



# GACETA MUNICIPAL

## *de Chalco*

### ESTADO DE MÉXICO

Órgano Informativo Oficial

SUMARIO:

#### REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIOS DEL MUNICIPIO DE CHALCO, ESTADO DE MEXICO

**FRANCISCO OSORNO  
SOBERÓN**  
Presidente Municipal  
Constitucional

**LEOPOLDO SALVADOR  
MEJÍA ARMENTA**  
Secretario del H. Ayuntamiento

AÑO I NO. 58, NOVIEMBRE 15, 2013

Los Reglamentos, Acuerdos, Circulares y demás disposiciones son de observancia obligatoria por el solo hecho de publicarse en este órgano, en términos de lo dispuesto en los artículos 17 párrafo II, 30, 31 fracción XXXVI, 48 fracción III, 165 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.



# GACETA MUNICIPAL

*de Chalco*

ESTADO DE MÉXICO

Órgano Informativo Oficial

**Francisco Osorno Soberón**

Presidente Municipal Constitucional de Chalco,  
Estado de México  
2013-2015

## A SUS HABITANTES HACE SABER:

Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 112, 113, 122, 123, 124 y 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 5.166, 5.167, 5.168 del Código Civil para el Estado de México; 31 fracción I y XXXVI, 48 fracción II y III, 89, 91 fracción VIII y XIII, 164, 165, 166 y 170 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; 1, 3, 44, 46, 51, de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México; 19, 20 fracción II, III, IV y V, 23 fracción XXIII del Bando Municipal de Chalco 2013; el H. Ayuntamiento de Chalco expide el siguiente:

**Se da a conocer el siguiente:**

## **REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIOS DEL MUNICIPIO DE CHALCO, ESTADO DE MEXICO**



## REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIOS DEL MUNICIPIO DE CHALCO, ESTADO DE MEXICO

---

### CAPITULO PRIMERO

#### DISPOSICIONES GENERALES.

**ARTÍCULO 1.-** Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la organización, funcionamiento, modificación y administración del régimen de propiedad en condominio. Así mismo regula las relaciones entre los condóminos y entre éstos, y su administración, estableciendo las bases y procedimientos para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición de las partes, a través del Sindico Municipal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

**ARTÍCULO 2.-** Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. **Ayuntamiento:** El H. Ayuntamiento de Chalco
- II. **Municipio:** Al territorio que comprende el Municipio de Chalco
- III. **Ley:** La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.
- IV. **Escritura Constitutiva:** Documento público mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad condominal; ,
- V. **Reglamento General de Condóminos:** Ordenamiento municipal de las edificaciones sujetas al régimen de condominio, expedido por los Ayuntamientos.
- VI. **Unidad de propiedad exclusiva:** El piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos.

VII. **Bienes y áreas de uso común:** Aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento son responsabilidad de los condóminos y residentes.

VIII. **Asamblea:** Órgano máximo de decisión de un condominio, integrado por los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común respecto al condominio, de acuerdo a las formas que el presente Reglamento señala.

IX. **Reglamento Interior:** Conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio; es aprobado por la asamblea con las formalidades señaladas en este Reglamento y se hará constar en libro de actas.

X. **Sindico Municipal:** Autoridad competente para desahogar controversias en materia de propiedad en condominio.

XI. **Régimen de Propiedad en Condominio:** Toda aquella propiedad habitacional, comercial, industrial o mixta que estipule en escritura pública.

### CAPÍTULO SEGUNDO

#### DE LAS MODALIDADES DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

**ARTÍCULO 3.-** Se denominará CONDOMINIO a las casas dúplex, triples, cuádruples, quintuples, departamentos, viviendas, locales o naves de un inmueble, contruidos 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 pertenezcan a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute. Los derechos y obligaciones de los

condóminos se regirán por las disposiciones del Código Civil del Estado de México, la Ley, el Reglamento y el Reglamento Interior.

**ARTÍCULO 4.-** Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso podrán ser:

**Por su estructura:**

**Condominio vertical.-** Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

**Condominio horizontal.-** Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no, su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y

**Condominio mixto.-** Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.

**Por su uso:**

**Habitacional.-** Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;

**Comercial o de servicios.-** Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

**Industrial.-** Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y

**Mixtos.-** Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

**ARTICULO 5.-** Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I. La ubicación, dimensiones y linderos de terreno

que corresponda al condominio de que se trate, con la especificación precisa del resto de las áreas, si ésta ubicado dentro de un conjunto urbano. Cuando se trate de grupos de construcciones, los límites de los edificios o secciones que de por sí deban construir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condominios en grupos distintos.

II. Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio.

III. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva; sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

IV. El valor nominal, que para los efectos de éste Reglamento, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

V. El uso general del condominio y el particular de cada unidad de propiedad exclusiva;

VI. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

VII. Los datos de identificación de la póliza de garantía, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos de ésta;

VIII. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

IX. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.

Al apéndice de la escritura, se agregarán debidamente certificados por fedatario público, el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, así como el Reglamento Interior del Condominio.

**ARTICULO 6.-** La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Publico de la Propiedad y ante el organismo correspondiente, según sea el caso.

**ARTÍCULO 7.-** Se entiende por MANZANA, LOTE O SECTOR CONDOMINAL toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo y, a su vez, existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

**ARTÍCULO 8.-** Se entiende por UNIDAD CONDOMINAL, a todos aquellos condominios, que han sido construidos en predios, manzanas, lotes o sectores condominales distintos, pero pertenecen a la misma demarcación geográfica y llevan el mismo nombre en conjunto.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **DEL CONDÓMINO, SUS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.**

**ARTÍCULO 9.-** Se denominara condómino para los efectos del presente Reglamento a la persona física o moral, propietaria, copropietaria, arrendataria, poseedora, usufructuaria, comodataria, o la que habite, aproveche, administre, o detente una o varias unidades de propiedad exclusiva de las denominadas condominio; y para los efectos de la Ley y el presente Reglamento, a la persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a adquirir cualquiera de las figuras aquí descritas. Se considerará únicamente una persona por propiedad exclusiva que será la registrada en el libro de actas.

