



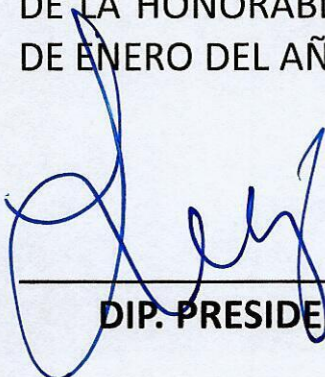
**ACUERDO
M O R E N A**

EN LO GENERAL POR EL QUE SE EXHORTA A LOS SIETE AYUNTAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA PARA QUE LLEVE A CABO LA IMPLEMENTACIÓN Y OPERACIÓN DE LA OFICIALÍA CONCILIADORA Y CALIFICADORA MUNICIPAL, EN MATERIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIOS PARA EL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

APROBADO NO APROBADO

UNA VEZ APROBADO EN LO GENERAL Y EN LO PARTICULAR, SE DECLARA APROBADO EL ACUERDO DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA. LEÍDO POR EL **DIPUTADO ELIGIO VALENCIA LÓPEZ**.

DADO EN EL EDIFICIO DEL PODER LEGISLATIVO, EN SESIÓN ORDINARIA DE LA HONORABLE XXV LEGISLATURA, A LOS DIECISÉIS DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.



DIP. PRESIDENTA



DIP. SECRETARIA



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIV LEGISLATURA

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

RECIBIDO
16 ENE 2025

DIP. EVELYN SÁNCHEZ SÁNCHEZ.
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA XXV
LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA.
PRESENTE.

**APROBADO EN
VOTACIÓN
ECONÓMICA**

**HONORABLE ASAMBLEA
COMPAÑERAS DIPUTADAS, COMPAÑEROS DIPUTADOS**

El suscrito Dip. **ELIGIO VALENCIA LÓPEZ**, Diputado integrante del Grupo Parlamentario del partido político MORENA, en uso de las facultades conferidas en los artículos 110 fracción III, 114, 115 fracción I, 117, 119 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, someto a la consideración de esta H. Asamblea la siguiente:

“PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO Y DISPENSA DE TRÁMITE QUE EXHORTA AL H. AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA PARA QUE LLEVE A CABO LA IMPLEMENTACIÓN Y OPERACIÓN DE LA OFICIALÍA CONCILIADORA Y CALIFICADORA MUNICIPAL, EN MATERIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIOS PARA EL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA” al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California, establece en su artículo 1º que las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, de observancia general y de aplicación en el territorio del Estado Libre y Soberano de Baja California, y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento,



administración y terminación del régimen de propiedad en condominio. Asimismo, el ordenamiento antes invocado regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, sin perjuicio de la competencia que corresponda a las autoridades judiciales o administrativas.

En ese sentido la fracción XVI del artículo 2º de la Ley Estatal antes citada establece y conceptualiza la existencia de la figura de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras estableciendo que son la autoridad competente dentro de los Ayuntamientos para desahogar los procedimientos arbitrales y para resolver controversias en materia de propiedad en condominio.

El artículo 78 de la multicitada Ley establece que los Ayuntamientos, en sus respectivos ámbitos de competencia, crearán las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras, quienes tendrán las atribuciones y estructura que establezca su Reglamento Interno y serán la autoridad competente para conocer los procedimientos arbitrales para resolver las controversias suscitadas en materia de propiedad en condominio de conformidad con lo previsto por el Artículo 67 de esta Ley.

El artículo 1º del Reglamento General de Condominios para el Municipio de Tijuana, Baja California, señala que sus disposiciones son de orden público e interés general y tienen por objeto establecer los procedimientos para la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio en el Municipio de Tijuana, Baja California. Asimismo, regular las relaciones entre los condóminos y/o poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Oficialía Conciliadora y



Calificadora Municipal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Para tal efecto este Reglamento, contempla un Capítulo completo respecto a las funciones, objetivos y facultades de la Oficina Conciliadora Calificadora Municipal, estableciendo en su artículo 31 que es la instancia encargada de sustanciar los procedimientos arbitrales para resolver controversias en materia de bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad de condominio, bajo los principios previstos en el artículo 84 de la Ley; así como de orientar y capacitar a la comunidad en materia de cultura condominal, además de las atribuciones que le confiere la Ley y este Reglamento.

