



**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO.**

2016-2018

**CÓDIGO REGLAMENTARIO
MUNICIPAL DE TLALNEPANTLA DE
BAZ, MÉXICO.**

CAPÍTULO III DE LA PROCURADURÍA SOCIAL

Artículo 9.50.- La Procuraduría Social, es un órgano administrativo al servicio de los habitantes del Municipio que residen en un condominio, y cuya principal atribución es la de coadyuvar para que se cumpla la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México y su Reglamento, a través de los medios que otorga la mediación y conciliación; además, se constituye como un factor de apoyo para la organización del régimen y el fomento de la Cultura Condominal, al promover una vida común en armonía, que permita el desarrollo integral de la vida en condominio y aliente la Cultura de Paz.

Artículo 9.51.- La Procuraduría Social estará al frente de un Procurador, que deberá satisfacer los mismos requisitos señalados para ser Mediador Conciliador y tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Fungir como mediador conciliador en los conflictos o controversias que existan entre dos o más condóminos;
- II. Iniciar a solicitud de uno o más condóminos, el procedimiento de mediación y conciliación que será voluntario, gratuito, confidencial y flexible;
- III. Facilitar la comunicación directa de los interesados y propiciar una satisfactoria composición de intereses, mediante el consentimiento informado de las partes;
- IV. Mantener la confidencialidad de las actuaciones;
- V. Llevar el registro de los convenios o acuerdos restaurativos;
- VI. Promover y apoyar en la constitución y regularización de los comités de administración de las unidades habitacionales condominales;
- VII. Pugnar a través de la mediación y conciliación el cumplimiento de la ley condominal y sus reglamentos respectivos;
- VIII. Cumplir y supervisar el estricto cumplimiento del personal a su cargo, de las instrucciones y criterios determinados por sus superiores jerárquicos;
- IX. Acudir a las invitaciones que realicen los condóminos a visitar las unidades habitacionales en la realización de sus asambleas generales o, para cerciorarse de su problemática y apoyar su solución;
- X. Solicitar cuando sea necesario la participación del Departamento de Atención a Unidades Habitacionales dependiente de la Subsecretaría de Gobierno;
- XI. Acudir a los programas de capacitación y actualización que organice el Centro Estatal de Mediación y Conciliación ;
- XII. Coadyuvar con el Primer Síndico Municipal en términos de los ordenamientos jurídicos aplicables en los procedimientos de arbitraje;

- XIII. Asesorar a los condóminos sobre las formas de elegir, modificar, destituir a los órganos de representación y en todo lo relacionado con el régimen de propiedad en condominio;
- XIV. Llevar el registro de las administraciones y mesas directivas de los condominios constituidas legalmente; dando cuenta del mismo al Secretario del Ayuntamiento para la debida autorización del Libro de Actas de Asambleas;
- XV. Autorizar las copias certificadas de los documentos expedidos por la Procuraduría Social; y
- XVI. Las demás que les confieran los ordenamientos legales y reglamentarios aplicables.

Artículo 9.52.- Toda asistencia por parte del Procurador Social para observar y moderar una asamblea condominal, deberá ser solicitada previamente por los condóminos del lugar.

SECCIÓN 1 SOBRE EL RÉGIMEN CONDOMINAL

Artículo 9.53.- Se considera propiedad en condominio aquellos inmuebles que perteneciendo a distintos propietarios cuentan con áreas comunes que deben ser compartidas por todos.

Artículo 9.54.- La asamblea general será el órgano máximo de decisión de un condominio, estará integrada por la mayoría de los condóminos, y en el seno de la misma se resolverán los asuntos comunes respecto al condominio.

Artículo 9.55.- Además de lo establecido en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio, los condóminos y residentes deberán:

- I. Asistir a las asambleas de condóminos legalmente convocadas;
- II. Sujetarse a las decisiones y acuerdos de la asamblea general;
- III. Cumplir puntualmente con las cuotas de mantenimiento que sean fijadas por la asamblea, y en su caso, los intereses moratorios por el retraso en el pago;
- IV. Abstenerse de obstruir las áreas comunes y respetar el uso para el que están destinadas;
- V. Evitar producir ruidos y sonidos de manera cotidiana que impidan o dificulten realizar las actividades propias del uso normal del inmueble; o bien, causen trastornos o molestias a la tranquilidad de los condóminos;
- VI. Abstenerse de poner en riesgo la salud, seguridad, estabilidad y comodidad de los condominios y sus habitantes;