El condómino registrado será responsable de los actos y acciones de las personas que habiten con él, laboren, visiten o asistan por cualquier causa a su unidad de propiedad exclusiva o al condominio, y se le aplicarán las sanciones por las infracciones que estos cometan, por lo que procurará en todo momento que también respeten los ordenamientos legales aplicables.

**ARTÍCULO 10.-** Los condóminos, sin menoscabo de los señalados en el artículo 16 de la Ley, tendrán de manera enunciativa y no limitativa los siguientes DERECHOS:

- I. El derecho de copropiedad sobre los elementos

comunes del inmueble y sus accesorios, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la unidad de propiedad exclusiva.

- II. Cada condómino y en general los habitantes del condominio, salvo acuerdo de asamblea, podrán usar los bienes de uso comun descritos en el artículo 17 de la Ley y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en este Reglamento; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.
- III. Los titulares sujetos al régimen de propiedad en condominio gozarán de todos los servicios públicos municipales en igualdad de circunstancias que los demás desarrollos habitacionales.
- IV. Integrar el comité de administración, el comité de vigilancia o mesa directiva cuando reúna los requisitos que enuncia el Reglamento.
- V. Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, no serán transferibles a otro condómino y seguirá sujeto a las obligaciones y prohibiciones que le impone este Reglamento, la Ley y demás disposiciones legales aplicables.
- VI. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones de la Ley, este Reglamento y el Reglamento Interno que plasme las normas de convivencia.
- VII. Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan tales como su cajón de estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva según conste en la escritura, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.
- VIII. Aquellos plasmados en el Reglamento Interno como normas de convivencia de cada condominio y que por disposición de la autoridad o acuerdo de asamblea se les confiera.

- IX. Asistir a las asambleas con derecho a voz y voto, excepto cuando sea suspendido del derecho de voto, por ser sancionado de acuerdo a este Reglamento. Podrá asistir únicamente con voz.
- X. Proponer a la asamblea el cambio de administrador, presidente o tesorero, según suceda cuando éstos no participen debidamente con el compromiso adquirido y existan constancias suficientes para que el comité de vigilancia o mesa directiva pueda solicitarlo a la Sindicatura Municipal.
- XI. Cualquier condómino con derecho a voz y voto podrá solicitar la remoción del administrador o de la mesa directiva, de los integrantes del comité o consejo de administración, acreditándose alguna de las siguientes causas:
- a. El incumplimiento de las obligaciones conferidas por la Ley y el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interior;
  - b. En los casos que siendo condómino, pierda esta calidad, salvo ratificación expresa de la asamblea;
  - c. La pérdida de la capacidad física y mental para el desempeño del cargo, que será calificada por la Asamblea General;
  - d. La solicitud realizada por el administrador para separarse del cargo de manera voluntaria;
  - e. La petición que realice algún miembro de la mesa directiva o del comité o consejo de administración para retirarse del mismo de manera voluntaria; y
  - f. Las demás que determine el Reglamento Interior.
- III. Respetar a los demás integrantes del condominio, tanto física como verbalmente, así como la propiedad de uso exclusivo y privada, de igual forma al comité de administración y al comité de vigilancia o mesa directiva.
- IV. Realizar las faenas o actividades acordadas en asambleas y de beneficio común. A efecto de cumplir éstas y otras obligaciones, cuando el condómino no pueda asistir deberá enviar a un representante a las actividades acordadas, para que en su nombre las haga.
- V. Realizar a su cargo de manera inmediata las reparaciones que se generen por un desperfecto en su unidad de propiedad exclusiva y que afecte los derechos de los demás condóminos.
- VI. Participar en las asambleas que se convoque y avisar al comité de administración del condominio de su cambio de domicilio a efecto de tener actualizado el padrón.
- VII. Los condóminos que no habiten o utilicen la unidad de propiedad exclusiva deberán dar mantenimiento a la misma y aportar las cuotas que en asamblea se determinen.
- VIII. Asistir a las asambleas con derecho a voz y voto, excepto cuando sea suspendido de este último, por haber sido sancionado de acuerdo a este Reglamento.
- IX. Dar cumplimiento a los acuerdos tomados en asamblea independientemente de la postura del condómino, aun cuando este último no haya asistido o habiendo estado presente estuviese en desacuerdo y limite sus obligaciones.
- X. Respetar y cumplir la Ley, el Reglamento y el Reglamento Interno donde se plasmen las normas de convivencia, así como las demás disposiciones normativas de carácter municipal.

**ARTÍCULO 11.-** Los condóminos, sin menoscabo de lo señalado en la Ley, tendrán de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes OBLIGACIONES:

- I. Cada condómino y en general los habitantes del condominio usarán su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila, no podrán en consecuencia destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura.
- II. Aportar puntualmente las cuotas para el mantenimiento,

**ARTÍCULO 12.-** Los condóminos, sin menoscabo de los señalados en el artículo 20 de la Ley, tendrán de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes prohibiciones:

- I. Realizar obras, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, como

abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del condominio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

- II. Sin perjuicio de lo previsto por la Ley, estará estrictamente prohibido almacenar sustancias tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo. En caso de violación de esta disposición se estará sujeto a lo establecido por el Libro Sexto del Código Administrativo del Estado de México.
- III. En condominios habitacionales, hacer obras, reparaciones (salvo casos de fuerza mayor) ruidos, o escuchar música a alto volumen que altere la tranquilidad de los demás condóminos, en horarios nocturnos. Entendiéndose como horario nocturno y diurno el que se acuerde por asamblea.
- IV. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio; realizar fiestas o reuniones en áreas comunes o dentro de la propiedad exclusiva de cada condómino, sin acuerdo previo de la asamblea donde se fijaran días, horarios y formalidades.
- V. Queda prohibido toda forma de extinción del condominio solo en su defecto la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en Asamblea General a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos. La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la autoridad emisora del acto de autoridad por el que se creó el condominio, a la Tesorería y Finanzas Municipal para determinar el estado de sus cuentas catastrales.
- VI. Derribar o transplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Dirección de Educación mediante la subdirección de Medio Ambiente, la asamblea general determinará las acciones más convenientes a realizar.
- VII. Las áreas de uso común o áreas verdes no podrán ser destinadas o utilizadas como estacionamiento; en

caso de que el estacionamiento sea común no podrá delimitarse ni apropiarse de manera exclusiva.

