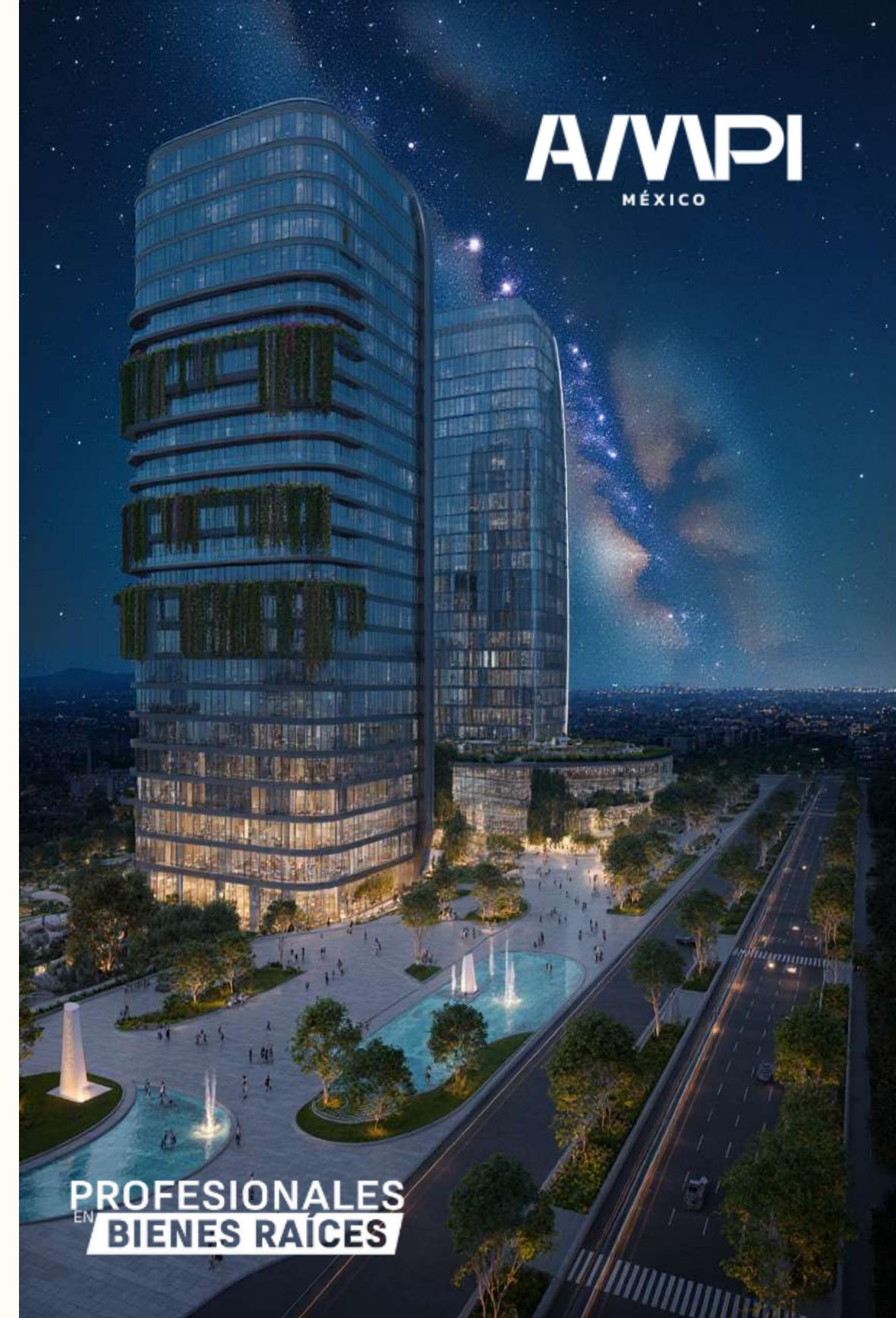
Fondo de reserva obligatorio con plan plurianual

España

Mínimo 10% del presupuesto para reservas

Reino Unido

Responsabilidades escalonadas post-Grenfell



Aprendizajes de HOAs Americanos

Qué Adoptar

- Mantenimiento preventivo y reservas
- Normas claras de convivencia
- Organización formal con facultades reales
- Transparencia financiera obligatoria

Qué Evitar

- Cuotas excesivas y expulsivas
- Poder excesivo del administrador
- Multas desproporcionadas
- Falta de supervisión externa



Estrategias de Mediación

Resolución efectiva de conflictos

-  Reglamento exigible por escrito
-  Asamblea general obligatoria para decisiones
-  Administración y Comité de Vigilancia activos
-  Sistema de sanciones progresivas
-  Resolución judicial como último recurso



AMPI
MÉXICO

PROFESIONALES
EN
BIENES RAÍCES

Errores a Evitar

Lecciones de implementaciones fallidas



Regulación fragmentada y desigual entre estados



Fondos de reserva que existen solo en papel



Dependencia excesiva del administrador profesional



Complejidad burocrática en disputas



Falta de atención a la convivencia vecinal

¿Qué buscan los HOA's?

