



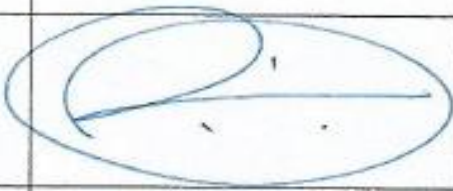
H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



Fecha de elaboración: Junio 2016.

## Manual de Organización Dirección de Régimen Condominal

Elaboró	Vo. Bo.	Autorizó
		
C. Luis Antonio Cedillo Sánchez Director de Régimen Condominal	Mtro. Raúl Sadoc Ríos Coordinador de Información	Lic. Indalecio Ríos Velásquez Presidente Municipal Constitucional



H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



## Contenido:

Índice	Pag. 2
I. Introducción	Pag. 3
II. Objetivo del Manual de Organización	Pag. 3
III. Antecedentes Históricos	Pag. 4
IV. Marco Jurídico-Normativo	Pag. 5
V. Atribuciones	Pag. 6
VI. Misión y Visión	Pag. 11
VII. Estructura Orgánica	Pag. 11
VIII. Organigrama	Pag. 12
IX. Funciones	Pag. 13
X. Glosario de Términos	Pag. 16





H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
“2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente”



## I. Introducción

El presente manual tiene la finalidad de hacer pública la estructura y funciones de la Dirección de Régimen Condominal del municipio, además de dar a conocer la competencia de cada procedimiento de esta área para permitir a los ciudadanos acceder a los servicios inherentes a esta dependencia de manera sencilla.

El Manual de Organización es una herramienta fundamental que permite consultar de manera ordenada los procedimientos que rigen los servicios que ofrece esta Dirección.

## II. Objetivo del Manuel de Organización

Coadyuvar en la organización y funcionamiento de las Unidades Habitacionales e inmuebles conformados bajo el régimen legal de propiedad en condominio, asesorando sobre los procesos de constitución de los Comités de Administración, mesas directivas o administradores, también en apoyo con el primer Síndico Municipal, para efecto de conocer, tramitar y resolver los conflictos entre los condóminos, mediante procedimientos de conciliación y la tramitación y sustanciación de los Juicios de Arbitraje.





H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



### III. Antecedentes Históricos

En 1997, se crea la Coordinación de Unidades Habitacionales, implementando los programas de pintura en unidades habitacionales e impermeabilización de escuelas y centros de salud.

En la Administración Municipal 2000-2003, no se cuenta con ningún área específica que atienda las unidades habitacionales.

En la Administración Municipal 2003-2006, se crea nuevamente la Coordinación de Unidades Habitacionales, dependiendo de la Dirección de Desarrollo Urbano.

En la Administración Municipal 2006-2009, se crea la Subdirección de Unidades Habitacionales, donde se implemento el programa de protocolización de Comités de Administración, además del programa de lavado de cisternas.

En la Administración Municipal 2009-2012, se crea la Coordinación de Régimen Condominal, se implementan programas para promover la cultura Condominal, conformación de Comités de Administración y atención a los condóminos en las controversias mediante audiencias de conciliación y demandas de arbitraje.

En la Administración Municipal 2012-2015, la Coordinación de Régimen Condominal, continúa con la promoción de la cultura Condominal y atención a los conflictos vecinales, dependiendo de la Dirección de Gobierno.

En la Administración Municipal 2016-2018, se crea la Dirección de Régimen Condominal.



H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



#### IV. Marco Jurídico-Normativo:

- Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.
- Bando Municipal de Ecatepec de Morelos, Estado de México publicado el 05 de Febrero 2016.

Título Octavo.- De las Unidades Habitacionales en Régimen en Condominio.

Capítulo Único.- Disposiciones Generales

Título Décimo.- De la Administración Pública Municipal

Capítulo VIII.- De la Dirección de Régimen de Condominio

- Reglamento Interno de la Administración Pública Municipal de Ecatepec de Morelos 2016-2018.

Título Quinto.- De le Direcciones

Capítulo XV.- De la Dirección de Régimen Condominal

- Reglamento Interno del Condominio
- Manual del Propietario





H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



## V. Atribuciones:

Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México

Capítulo Primero.- Disposiciones Generales

Artículo 3.- Son autoridades competentes para la aplicación de la presente Ley, los ayuntamientos, el Poder Judicial del Estado de México y las demás que señale el presente ordenamiento.