- VIII. En los casos de los condominios habitacionales, no podrán tender ropa fuera de su unidad de propiedad exclusiva, a menos que la asamblea destine áreas comunes para tal fin.
- IX. Tirar o colocar de manera permanente o transitoria basura en lugares no destinados para tal fin.
- X. En caso de que la asamblea apruebe tener animales, los propietarios o poseedores serán responsables de los daños o perjuicios que éstos causen.
- XI. Efectuar todo acto en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes, y
- XII. Las demás que señale el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN**

**ARTÍCULO 13.-** En cada condominio de los señalados en el artículo 3 del presente Reglamento, en cada manzana, lote, sector, claustro, circuito, cerrada o unidad condominal, se elegirá un comité de administración o administrador, designado por Asamblea General, por el tiempo que esta determine, el Comité de administración será integrado por tres o mas condominos, los cuales fungirán como: a) Administrador, b) Secretario, y en su caso vocales, para ser integrante del comité de administración o administrador se requiere:

- I. En el caso de persona física y siendo condómino deberá acreditar su residencia con Credencial de Elector para Votar con Fotografía expedida a su favor, en la cual que efectivamente demuestre que su domicilio se encuentra dentro de la unidad habitacional, así como tener cubiertas sus cuotas y ser propietario.
- II. En el caso de persona física o moral externa al condominio, deberá acreditar experiencia en administración condóminal.

III. El administrador, cuando no fuera condómino propietario, tendrá un plazo no mayor a treinta días naturales, a partir de la firma del contrato o designación del cargo para registrar la fianza correspondiente, haciendo entrega de la misma al comité de vigilancia para su resguardo, el cual se la devolverá al final de su gestión cuando tenga constancia de no adeudo y cuentas sanas de los nuevos administradores o comité de administración y comité de vigilancia o mesa directiva que le reemplace. El nombramiento hecho por la asamblea deberá ser presentado para su registro ante el Síndico Municipal, dentro de los tres días hábiles siguientes a su designación. el Síndico Municipal emitirá dicho registro en un término de diez días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y autoridades correspondientes. Para los casos de fraccionamientos de nueva creación, en una manzana, lote, o sector condómino se opte por un comité de administración o administrador profesional externo, no existirá comité de administración de condominio; y cuando se opte en una unidad condómino por el administrador profesional externo, no existirán comités de administración o administrador de condominio ni de manzana, lote o sector condómino, salvo acuerdo en contrario de la asamblea. Por cada comité de administración o administrador existirá de forma obligatoria un comité de vigilancia o mesa directiva con las funciones dispuestas en el presente reglamento y la ley. ARTÍCULO 14.- Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios, asentándolo en el libro de actas correspondiente.

**ARTÍCULO 14.-** Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios, asentándolo en el libro de actas correspondiente.

**ARTÍCULO 15.-** Corresponderá conjuntamente al comité de administración o administrador lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley y tendrán las siguientes OBLIGACIONES Y ATRIBUCIONES:

I. Llevar el libro de actas (florete diario f/francesa 192 hojas foliado) correspondiente a la administración que representen, debidamente autorizado y sellado por el Secretario del H. Ayuntamiento y Síndico Municipal y otorgarlo al comité de vigilancia o mesa directiva

cuando se lo solicite y al secretario del mismo para que en las asambleas asiente lo correspondiente.

II. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo cuando se designe a otras personas para tal efecto.

III. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en este Reglamento.

IV. Efectuar los gastos de mantenimiento del condominio con cargo al fondo correspondiente, cotizando y realizando la compra de obras, servicios, materiales; o darla en ejecución al que ofrezca la mejor calidad en materiales y el mejor precio en los mismos. El comité de vigilancia o mesa directiva aprobará la ejecución de la obra o la compra, cuando ésta exceda el valor de 100 veces el salario mínimo vigente en la zona.

V. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales.

VI. Representar a los condóminos para la contratación con terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, ajustándose a lo establecido por las leyes correspondientes y el reglamento.

VII. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios.

VIII. Para el caso, representar y llevar las decisiones de los condóminos respectivos, tomadas en la asamblea de condominio o asambleas de manzana, lote, sector o unidad condómino.

IX. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento, administración, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea.