El artículo 33 del Reglamento General de Condominios para el Municipio de Tijuana, Baja California, establece las atribuciones de la Oficina Conciliadora Calificadora Municipal, siendo estas:

- I. Fijar las bases y coordinar el funcionamiento de los registros de autorización de los libros de actas de las asambleas de condóminos, de los nombramientos de administradores y acreditación de convocatorias;
- II. Certificar y expedir copias de los documentos que obren en los archivos de la Oficialía;
- III. Recibir las quejas que presenten los ciudadanos u organizaciones de particulares, así como las que le turnen las demás dependencias y entidades receptoras de quejas y relacionadas con problemas derivados por la convivencia en los condominios;
- IV. Proporcionar a cualquier persona que lo solicite, sin más requisito que el proporcionar sus datos generales, los servicios de orientación e información, competencia de la oficialía conciliadora y calificadora municipal;
- V. Proporcionar los servicios relacionados a orientación, queja y conciliación en materia administrativa, de transparencia en el



- manejo de las cuotas, de arrendamiento relacionados con la materia condominal;
- VI. Procurar la conciliación entre las autoridades y los condóminos, o entre los condóminos y otras personas físicas o morales, cuando la queja se refiera a servicios públicos que se prestan en virtud de una concesión, autorización o permiso;
 - VII. Solicitar informes de las autoridades, concesionarios o permisionarios, prestadores de servicios públicos o privados, contra quienes se presenten las quejas;
 - VIII. Fomentar la promoción de la cultura condominal, y
 - IX. Proporcionar los servicios de orientación y asesoría legal para el reclamo de fianzas de vicios ocultos.

El artículo CUARTO Transitorio del Reglamento General de Condominios para el Municipio de Tijuana, Baja California, establece lo siguiente:

*“CUARTO. - El Ayuntamiento en los términos del artículo 23 de la Ley del Régimen Municipal del Estado de Baja California, 10 fracción I, 11 y 44 del Reglamento de la Administración Pública del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, procederá a crear la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal a que se refiere este Reglamento, así como la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado libre y soberano de Baja California, **la cual iniciará a operar el mismo día de inicio de vigencia del presente Reglamento; bajo la figura de organismo descentralizado paramunicipal con personalidad y patrimonio propios con funciones administrativas, dotado del personal y equipo necesario para su adecuado funcionamiento.**”*



Si tomamos en consideración que dicho Reglamento fue publicado el 5 de mayo de 2015 en el Periódico Oficial del Estado número 21, sección I, Tomo CXXII, y que su última reforma fue publicada el 20 de octubre de 2017, podemos advertir que ha transcurrido en exceso el inicio de operaciones de la Oficina Conciliadora Calificadora Municipal, ya que al día de hoy la misma no forma parte de la estructura paramunicipal del Ayuntamiento de Tijuana ni se encuentra funcionando en los términos de la Ley y del Reglamento de la materia.

Si bien tanto en la Ley Estatal como en el Reglamento Municipal se contempla un ente denominado Oficina Conciliadora Calificadora Municipal, al no haberse implementado y encontrarse en operación la misma, trae como consecuencia en primer término, que el Ayuntamiento esté dejando de observar una disposición reglamentaria que emana de la máxima autoridad municipal que es el Cabildo, como cuerpo colegiado.

En segundo lugar, ocasiona incertidumbre jurídica a todas aquellas personas físicas y morales que son propietarios o residen en un inmueble que se encuentra bajo el régimen condominal, ya que, ante esta Oficina Conciliadora y Calificadora, se deben de realizar diversos trámites, así como servir de árbitro ante denuncias y/o controversias que se puedan presentar dentro de este régimen.

El régimen condominal se ha vuelto una solución muy eficaz para algunos de los problemas urbanísticos y económicos, ya que permite obtener vivienda económica dentro de las ciudades. A esto se suman las oficinas y las negociaciones que se constituyen también como condominios.

De esta manera, en nuestra ciudad, el construir bajo el régimen condominal, se ha convertido en una forma atractiva para los constructores, además que a los particulares les proporciona



comodidad, seguridad y en algunos casos, bajos precios. En ese sentido el régimen condominal ha pasado a ser, en la actualidad, la forma más importante de propiedad inmobiliaria.

Las relaciones de vecindad en el condominio, son una fuente constante de conflictos y desavenencias debido a que los condóminos se encuentran en el mismo inmueble, sus propiedades están contiguas y sus derechos concurren en los mismos lugares.