Bando Municipal de Ecatepec de Morelos, Estado de México publicado el 05 de Febrero de 2016.

Título Octavo.- De la Unidades Habitacionales en Régimen de Condominio

Capítulo Único.- Disposiciones Generales.

**Artículo 41.** De Conformidad con la Ley que regula el Régimen de propiedad en Condominio en el Estado de México, se considera régimen de propiedad en condominio, aquel que se constituye sobre bienes inmuebles que en razón de sus características físicas , permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas o construcciones privativas, como el aprovechamiento común de las áreas o construcción que no admite división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como el derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes.





H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



Artículo 42. La Administración Pública Municipal es respetuosa de las administración del Régimen de la Propiedad en Condominio, de todos lo ordenamientos que le rigen y coadyuvará con sus representantes en la prestación de los servicios públicos municipales de su competencia, en igualdad de las circunstancias que sean necesarias.

Artículo 43. El H. Ayuntamiento y /o el Presidente Municipal, tratándose de la presentación de servicios para las instalaciones o inmuebles de Régimen Condominal, podrá coadyuvar con las administraciones de éstos y con sus representaciones de autoridad auxiliar, a petición expresa por conducto de la Dirección de Régimen Condominal, en el ejercicio de atribuciones que su titular impone el Reglamento Interno de la Administración Pública Municipal.

Titulo Décimo.- De la Administración pública Municipal

Capitulo VIII.- De la Dirección de Régimen Condominal.

Artículo 60.- La Dirección de Régimen Condominal se encargara de realizar campañas tendientes a la promoción de la cultura Condominal, en las que deberá organizar charlas, conferencias, foros y entrega de material que contenga los derechos y obligaciones de condóminos y residentes, así como los procedimientos a seguir en caso de controversias, a efecto de dar cumplimiento a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, dentro del marco normativo de los inmuebles conformados bajo este régimen, en su organización y funcionamiento, participando en los procesos de constitución de los Comités de Administración, mesas directivas o administradores y del nombramiento del representante por manzana, lote, cerrada, privada, claustro o piso. Asimismo, asesorará a los Comités de Administración o administrador de las Unidades Habitacionales, de abasto, comercio o servicios, industriales o agroindustrial o mixtos en sus facultades y atribuciones que establezca la ley de la materia.



H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



## Reglamento Interno de la Administración Pública Municipal de Ecatepec de Morelos 2016-2018

### Titulo Quinto.- De las Direcciones.

#### Capitulo XV.- de la Dirección de Régimen Condominal.

Artículo 82. La Dirección de Régimen Condominal coadyuvará, en su caso, en la organización y funcionamiento de las unidades habitacionales e inmuebles conformados bajo el régimen legal de propiedad en condominio, incluyendo los procesos de constitución de los Comités de Administración, Mesas Directivas o Administradores, procurando la convivencia social armónica de los propietarios y ocupantes de los mismos;

Artículo 83. A la Coordinación del Régimen Condominal le corresponden las siguientes atribuciones:

- I. Asesorar a los condóminos en lo relativo al régimen legal de propiedad en condominio;
- II. Promover e impulsar el desarrollo de la participación social de los condóminos, en el mejoramiento de sus condiciones y niveles de bienestar, a través de estudios, consultas, foros y reuniones de condóminos, promoviendo la cultura del respeto por las personas y sus bienes;
- III. Fortalecer los lazos de solidaridad, el espíritu de identidad Municipal y la convivencia armónica de los condóminos, difundiendo el conocimiento de los Reglamentos Municipales;
- IV. Coadyuvar con el H. Ayuntamiento, en la instrumentación y aplicación del Reglamento General de Condominio;