X. Llevar y expedir en conjunto los recibos debidamente

- foliados, el folio que entreguen al condómino será el mismo número de folio que quede en el talonario de control que podrá revisar en todo momento el comité de vigilancia, mesa directiva o cualquier condómino. Dichos recibos deberán especificar el monto aportado, el concepto que corresponda, la fecha, el lugar o condominio que corresponda, el nombre y la firma del que reciba.
- XI. Plasmar en conjunto de manera semanal o quincenal en el libro de ingresos y egresos que se destine para ese fin, todos los ingresos que perciban por concepto de cooperaciones para el fondo de mantenimiento o de las obras a ejecutar acordadas por la asamblea. Así como todo egreso realizado debidamente justificado con la nota respectiva, la cual no podrá ser de remisión y anexarla al libro. En caso de duda del monto plasmado en una nota deberá corroborarlo el comité de vigilancia o mesa directiva.
- XII. El administrador o comité de administración deberá informar bimestralmente los estados de cuenta de los condóminos, por medio de la Asamblea y su publicación en lugares visibles del condominio. En caso de solicitud por parte de un condómino, el administrador o comité de administración deberá entregar en forma escrita el estado de cuenta del condominio, el cuál deberá asentar:
- a. Relación pormenorizada de ingresos y egresos del bimestre anterior.
  - b. Estado consolidado de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten una relación pormenorizada de los mismos.
  - c. Saldo y fines para los que se destinarán los fondos existentes.
  - d. En su caso, saldo de las cuentas bancarias de los recursos en inversiones, con mención de intereses. El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma.
- XIII. Solicitar al Síndico Municipal promueva y difunda la cultura condóminal plasmada en la Ley y el presente
- Reglamento a través de platicas y programas.
- XIV. Proponer a la asamblea el Reglamento Interno cuando éste no exista en la escritura constitutiva o existiendo sea necesario modificarlo, entregando con posterioridad un ejemplar a cada condómino.
- XV. Convocar a asamblea ordinaria de condominio, cuando menos cada dos meses y para asamblea de manzana, lote o sector condóminal, cuando menos cada cuatro meses, salvo acuerdo distinto de asamblea.
- XVI. Iniciar los procedimientos administrativos que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones o como responsables de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 7 del Reglamento, infrinjan la Ley, el presente Reglamento o el Reglamento Interno, con exclusión de la propiedad exclusiva y privada.
- XVII. Cumplir con las disposiciones dictadas por el Código Administrativo vigente para el Estado de México, relativo con la protección civil y la ecología.
- XVIII. El comité de administración o administrador será responsable de las demandas o denuncias penales que le finque el comité de vigilancia o mesa directiva, cuando se encuentren elementos suficientes para que se le impute la comisión de un delito resultado de su gestión.
- XIX. Firmar el libro de actas después de cada anotación sin importar lo que se trate.
- XX. Al comité de administración designado cuando no sea propietario también le corresponderá: Organizar tanto el padrón de condóminos, como emitir las convocatorias para la elección de administradores y comités de vigilancia que sean habitantes del condominio, solicitar por escrito al Secretario del H. Ayuntamiento y de conocimiento al Síndico Municipal la autorización de los libros de actas correspondientes.
- XXI. En relación con los bienes comunes del condominio propiedad no municipal, el administrador o comité de administración tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley.
- XXII. Corresponderá la gestión de los servicios públicos

municipales al interior de los condominios, siendo facultad de los Consejos de Participación Ciudadana o Comités de Enlace la gestión de la obra pública ante las autoridades, mismos que deberán de ser elegidos o propuestos por los mismos administradores o presidentes.

XXIII. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, la Ley, el presente Reglamento, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad para su cumplimiento.

**ARTÍCULO 16.-** Cuando la asamblea de condóminos designe o elija un nuevo comité de administración o administrador, el saliente o el designado deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales posteriores, todos los documentos, incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, acto que sólo podrá posponerse por resolución judicial. Deberá levantarse un acta circunstanciada de la misma en la que esté presente un representante de la Sindicatura Municipal y de la Secretaria del H. Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **DEL COMITÉ DE VIGILANCIA O MESA DIRECTIVA**

**ARTÍCULO 17.-** Por cada comité de administración electo, también se elegirá un comité de vigilancia que se integrará cuando menos con un presidente, contralor, un secretario y en su caso, dos vocales. El nombramiento de los miembros del comité de vigilancia o mesa Directiva será por un año desempeñándose en forma honorífica.

**ARTÍCULO 18.-** Con independencia de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley, corresponderá al comité de vigilancia o mesa directiva lo siguiente:

- I. Vigilar la correcta aplicación del recurso por parte del comité de administración o administrador y cerciorarse que cumpla con los acuerdos de la asamblea general y lleve a buen término el cumplimiento de sus funciones.
- II. Determinar lo procedente en caso de incumplimiento por parte del administrador o comité de administración.
- III. Vigilar que en todo momento colaboren y coadyuven el administrador y el tesorero, así como verificar que

funcione debidamente el administrador.

- IV. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador o comité de administración ante la asamblea y en su caso, dar cuenta a ésta de las observaciones encontradas.
- V. Suplir al administrador en casos de ausencia prolongada por más de un mes, debiendo convocar a asamblea para elegir nuevo administrador. Podrá continuar en el cargo el tesorero hasta que concluya su período; de igual forma sustituir al tesorero en caso de que éste sea el ausente y convocar para los mismos efectos que lo anterior.
- VI. Coadyuvar con el administrador o comité de administración del condominio a fomentar entre los condóminos el respeto y conservación de las áreas comunes, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas y aportaciones que fije la asamblea.
- VII. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras de beneficio común.
- VIII. A través de su secretario, llevar un libro de actas en el que constarán los acuerdos tomados en las asambleas, que tendrá a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados en el mismo, debiendo informarles por escrito a cada uno de los condóminos, la resolución que adopte la asamblea.
- IX. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones; actuarán como conciliadores en primera instancia a efecto de recomendar al condómino infractor, recapacite en su infracción o incumplimiento y la subsane antes de que el comité de administración o el administrador acuda ante la autoridad a iniciar el procedimiento, lo cual quedará asentado en el libro de actas.
- X. Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea general, en caso que se opongá el mismo, éste podrá solicitar al Ayuntamiento a través de la Sindicatura Municipal y por escrito cuando lo estime necesario, se le apoye con un auditor, a efecto de revisar el libro de actas donde estén plasmados los ingresos y egresos realizados por el comité de administración y pueda el comité de vigilancia determinar lo procedente.