- #9 G eũã ừ ỹĂ ụỄẽụ ỹĂ ì ẶẻzĂ ỹv ỹs ỉ ẻi ì zĂ zĂẻĂ ỹs ỹs ẻi Ặr ẻVừ ẻ
- 9 Nủs ỹừ s ẻi Ặi zăjăẻỄ Ặi ì Ặ° zv Ặkẻgử ẻi ẻz Ặg v ụ ỹi z Ặtẻỹi sủi z Ặgì ỹgẻz Ặgẻủi ì ỹẻz Ặ sủgử z v Ặ ụ Ặi v Ặ ì Ặg v gử ì Ặ° ì Ặ° ì ì ì zĂ z ẻgẻs ửẻỹ9
- /9 Ặ° ỏ v ừ ẻ Ặ ỹs Eẻi ẻ Ặ ụ Ặ Ỉ Ặ Ặ° ửgẻs ửẻ Ặg v ừ v Ặ ử Ặ ừ sủs v gẻs ỹ v v Ặi gẻsủẻ Ặg v ử Ặ v ì ì ỹĂ k° ì ỹã
- \9 Ặ° ừ ỹ ụ ừ s ử ỏ v Ặ z ỏ g ỏ v Ặ ừ ° ụ ẻ z Ặ ỏ ẻ E ẻ ừ ì ừ z Ặ Ặ ẻ z ẻ Ặ° s ẻ ỹã Ặ Ặ gẻ zẻ Ặ k v ỹi g ụ z° ỹi Ặ z sủg° ừ ỹ ụ z 9

¿Qué buscan la regulación urbana europea?

- #9 *¿Qué buscan la regulación urbana europea?*
- 9 *¿Qué buscan la regulación urbana europea?*
- /9 *¿Qué buscan la regulación urbana europea?*
- \9 *¿Qué buscan la regulación urbana europea?*

¿Qué podemos aprender de Europa?

Transparencia de cuotas/servicios y pesos de voto proporcionales (Francia):

En copropiedad francesa hay un detalle fino de cargos comunes y el voto suele ponderarse por “millièmes” (coeficiente de copropiedad).

Fondo de reserva obligatorio con plan plurianual de mantenimiento (no solo “ahorros”):

En Países Bajos la asociación de propietarios (VvE) debe constituir un fondo de reserva mínimo sustentado en un plan de mantenimiento a varios años (MJOP); si no existe MJOP, se fija un piso (p.ej. 0.5% del valor de reconstrucción). Esto fuerza el mantenimiento preventivo y evita derramas sorpresivas.

¿Qué podemos aprender de Europa?

Reglas claras y piso mínimo para el fondo de reserva (España):

La LPH española fija que el fondo de reserva no puede ser inferior al 10% del presupuesto ordinario anual y puede usarse para seguros o contratos de mantenimiento; si se consume, debe reponerse.

Seguridad estructural con responsabilidades escalonadas (Reino Unido post-Grenfell):

El Building Safety Act 2022 limita cargar a los ocupantes costos históricos de remediación y faculta al Estado a exigir a desarrolladores/propietarios pagar arreglos (claddings, etc.).

¿Qué podemos aprender de Europa?

Transparencia de cuotas/servicios y pesos de voto proporcionales (Francia):

En copropiedad francesa hay un detalle fino de cargos comunes y el voto suele ponderarse por “millièmes” (coeficiente de copropiedad).

Fondo de reserva obligatorio con plan plurianual de mantenimiento (no solo “ahorros”):

En Países Bajos la asociación de propietarios (VvE) debe constituir un fondo de reserva mínimo sustentado en un plan de mantenimiento a varios años (MJOP); si no existe MJOP, se fija un piso (p.ej. 0.5% del valor de reconstrucción). Esto fuerza el mantenimiento preventivo y evita derramas sorpresivas.

¿Qué podemos aprender de Europa?

Reglas claras y piso mínimo para el fondo de reserva (España):

La LPH española fija que el fondo de reserva no puede ser inferior al 10% del presupuesto ordinario anual y puede usarse para seguros o contratos de mantenimiento; si se consume, debe reponerse.

Seguridad estructural con responsabilidades escalonadas (Reino Unido post-Grenfell):

El Building Safety Act 2022 limita cargar a los ocupantes costos históricos de remediación y faculta al Estado a exigir a desarrolladores/propietarios pagar arreglos (claddings, etc.).

¿Qué podemos aprender de Europa?