- VII. Contar con la autorización previa de la asamblea para el alojamiento temporal o permanente de animales domésticos;
- VIII. Requerir del consentimiento de la asamblea para la forestación de las áreas verdes de uso común o instalación de accesorios al inmueble, tales como fuentes, juegos infantiles, jardineras o cualquiera otro que se adhiera de manera permanente; y
- IX. Las demás que deriven de otros ordenamientos legales aplicables o le sean encomendados en el área de su competencia por sus superiores jerárquicos.

Artículo 9.56.- Las controversias que surjan entre condóminos por el incumplimiento a sus obligaciones, serán sometidas primeramente en vía de mediación y conciliación a través de petición formal ante la Procuraduría Social, y si no existe acuerdo entre las partes involucradas, los afectados podrán dar inicio al Procedimiento de Arbitraje ante el Síndico correspondiente, en términos de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

Artículo 9.57.- Cada condominio contará con un órgano de administración que estará a cargo de un administrador único o por un Comité de Administración y una Mesa Directiva que serán elegidos libremente por mayoría de votos de la Asamblea General, de conformidad con la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México; a invitación expresa de los condóminos podrá estar presente un representante de la Procuraduría Social, quien sólo tendrá derecho a voz.

Artículo 9.58.- El Administrador Único o Comité de Administración y la Mesa Directiva durarán en su encargo un año y en el caso de que no se haya llevado una asamblea general para designar a los nuevos integrantes, éstos continuarán en el desempeño de sus cargos, con la obligación de convocar a asamblea general en lo inmediato.

Artículo 9.59.- En el caso de que se nombre un comité de administración será integrado por un Presidente, un Secretario, un Tesorero y dos Vocales.

Artículo 9.60.- El Administrador o el Comité de Administración, tendrán las facultades y obligaciones que señala la normatividad de la materia, la escritura constitutiva del condominio, el reglamento interior y los acuerdos de asamblea.

Artículo 9.61.- El Administrador o el Comité de Administración tendrán, además, las siguientes obligaciones:

- I. Gestionar a través de la Procuraduría Social la certificación del libro de actas de asambleas que se encuentra bajo su resguardo, ante la Secretaría del Ayuntamiento, previo cumplimiento de los requisitos necesarios para ello;
- II. Informar oportunamente a la Asamblea General de condóminos cualquier incumplimiento a las obligaciones de éstos;
- III. Rendir cuentas de su gestión, por lo menos cada dos meses ante la Asamblea de Condóminos;
- IV. Presentar a la Asamblea General el presupuesto de gastos y programa semestral o anual; y
- V. Las demás que se deriven de la normatividad aplicable.

Artículo 9.62.- La Mesa Directiva será nombrada a través de Asamblea General por los condóminos asistentes, la que será integrada por un Presidente Contralor, un Secretario y tres Vocales.

Artículo 9.63.- La Mesa Directiva tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Verificar que la administración cumpla los acuerdos de la Asamblea General;
- II. Llevar a cabo un libro de actas en el que conste los acuerdos tomados por las asambleas;
- III. Verificar los estados de cuenta que rinda la administración; y
- IV. Las demás que se deriven de la normatividad aplicable.

Artículo 9.64.- Tratándose de unidades habitacionales conformadas por más de dos edificios, cada uno podrá contar con su respectiva administración, en la forma que apruebe la respectiva asamblea, sin perjuicio del cumplimiento de la normatividad aplicable.

Artículo 9.65.- En cada condominio, se elaborará un reglamento interno que deberá ser registrado ante la Procuraduría Social, a la cual se le dará parte de cualquier modificación que sea aprobada por la Asamblea General.

Artículo 9.66.- El reglamento interior del condominio deberá contener todas las disposiciones que apruebe por mayoría de asamblea, estarán destinadas a establecer los derechos y obligaciones de los condóminos, las facultades y atribuciones de la administración y todo aquello que favorezca la concordia y el progreso del condominio.

Artículo 9.67.- En todo tiempo el Procurador Social podrá solicitar la intervención de la Coordinación de Mediación y Conciliación, con el propósito de apoyar la resolución de conflictos de tipo personal entre condóminos.