- XI. Constatar y supervisar la inversión de los fondos. clasificarán en los siguientes tipos:
- XII. Cuando derivado de una auditoria resulte que el comité de administración o administrador es responsable de la falta de recursos o mala aplicación de los mismos, podrá el comité de vigilancia o mesa directiva iniciar el procedimiento ante el Síndico Municipal, a fin de que se reintegre lo correspondiente. Si el responsable fuese el comité de administración designado o externo, se hará efectiva la fianza depositada.
- XIII. En los casos que proceda hacer efectiva la fianza que esté a su favor, será previo acuerdo de asamblea.
- XIV. Dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones sobre la administración del condominio; así mismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el comité de administración, deberá notificar a éste para que comparezca ante la asamblea respectiva.
- XV. Convocar a asamblea general, cuando a requerimiento por escrito, el comité de administración o administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.
- XVI. El comité de vigilancia o mesa directiva designado, solicitará al comité de administración o administrador designado, que represente a los demás condóminos ante cualquier autoridad e instancia, a efecto de que el fraccionador cumpla con lo estipulado en las autorizaciones publicadas en la Gaceta de Gobierno, referente a la infraestructura, así como responda de los vicios ocultos en las viviendas y accesorios, ante la Procuraduría Federal del Consumidor.
- XVII. En casos de fraccionamientos de nueva creación, quien designe al comité de administración o administrador, deberá designar de entre los primeros habitantes condóminos, al comité de vigilancia quien tendrá las funciones del presente Reglamento y de la Ley.
- XVIII. Las demás que se deriven de la Ley, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del Reglamento.
- a. **ASAMBLEA DE CONDOMINIO:** Será aquella que se convoque a efecto de tratar asuntos exclusivos del condominio, entendiéndose por condominio lo dispuesto en el artículo 3 del presente Reglamento.
- b. **ASAMBLEA DE MANZANA, LOTE O SECTOR CONDOMINAL:** Será aquella que se convoque a efecto de tratar asuntos de la manzana, lote o sector condóminal a que refiere el artículo 5 del presente Reglamento.
- c. **ASAMBLEA DE UNIDAD CONDOMINAL:** Será aquella que se convoque a efecto de tratar asuntos de toda la unidad en condominio.
- d. **ASAMBLEA DE ADMINISTRADORES:** Serán las que se celebren entre diversos administradores de condominios y que estén dentro de una misma manzana, lote, sector o unidad condóminal. Únicamente participarán administradores.
- e. **ASAMBLEA DIVERSA:** Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a lo que establece La Ley, el Reglamento y el Reglamento Interno siendo estas las Generales y extraordinarias. Dependiendo del tipo de asamblea a que se convoque, el responsable de ésta deberá solicitar se asiente en el libro autorizado, el nombre completo, la firma y domicilio de los presentes. A efecto de validar las actas y acuerdos de la asamblea, así mismo deberán ser firmadas por el comité de vigilancia o mesa directiva y, en su caso, por el representante que envíe el Síndico Municipal.

**ARTÍCULO 20.-** Las CONVOCATORIAS para la celebración de asambleas se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- I. La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso la manzana, lote o sector condóminal, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quién convoca.
- II. Los condóminos serán notificados firmando en acuse de recibo por quien reciba en su unidad propiedad exclusiva o dos testigos cuando no estén en la misma, entregando al momento la convocatoria respectiva.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **DE LAS ASAMBLEAS**

**ARTÍCULO 19.-** El órgano supremo de decisión de la propiedad en condominio son las asambleas por lo que se

Además el convocante colocará la convocatoria en los lugares más visibles del condominio o en los establecidos en el Reglamento Interior.

- III. Podrán convocar a asamblea de acuerdo a lo que establece este Reglamento: El comité de administración o administrador. El comité de vigilancia o mesa directiva. Cuando la asamblea se celebre en quórum de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de los condóminos con derecho a voto, o en su caso la propia Sindicatura Municipal. Cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos con derecho a voto. En caso de tercera convocatoria la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes.
- IV. Las convocatorias para la celebración de asambleas se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria firmando en acuse el condómino notificado o en su caso la firma de dos testigos. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva, el plazo mínimo será de media hora y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo.
- V. En casos de suma urgencia, se realizarán las convocatorias a asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones del presente Reglamento.
- VI. En caso extremo de conflicto permanente entre condóminos o representantes de los mismos y que hayan sido suscitados por cuestiones de elecciones en asambleas para la designación de Administradores de la propia unidad o de diversas acciones tendientes al mal funcionamiento, la Sindicatura Municipal intervendrá en las convocatorias, realizando las mismas en las cuales determinara los requisitos primordiales con los que deberán de contar los condóminos que deseen obtener un cargo dentro de la administración de su propia unidad y los términos en que deberán registrarse ante las oficinas de la Sindicatura Municipal, mismos que deberán adjuntar un plan de trabajo para el tiempo de su administración.

**ARTÍCULO 21.-** De las formalidades de la asamblea:

- I. Una vez convocada por el comité de administración o

administrador, el secretario del comité de vigilancia o mesa directiva iniciará la asamblea dándose un plazo como tolerancia de la hora fijada de 10 minutos para asamblea de condominio y 30 minutos para asamblea de manzana, lote, sector o unidad condóminal con la finalidad de tener quórum. Las de administradores y diversas serán informativas únicamente, no necesitaran quórum. Existirá quórum conforme lo dispone el artículo 18 fracción IV del presente Reglamento.

- II. El comité de administración o administrador del condominio presentará el orden del día previamente asentado en el acta y publicado en la convocatoria, el cual deberá contener siempre asuntos generales al final.
- III. Se pasará lista de presentes (la cual deberá ser el punto número 1 del orden del día) y se hará la declaratoria de quórum.
- IV. Hecho lo anterior, se procederá a desarrollar el orden del día tal como se publicó, plasmando los acuerdos de cada punto con sus respectivas votaciones, asentándolas en el libro de actas el secretario del comité de vigilancia o mesa directiva.
- V. En cada asamblea, la votación será computada por los vocales que formen parte del comité de vigilancia o mesa directiva, cuando se encuentre integrado por cinco personas. En el caso de no existir vocales, serán dos escrutadores nombrados para tal fin, uno por el contralor y otro por el comité de administración o administrador, a partir de las propuestas que haga la propia asamblea.
- VI. En relación a la fracción anterior, la votación para elegir al administrador o representante general de una unidad habitacional, podrá ser modificada por antecedentes de conflictos entre condóminos de la misma finalidad debidamente acreditados, siendo esta con urnas y papeletas que deberán ser llenadas por los condóminos de la propia unidad eligiendo a su representante, siendo proporcionadas por el Presidente Municipal toda aquel material que sea necesitado para tal efecto y reguladas por el Sindico para realizar una elección de administrador completa y correcta.