H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



- V. Fomentar entre los condóminos el cumplimiento de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, del Bando Municipal, del Reglamento General de Condominio y del Reglamento Interior de cada Condominio;
- VI. Auxiliar a los condóminos, cuando así lo soliciten, en la realización de las convocatorias para efectuar las asambleas de condóminos, tanto las generales como las extraordinarias y, en su caso, participar en el desarrollo de las mismas en calidad de observador;
- VII. Proponer entre los condóminos que no tengan legalmente establecido su Comité de Administración o Administrador, la conformación de comités interinos de organización;
- VIII. Presentar para su autorización a la Secretaría del H. Ayuntamiento, los libros de actas de la Mesa Directiva, previa conformación legal de la misma;
- IX. Realizar un diagnóstico de la situación de las unidades habitacionales sujetas al Régimen Condominal, conformando una base de datos que contenga, entre otros, la identificación de sus necesidades generales, los nombres, cargos y domicilios de las personas que integran la administración del Condominio y el número de viviendas por unidad habitacional, solicitando, en su caso, el apoyo técnico y material de la Dirección de Desarrollo Urbano;
- X. Establecer y promover, en el ámbito de su competencia, programas en beneficio de los condóminos, dando seguimiento a las acciones que emprenda el Gobierno Municipal en favor de los mismos;
- XI. Organizar el funcionamiento de las áreas que se encuentren a su cargo; y
- XII. Las demás que le señalen expresamente el H. Ayuntamiento, el Presidente Municipal, las leyes, reglamentos y disposiciones jurídicas aplicables.





H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



## Reglamento interior del condominio

En la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, Capítulo Primero.- Disposiciones Generales, Artículo 2 Fracción X, señala que el reglamento interior en condominio: Conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condómino. Es aprobado por la asamblea y se hará constar en testimonio notarial.

## Manual de propietarios

Es el documento que especifica los lineamientos de vivienda y construcción, así como proporciona la forma y el procedimiento para realizar cualquier tipo de construcción o ampliación a la vivienda autorizado por la constructora o el Ayuntamiento, también se especifica el material y tipo de arquitectura del fraccionamiento para realizar lo antes vertido a fin de mantener la uniformidad de las construcciones.





H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



## **VI. Misión y Visión**

### **Misión:**

Ser la dependencia municipal que promueva la cultura Condominal, a través de la resolución satisfactoria de los conflictos entre condóminos y asesorar a éstos para conformar sus Comités de Administración, mesas directivas o administraciones únicos y fortalecer el espíritu de identidad municipal con la realización de diversas actividades cívicas y culturales.

### **Visión:**

Lograr la constitución de al menos el 50% de los Comités de Administración en todas las unidades habitacionales e inmuebles conformados bajo el régimen legal de propiedad en condominio en el municipio, así como incrementar el porcentaje de conciliaciones resueltas favorablemente hasta alcanzar un 80% de efectividad.