En estas complejas relaciones, se generan derechos, pero también obligaciones que no siempre se cumplen, por lo que como los particulares no deben hacerse justicia por propia mano, es necesario que acudan a los órganos encargados de resolver estas controversias.

Entre los incumplimientos más recurrentes tenemos la invasión de las zonas comunes (sobre todo de estacionamientos el ruido excesivo, el cambio de uso (de vivienda a oficinas y/o comercio la prórroga indefinida de la administración de los condominios y posible falta de transparencia en la utilización de los recursos provenientes de las cuotas, así como la falta de pago a cuotas condominales.

Por lo expuesto y fundado me permito someter a consideración de esta H. Asamblea del Congreso del Estado Libre y Soberano de Baja California la siguiente **PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO CON DISPENSA EN TRÁMITE** de conformidad con el artículo 119 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, por ser un asunto urgente y de obvia resolución por tratarse un tema que favorecerá a todas aquellas personas que sean propietarios o que por cualquier medio posean y utilicen un inmueble bajo el régimen condominal; esto para quedar como sigue:



ÚNICO: QUE ESTA HONORABLE XXV LEGISLATURA DEL ESTADO DE LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, GIRE UN ATENTO EXHORTO AL H. AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA PARA QUE LLEVE A CABO LA IMPLEMENTACIÓN Y OPERACIÓN DE LA OFICIALÍA CONCILIADORA Y CALIFICADORA MUNICIPAL, EN MATERIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIOS PARA EL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

Dado en el salón de sesiones del Poder Legislativo del Estado de Baja California "Lic. Benito Juárez García" a a la fecha de su presentación

ATENTAMENTE

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ
INTEGRANTE DE LA XXV LEGISLATURA DEL
CONGRESO DEL ESTADO BAJA CALIFORNIA.



DIP. EVELYN SÁNCHEZ SÁNCHEZ.
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA XXV
LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA.
P R E S E N T E .

HONORABLE ASAMBLEA
COMPAÑERAS DIPUTADAS, COMPAÑEROS DIPUTADOS

El suscrito **Dip. Diego Alejandro Lara Arregui**, en representación del Partido Fuerza por México, en uso de las facultades conferidas en la fracción III del artículo 145 BIS de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, someto a la consideración de esta H. Asamblea la siguiente modificación a la proposición presentada por el Diputado Eligio Valencia López, para quedar de la siguiente manera:

ÚNICO: QUE ESTA HONORABLE XXV LEGISLATURA DEL ESTADO DE LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, GIRE UN ATENTO EXHORTO A LOS H. AYUNTAMIENTOS DE MEXICALI, ENSENADA, TECATE, TIJUANA, ENSENADA, SAN QUINTIN, SAN FELIPE Y PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA PARA QUE LLEVE A CABO LA IMPLEMENTACIÓN Y OPERACIÓN DE LA OFICIALÍA CONCILIADORA Y CALIFICADORA MUNICIPAL, EN MATERIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIOS PARA EL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

Dado en el salón de sesiones del Poder Legislativo del Estado de Baja California "Lic. Benito Juárez García" a los dieciséis días del mes de enero de dos mil veinticinco.

ATENTAMENTE


DIP. DIEGO ALEJANDRO LARA ARREGUI
INTEGRANTE DE LA XXV LEGISLATURA DEL



LAS DIPUTADAS Y DIPUTADOS GLORIA ARCELIA MIRAMONTES PLANTILLAS, NORMA ANGELICA PEÑALOZA ESCOBEDO, JULIA ANDREA GONZALEZ QUIROZ, YOHANA SARAHI HINOJOSA GILVAJA, DIEGO ALEJANDRO LARA ARREGUI, **SE ADHIEREN A LA PROPOSICIÓN PRESENTADA POR EL DIPUTADO ELIGIO VALENCIA LÓPEZ**, POR EL QUE SE EXHORTA AL H. AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA PARA QUE LLEVE A CABO LA IMPLEMENTACIÓN Y OPERACIÓN DE LA OFICIALÍA CONCILIADORA Y CALIFICADORA MUNICIPAL, EN MATERIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO DEL REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIOS PARA EL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

DADO EN SESIÓN PLENARIA, ORDINARIA DE FECHA 16 DE ENERO DE 2025.