**ARTÍCULO 22.-** El secretario del comité de vigilancia o mesa directiva deberá asentar en el libro de actas en principio lo siguiente:

- a. Lugar y fecha de la sesión.
- b. Nombre completo de los que la presiden.
- c. Orden del día.
- d. De manera resumida las intervenciones de cada participante.
- e. Los acuerdos a que se lleguen y la estadística de aprobación.

**ARTÍCULO 23.-** Son facultades de la asamblea, sin menoscabo de lo plasmado en el presente Reglamento, lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley y las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los asistentes.

**ARTÍCULO 24.-** La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

- I. Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el Reglamento Interno.
- II. Nombrar y remover libremente al comité de administración, en los términos del presente Reglamento y el Reglamento Interno.
- III. En su caso, fijar la remuneración relativa al administrador.
- IV. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente, de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.
- V. Nombrar y remover al comité de vigilancia o mesa directiva por causas justas y con la aprobación de la Oficialía cuando existan constancias de prueba suficientes para tal remoción.
- VI. Examinar los estados de cuenta que someta el comité de administración o administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia o mesa directiva.
- VII. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos

sometido a su consideración.

- VIII. Instruir al comité de vigilancia o mesa directiva o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el comité de administración infrinja este Reglamento, la Ley, la Escritura Constitutiva y cualesquiera de las disposiciones legales aplicables.
- IX. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al comité de administración o administrador.
- X. Las demás que le confieren el presente Reglamento, la Ley, la Escritura Constitutiva y demás disposiciones aplicables.

**ARTÍCULO 25.-** Las determinaciones adoptadas por las asambleas, en los términos de este Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos incluyendo a los ausentes y disidentes.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO**

### **DE LAS CUOTAS**

**ARTÍCULO 26.-** Existirán los siguientes tipos de cuotas fijadas por la asamblea:

- a. De mantenimiento;
- b. De administración; y
- c. Extraordinarias. Se fijará en primera asamblea la aportación de cuotas para el mantenimiento que podrán ser fijadas de manera semanal, quincenal o mensual y, en su caso, las de administración.

**ARTÍCULO 27.-** Las cuotas extraordinarias procederán cuando el fondo de mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

**ARTÍCULO 28.-** Salvo acuerdo contrario de la asamblea y a efecto de retribuir en su labor a quien integre un comité de administración o administrador siendo condómino, quedará exento de la aportación de cuotas de mantenimiento únicamente durante el período de su encargo, siendo obligatorio en todo momento el pago de las cuotas extraordinarias.

**ARTÍCULO 29.-** No existirán cuotas de administración cuando el comité sea integrado como lo dispone el artículo anterior, salvo donde se deba aportar a efecto de retribuir económicamente a un administrador externo o designado.

**ARTÍCULO 30.-** Cuando se opte tener administradores por condominio, de las cuotas que éstos recaben en sus respectivas representaciones, el comité de administración aportará para la ejecución de obras o acciones de la manzana, lote, sector o unidad condóminal, por tanto no habrá cuotas de mantenimiento ni de administración para representaciones en manzana, lote, sector o unidad condóminal.

**ARTÍCULO 31.-** En caso de actividades manuales (faenas) en que deban participar por acuerdo de asamblea cada uno de los condóminos, si alguno no puede, deberá aportar a fin de que otra persona le sustituya en su participación o enviar una persona en su representación a que realice la actividad. En caso contrario, se hará acreedor a una sanción y ante su negativa de aportar, acudirán al comité de administración o administrador al procedimiento arbitral. Esta aportación será fijada en la asamblea y plasmada en el Reglamento Interno.

**ARTÍCULO 32.-** Los condóminos que no habiten o utilicen su unidad de propiedad exclusiva tendrán la obligación de aportar las cuotas de mantenimiento como si habitaran. En caso de que no se conozca al condómino se le acumulará la cooperación, misma que a través del inicio del procedimiento arbitral se le sancionará y aplicará las medidas precautorias y de apremio correspondientes. De igual forma, será aplicable a quienes habitando una unidad de propiedad exclusiva, se rehusaren o negasen con cualquier excusa que no sea la señalada en el artículo 16 fracción VII de la Ley.

## **CAPÍTULO OCTAVO**

### **DE LAS MESAS DE ARBITRAJE**

**ARTÍCULO 33.-** Los procedimientos que se ventilen ante las mesas de arbitraje del Síndico Municipal, estarán regidos por los principios de imparcialidad, economía procesal, celeridad, sencillez, eficacia, publicidad, buena fe, accesibilidad, información, certidumbre jurídica y gratuidad, e iniciarán a petición de parte.

**ARTÍCULO 35.-** Las mesas de arbitraje estarán integradas por el personal que actualmente compone la oficina del Síndico Municipal, sin perjuicio de la ampliación de su personal a fin de dar cabal cumplimiento a su función y podrá solicitar la colaboración de personal técnico o profesional de las dependencias de Gobierno en cualquier ámbito a fin de dirimir

u obtener peritajes o datos diversos que trasciendan para la emisión del laudo.

## **CAPÍTULO NOVENO**

### **DEL PROCEDIMIENTO ARBITRAL**

**ARTÍCULO 34.-** Las mesas de arbitraje del Síndico Municipal tendrán competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su comité de administración.

- I. Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;
- II. Por la vía del arbitraje cuando exista la designación por las partes.
- III. Por la vía del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones.