## **VII. Estructura Orgánica**

### **1.- Dirección de Régimen Condominal**

#### **1.1.- Coordinación Administrativa**

#### **1.2.- Subdirección de Régimen Condominal**

##### **1.2.1- Departamento Operativo**

##### **1.2.2- Departamento de Atención a Unidades Habitacionales**

##### **1.2.3.- Departamento Jurídico**

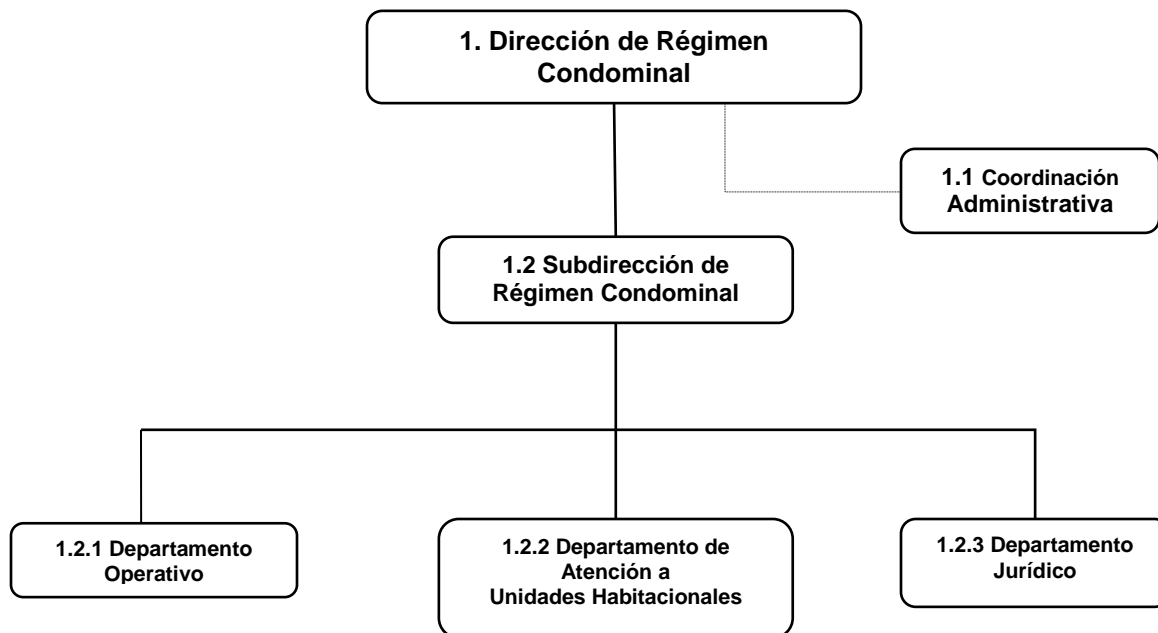


H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



## VII. Organigrama:



Elaboró	Vo. Bo.	Autorizó
C. Luis Antonio Cedillo Sánchez Director de Régimen Condominal	Mtro. Raúl Sadoc Ríos Coordinador de Información	Lic. Indalecio Ríos Velásquez Presidente Municipal Constitucional



H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



## **V. Funciones:**

### **DIRECCIÓN**

- Realiza estrategias y programas que permitan el correcto desarrollo de las atribuciones conferidas en el Bando Municipal vigente en Ecatepec de Morelos.
- Supervisar y vigilar el adecuado desempeño de los Departamentos dependientes de la Dirección.

### **Coordinación Administrativa**

- Control del personal en cuanto a trámites administrativos se refiere.
- Trámite y seguimiento para el suministro de insumos que requiera el área.
- Administra la distribución del presupuesto asignado a esta dependencia.
- Administra la distribución y control del bienes muebles de la Dirección
- Coordina la elaboración de manuales, normas y procedimientos de la Dirección

### **Subdirección**

- Evaluar el cumplimiento de las metas propuestas
- Evaluar el desempeño del personal
- Informar a la Dirección el avance de los programas
- Elaboración de reportes mensuales que permita conocer en funcionamiento de los departamentos.



H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



### **Departamento Operativo**

- Realiza platicas de Cultura Condominal
- Brinda asesoría para la conformación de Comités de Administración y Mesas Directivas.
- Gestiona la protocolización de los Comités de Administración.
- Auxilia a los condóminos, cuando así lo solicitan, en la realización de las convocatorias para las asambleas ordinarias y extraordinarias, y en su caso, participa en el desarrollo de las mismas en calidad de observador.

### **Departamento de Atención a Unidades Habitacionales**

- Realizar un diagnostico de la situación de la unidades habitacionales sujetas al Régimen Condominal, conformando una base de datos que contenga, entre otros, la identificación de sus necesidades generales, los nombres, cargos y domicilios de las personas que integran la Administración del Condominio y el número de viviendas por unidad habitacional
- Establecer y Promover en el ámbito de su competencia programas en beneficio de los condóminos.







H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



## Departamento Jurídico

- Substanciación de controversias entre condóminos, mediante el Procedimiento de Conciliación o Juicios de Arbitraje, a causa de:
  - Incumplimiento de lo establecido en la Ley que Regula el Régimen de propiedad en Condominio del Estado de México.
  - Incumplimiento a lo establecido en el Reglamento interno de cada Unidad Habitacional.





## **X. Glosario de términos**

Asamblea.- órgano máximo de decisión de un condominio integrado por la mayoría de los condóminos en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio.

Bienes y áreas de uso común.- aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residente.

Condominio.- inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación.

Condómino.- persona física o moral, que en calidad de copropietario aproveche una unidad exclusiva de propiedad, así como aquella que haya celebrado contrato en el cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto al régimen del propiedad en condominio

Escritura Consultiva.- documento público mediante la cual se constituye un inmueble bajo régimen de propiedad Condominal.

Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México.- ordenamiento legal estatal que regula la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos.

Reglamento Interior del Condominio.- conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes en los que se establecen las normas



H. AYUNTAMIENTO DE  
ECATEPEC DE MORELOS

Gobierno de Ecatepec de Morelos 2016 - 2018  
"2016, Año del Centenario de la Instalación  
del Congreso Constituyente"



internas de convivencia de un condominio. Es aprobado por la Asamblea y se hará constar en testimonio notarial.

Unidad de propiedad exclusiva.- el pido, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos.