Órganos y vías de resolución de disputas accesibles y estandarizadas:

Ombudsman / Código de quejas (UK): pautas obligatorias para cómo atender quejas (tiempos, escalamiento, compensaciones tipo) y formación en ASB (conductas antisociales). Útil para manual estatal o “código de quejas” obligatorio en reglamentos de condominio.

Tribunal especializado para cuotas/administración (UK):

El First-tier Tribunal decide sobre cuotas, administrador, variación de reglas, etc. En Guerrero, se puede crear una Junta/Unidad Conciliadora-Pericial (administrativa) con la opción de acudir a tribunal local.

Arbitraje sectorial (España, ejemplos autonómicos):

Consejos arbitrales rápidos para vivienda/alquiler inspiran una ventanilla estatal de mediación vecinal/condominial.

¿Qué podemos aprender de Europa?

Profesionalización del administrador y control de honorarios (España):

En España existen administradores de fincas colegiados y jurisprudencia reciente sobre pisos turísticos que exige acuerdos reforzados.

Gobernanza desde el origen (Irlanda – MUD Act)

La venta de unidades exige que antes exista la Owners' Management Company (OMC), titular de áreas comunes, con reglas sobre reservas y cuentas; guía pública para directivos.

¿Qué podemos aprender de Europa?

Regulación fragmentada y desigual

España: cada comunidad autónoma tiene matices diferentes; Alemania: las Länder pueden variar reglas; esto genera confusión para ciudadanos. Error: leyes no homogéneas que dificultan su aplicación.

Fondos de reserva que existen en papel pero no en caja

España y Países Bajos: muchas comunidades constituyen el fondo de reserva de manera formal, pero lo usan para gastos corrientes y no para mantenimiento a largo plazo. Error: si no hay auditoría real y sanción, el fondo deja de cumplir su función.

¿Qué podemos evitar?

Dependencia excesiva del administrador profesional

Francia (syndic) y España (administrador de fincas): se han detectado abusos en honorarios, cobro de comisiones ocultas y poca transparencia. Error: si se concentra demasiado poder en el administrador, los condóminos pierden control.

¿Qué podemos evitar?

Complejidad burocrática en disputas

Reino Unido (tribunales especializados) y Francia: aunque existen mecanismos, los procedimientos pueden ser caros o lentos para pequeños conflictos (ej. ruidos, mascotas).
Error: tribunales sobrecargados y condóminos desmotivados a reclamar.

Falta de atención real a la convivencia vecinal

Muchos marcos europeos regulan cuotas, seguros y mantenimiento, pero no atienden suficiente a conflictos cotidianos (ruidos, uso de espacios comunes, viviendas turísticas).
Error: el reglamento se queda en lo económico, dejando vacío lo social.

¿Qué podemos aprender de HOA's americanas?

Áyũ úř 3Mũ

Mantenimiento preventivo y reservas

HOAs suelen obligar a crear un fondo de reserva para reparaciones futuras (techos, elevadores, áreas comunes). Esto da continuidad al valor de los inmuebles y reduce la depreciación.

Normas claras de convivencia

Las HOAs ponen reglas sobre ruidos, mascotas, jardines, uso de áreas comunes. Esto previene conflictos antes de que escalen.

¿Qué podemos aprender de HOA's americanos?

Áyà ùí 3Méù

Organización formal con facultades reales

En EE. UU., las HOAs son personas jurídicas que pueden demandar, firmar contratos, contratar seguros, etc.

Transparencia financiera

En muchos estados de EE. UU. las HOAs deben presentar presupuestos, balances, auditorías y hasta publicar minutas.

Seguros y responsabilidad civil

Muchas HOAs contratan seguros colectivos para áreas comunes y riesgos (incendios, accidentes).

¿Qué podemos aprender de HOA's americanos?

¿**Es?**

Cuotas excesivas y expulsivas

En EE. UU. se critica que las cuotas pueden subir sin control, sacando a familias de ingresos medios o bajos.

Poder excesivo y poco transparente del administrador

En HOAs, las juntas pueden ser dominadas por unos pocos, sin contrapesos.

¿Qué podemos aprender de HOA's americanos?

AA Escay

Multas desproporcionadas

En EE. UU., hay casos donde por multas de \$50 o \$100 acumuladas con intereses, se pierden casas en subasta.

Conflictos por discriminación o reglas abusivas

Algunas HOAs han prohibido decoraciones religiosas, tipos de plantas o hasta visitas frecuentes.

Falta de supervisión externa

En muchos estados, las HOAs son “reinos autónomos”, sin control estatal o municipal.



¡Muchas gracias!

Aprecio profundamente su tiempo

Lic. Karim Antonio Oviedo Ramírez
Presidente Nacional de AMPI

Teléfono: 6621150232



PROFESIONALES
EN BIENES RAÍCES