**ARTÍCULO 35.-** El escrito inicial de demanda de arbitraje deberá contener cuando menos lo siguiente:

- I. La autoridad ante la que se promueve;
- II. El nombre completo y correcto del actor y, en su caso, del que promueva en su nombre, acreditando la personalidad;
- III. El domicilio para oír y recibir notificaciones, mismo que deberá estar ubicado dentro del territorio del municipio;
- IV. El nombre completo y correcto del demandado y su domicilio para ser citado al procedimiento;
- V. Los actos que se impugnan y las razones que tienen para hacerlo;
- VI. Los planteamientos o solicitudes que se hagan; y
- VII. Las pruebas que se ofrezcan en su caso. el Síndico Municipal notificará a la parte requerida con copia del escrito de reclamación. Así mismo, el Síndico Municipal podrá solicitar que la reclamación sea aclarada en el término de tres días cuando se presente de manera vaga o confusa, transcurrido el plazo fijado y la parte actora no aclare o complete la prevención se desechará de plano su demanda o petición.

**ARTÍCULO 36.-** En caso de que una de las partes se encuentre asistida por representante legal, el Síndico Municipal le designará de oficio a la otra parte un asesor comisionado para la tramitación del procedimiento correspondiente.

**ARTÍCULO 37.-** El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

- I. Si la parte reclamante no concurre a la audiencia inicial de conciliación;
- II. Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; o
- III. Si las partes concilian sus diferencias. En caso de que no concurre a la audiencia de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, el Síndico Municipal podrá imponerle una multa de 5 hasta 50 salarios mínimos vigentes en la zona. Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la audiencia inicial de conciliación y no se haya logrado ésta, el Síndico Municipal los invitará a someter sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

**ARTÍCULO 38.-** Para iniciar el procedimiento de arbitraje, en principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose el Síndico Municipal a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

**ARTÍCULO 39.-** Para el caso de fungir como árbitro, el Síndico Municipal tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido, así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes. Podrá aplicarse lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley.

**ARTÍCULO 40.-** Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación. Asimismo, el Síndico Municipal propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes a aquel en que surta efectos la notificación de la resolución.

**ARTÍCULO 41-** En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán al Síndico Municipal a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje. Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:

- I. Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral, y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción y las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;
- II. Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, el Síndico Municipal dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando dentro de los siete días siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;
- III. El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y
- IV. En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes. Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos del reclamante. Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y, en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquél en que surtan efecto las notificaciones respectivas.

**ARTÍCULO 42.-** El laudo arbitral emitido por el Síndico Municipal deberá cumplirse dentro de los quince días siguientes

a la fecha de su notificación mediante el procedimiento administrativo de ejecución a través de la Tesorería Municipal, cuando se trate de sanciones pecuniarias.

**ARTÍCULO 43.-** Los convenios suscritos ante el Síndico Municipal en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, traerán aparejada ejecución y para su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o el procedimiento administrativo de ejecución llevado por la autoridad municipal.

**ARTÍCULO 44.-** En todo lo no previsto por las partes y por este Reglamento, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de México.

## **CAPÍTULO DÉCIMO DE LAS SANCIONES**

**ARTÍCULO 45.-** Para la aplicación de sanciones previstas en la Ley se entenderá:

- I. Interés moratorio: El interés que convencionalmente hayan determinado los condóminos mediante asamblea o el que se encuentre contemplado en el Reglamento Interior; en su defecto, será el interés legal contemplado en la Legislación Civil del Estado de México.
- II. Costo de reparación y/o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubieren dañado: La cantidad será determinada mediante dictamen pericial obtenido mediante las reglas de esta prueba dentro del procedimiento arbitral.
- III. Multa en aportaciones del fondo de mantenimiento y administración: Será la suma de las cuotas individuales mensuales que se hayan convenido para ser aportadas a estos fondos.
- IV. La demolición: El costo de los trabajos que lleve a cabo la Dirección municipal que corresponda, por el retiro de las construcciones que contravengan las disposiciones y prohibiciones contempladas en la Ley y el Reglamento.

**ARTÍCULO 46.-** Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto dentro de las asambleas conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga en los siguientes casos:

- I. Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración;
- II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o
- III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto. En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la asamblea.

**ARTÍCULO 47.-** Toda sanción será impuesta por el Síndico Municipal por conducto de su mesa o mesas de arbitraje.

En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.

**ARTÍCULO 48.-** Se concederá al condómino sancionado un término de diez días naturales para dar cumplimiento voluntario a su sanción.

**ARTÍCULO 49.-** El Síndico Municipal o quien presida la mesa de arbitraje pondrá a disposición del administrador copia certificada de las constancias necesarias que le servirán de documento ejecutivo para que ante el tribunal competente haga efectiva la cantidad sancionada.

**ARTÍCULO 50.-** Con motivo de las violaciones a lo establecido en el presente Reglamento, el Síndico Municipal o quien presida la mesa de arbitraje, remitirá al tesorero municipal copias certificadas de las constancias necesarias para que inicie en contra del condómino sancionado el procedimiento administrativo de ejecución, a efecto de hacer efectivas las multas.

**ARTÍCULO 51.-** el Síndico Municipal o quien presida las mesas de arbitraje, remitirá a la Dirección Municipal que corresponda copias certificadas de las constancias necesarias para que inicie el procedimiento administrativo en contra del condómino sancionado para el retiro de las construcciones indebidas.

## **CAPÍTULO DECIMO PRIMERO DE LOS MEDIOS DE APREMIO**

**ARTÍCULO 52.-** Para el eficaz cumplimiento del procedimiento administrativo de ejecución, se podrán utilizar como medios de apremio los siguientes:

- I. La Tesorería Municipal podrá aplicar:
  - a. Multa por el equivalente de hasta cincuenta veces el salario diario mínimo general vigente en la zona, hasta por dos ocasiones para la misma reclamación; en caso de que persista la infracción podrá imponer nuevas multas por cada día que transcurra, sin que obedezca el mandato; y
  - b. El embargo precautorio.
- II. El Síndico Municipal podrá aplicar:
  - a. El auxilio de la fuerza pública y
  - b. El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas.
- III. A efecto de que el Síndico Municipal y la Tesorería Municipal en el procedimiento administrativo de ejecución, para el eficaz cumplimiento de sus actuaciones, podrán utilizar como medios de apremio los siguientes:
  - a. Multa por el equivalente de hasta cincuenta veces el salario diario mínimo general vigente en la zona, hasta por dos ocasiones para la misma reclamación; en caso de que persista la infracción, podrá imponer nuevas multas por cada día que transcurra sin que obedezca el mandato;
  - b. El auxilio de la fuerza pública;
  - c. El embargo precautorio;
  - d. El arresto administrativo hasta por 36 (treinta y seis) horas; y
  - e. Cualquier otra contemplada en las leyes aplicables o en las supletorias que a consideración del Síndico Municipal pueda hacer efectiva su sanción.

## **CAPÍTULO DECIMO SEGUNDO**

### **DE LA CULTURA CONDOMINAL**

**ARTÍCULO 53.-** Se entiende por cultura condóminal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la

responsabilidad y el cumplimiento; la corresponsabilidad y la participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

**ARTÍCULO 54.-** Toda persona miembro del comité de administración o del comité de vigilancia de un condominio, manzana, lote o sector condóminal, o unidad sector condóminal, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por las áreas citadas, por lo menos una vez al año.

**ARTÍCULO 55.-** La Administración Pública del H. Ayuntamiento de Chalco promoverá una cultura condóminal, con base en el espíritu y principios de la Ley, el Reglamento y otras disposiciones aplicables.

## **CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO**

### **DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD**

**ARTÍCULO 56.-** Contra los actos y resoluciones que dicte o ejecute el Síndico Municipal, la Tesorería Municipal o cualquier otra dependencia o área administrativa de la aplicación del presente Reglamento y la Ley, los condóminos afectados podrán interponer el recurso administrativo de inconformidad o el juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, en los términos que establece el Código de Procedimientos Administrativos vigente en la entidad.

## **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** A partir de la publicación del presente Reglamento y su entrada en vigor, junto con la Ley, las personas interesadas en integrar su comité de administración que sean condóminos y/o mesas directivas, deberán acudir junto con un libro de actas (florete diario f/francesa 192 hojas foliados) al Síndico Municipal, a efecto de solicitar la autorización, posteriormente asentar en el padrón de los condóminos que dependerá del tipo de asamblea a convocar y en donde se pretende tener la representación, posterior a ello, la primera convocatoria para elegir la representación que se desea, contemplada en el presente Reglamento, así como sus acuerdos e integrantes electos.

Para la elección de la mesa directiva o la manzana condóminal, se podrá apoyar con los administradores ya existentes o personas interesadas a efecto de levantar el padrón.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Hasta en tanto no se designen notificadores, se faculta al personal que integra la Sindicatura Municipal, independientemente de su función, a que hagan las veces de notificadores y realicen las notificaciones

correspondientes relativas a la aplicación del presente Reglamento.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Las asambleas podrán aprobar, por las dos terceras partes del número que integren el tipo de asamblea, posibles soluciones de todas aquellas situaciones que contravengan al presente Reglamento, surgidas por hechos anteriores al mismo, con el fin de regularizar la situación actual de los condominios.

**ARTÍCULO CUARTO.-** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Reglamento, pudiendo el Ayuntamiento en todo momento modificarlo, abrogarlo o derogarlo de acuerdo a las formalidades que correspondan.

**ARTÍCULO SEXTO.-** Túrnese el presente Reglamento al Presidente Municipal y Secretario del Ayuntamiento para su promulgación y publicación en la Gaceta Municipal.



# GACETA MUNICIPAL

## *de Chalco*

### ESTADO DE MÉXICO

Órgano Informativo Oficial

#### **TURNESE AL PRESIDENTE MUNICIPAL PARA SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL Y SU DEBIDO CUMPLIMIENTO**

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 128 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 48 fracción III y 165 de Ley Orgánica Municipal del Estado de México, y para su debida publicación y observancia, promulgo el presente Acuerdo en el Palacio Municipal, en la Ciudad de Chalco de Diaz Covarrubias, Cabecera Municipal, Chalco, Estado de México, a quince días del mes de Noviembre de dos mil trece.-----

Cúmplase.- El C. Presidente Municipal Constitucional, Francisco Osorno Soberón.- Rúbrica. El C. Secretario del Ayuntamiento Leopoldo Salvador Mejía Armenta.- Rúbrica.

**Francisco Osorno Soberón**  
Presidente Municipal

**Héctor Ximénez Esparza**  
Síndico Municipal

**Isla Quiroz Ramírez**  
Primera Regidora

**Yolotsi de Jesús Olivares Rosales**  
Segunda Regidora

**María Enriqueta Flores Barrera**  
Tercera Regidora

**Arturo Juan Coyotzi Palma**  
Cuarto Regidor

**José Gaspar Torrescano Vázquez**  
Quinto Regidor

**Oliver García Barrera**  
Sexto Regidor

**José Luis Aboytes Chavarría**  
Séptimo Regidor

**Martín Valdemar Octavio Rivas Robles**  
Octavo Regidor

**Rocío Cobos Urióstegui**  
Novena Regidora

**José Miguel Gutiérrez Morales**  
Décimo Regidor

**Jorge Amado Zárate González**  
Décimo Primer Regidor

**Elizabeth Martínez Hernández**  
Décimo Segunda Regidora

**María del Rosario Espejel Hernández**  
Décimo Tercera Regidora

---

Presidencia Municipal de Chalco  
Secretaría del H. Ayuntamiento  
Dirección de Innovación Gubernamental