

PROCURADURIA CONDOMINAL DE CUAUTITLAN ESTADO DE MEXICO

La Procuraduría Condominal de Cuautitlán, Estado de México, es la dependencia encargada de promover una cultura condominal en beneficio de todos los habitantes de los fraccionamientos y conjuntos urbanos, para vivir en un ambiente sano, con respeto y responsabilidad participando en el cumplimiento de los derechos y obligaciones que marca la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

MISIÓN

Promover la cultura condominal en cada uno de los Fraccionamientos y Conjuntos Urbanos de Municipio de Cuautitlán, Estado de México, para lograr una convivencia sana y de mutuo respeto, dando a conocer cómo se regula el Régimen de Propiedad en Condominio.

VISIÓN

El propósito a futuro de la Procuraduría Condominal es seguir difundiendo la cultura condominal en nuestro municipio ya que es importante que tengan conocimiento de sus obligaciones y derechos que les corresponden en relación a sus propiedades que se regulan bajo el régimen de Propiedad en Condominio.

OBJETIVOS

- Coadyuvar a la constitución de asambleas condominales.
- Fomentar la cultura vecinal pacífica.
- Brindar orientación gratuita para regular el régimen de propiedad en condominio.
- Determinar mediante documentos fehacientes aportados por las partes cuales son los bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.
- Atender las quejas administrativas cuando presenten conflictos entre vecinos y sus estructuras.

REGLAMENTO DE LA PROCURADURÍA CONDOMINAL DE CUAUTITLÁN, ESTADO DE MÉXICO

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO SEGUNDO

DESCRIPCIÓN Y USO DEL CONDOMINIO

TÍTULO SEGUNDO

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS Y RESIDENTES QUE VIVEN BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

CAPÍTULO PRIMERO

DE LOS DERECHOS

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS OBLIGACIONES

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS POHIBICIONES

TÍTULO TERCERO

DE LAS ATRIBUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LA MESA DIRECTIVA

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA MESA DIRECTIVA

TÍTULO CUARTO

DE LA ASAMBLEA Y DEL REGLAMENTO INTERIOR

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA ASAMBLEA GENERAL

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO

TÍTULO QUINTO

DE LAS ATRIBUCIONES DE LA PROCURADURÍA CONDOMINAL DE CUAUTITLÁN, ESTADO DE MÉXICO.

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA PROCURADURÍA CONDOMINAL

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL TITULAR DE LA PROCURADURÍA

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS DIFERENCIAS ENTRE CONDÓMINOS

CAPÍTULO CUARTO

DE LOS DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS ANTE LA PROCURADURÍA

CAPÍTULO QUINTO

DE LA PROMOCIÓN DE LA CULTURA CONDOMINAL

CAPÍTULO SEXTO

DE LA AUTORIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS Y ACUERDOS

CAPÍTULO SEPTIMO

DE LOS COSTOS DE TRÁMITES Y SERVICIOS





CUAUTITLÁN

Ciudad con Historia y de Vanguardias
2022-2024

“2022. Año del Quincentenario de Toluca,
Capital del Estado de México.”

CAPITULO OCTAVO

DE LAS PLATICAS INFORMATIVAS DE SANA CONVIVENCIA

CAPITULO NOVENO

DE LA REUNIÓN INFORMATIVA DE SANA CONVIVENCIA

CAPITULO DECIMO

PARA LA AUTORIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS

CAPITULO DECIMO PRIMERO

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CERTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO

CAPITULO DECIMO SEGUNDO

DE LAS SANCIONES

CAPITULO DECIMO TERCERO

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

TRANSITORIOS



REGLAMENTO DE LA PROCURADURIA CONDOMINAL DE CUAUTITLÁN, ESTADO DE MEXICO.

TITULO PRIMERO OBJETO Y ÁMBITO DEL APLICACIÓN DE REGLAMENTO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Este reglamento, es de interés público y de observancia general, tiene por objeto establecer las bases que regulen el funcionamiento de la Procuraduría Condominal de Cuautitlán, Estado de México, interviniendo a petición de los interesados, en la búsqueda de una mejor convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre estos y su Mesa directiva, Administrador o Comité de administración, en cumplimiento de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México.

Artículo 2.- Para efectos de este reglamento se entiende por:

- a) **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;
- b) **Ayuntamiento:** Ayuntamiento de Cuautitlán, Estado de México;
- c) **Bienes Comunes y áreas de uso común:** aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes;
- d) **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;
- e) **Condómino:** persona física y moral, que en calidad de copropietario aproveche una unidad exclusiva de propiedad, así como aquella que haya celebrado contrato en la cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- f) **Escritura constitutiva:** Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad condominal;
- g) **Ley:** La ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México;
- h) **Mayoría Simple:** El cincuenta por ciento más uno del total de votos o condóminos; según sea el caso;
- i) **Mesa Directiva:** Es el órgano nombrado por la asamblea general, encargado de la supervisión y control del administrador o del comité o consejo de administración del condominio;
- j) **Procurador:** Procurador condominal de Cuautitlán Estado de México;
- k) **Procuraduría:** Procuraduría condominal de Cuautitlán Estado de México;
- l) **Reglamento:** Reglamento de la Procuraduría Condominal de Cuautitlán Estado de México;
- m) **Reglamento interior del condominio:** Conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio. Es aprobado por la asamblea y se revisara y se certificara por la secretaria del ayuntamiento;
- n) **Residente:** Persona que, en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva;
- o) **Unidad de propiedad exclusiva:** el piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos.
- p) **Sindicatura:** Sindicatura de Cuautitlán, Estado de México.

- q) **Oficialía:** La oficialía Mediadora – Conciliadora de Cuautitlán, Estado de México;
r) **Secretaría:** Secretaría del Ayuntamiento de Cuautitlán, Estado de México.

CAPITULO SEGUNDO DESCRIPCIÓN Y USO DEL CONDOMINIO

Artículo 3.- Se considera dentro del régimen de propiedad en condominio, todas aquellas edificaciones construidas bajo las modalidades señaladas en la Ley.

Artículo 4.- Son objeto de propiedad común, los espacios, partes o instalaciones señaladas en la Ley, las que se determinen por la asamblea de condóminos o que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen condominal. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de la parte privativa que le corresponda, fijada en la escritura de propiedad para este efecto.

Artículo 5. - De acuerdo a lo señalado por la Ley los condominios por su estructura podrán ser:

- I. Condominio vertical: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general
- II. Condominio horizontal: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común;
- III. Condominio mixto: La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones precedentes.

Artículo 6.- En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

Artículo 7.- La modificación o extinción del régimen condominal, se llevará a cabo cuando así:

- I. Lo determine la autoridad competente;
- II. Lo acuerden los condóminos; y
- III. Lo señale la ley u otras otras disposiciones aplicables.

En todos los casos se observará lo que dispone la normatividad aplicable, siguiendo el mismo procedimiento para su constitución.

TITULO SEGUNDO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS Y RESIDENTES QUE VIVEN BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

CAPITULO PRIMERO DE LOS DERECHOS

Artículo 8.- Los derechos de los condóminos y residentes del conjunto condominal, estarán sujetos al cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo a lo contenido expresamente en la ley y en los respectivos reglamentos. Por tanto, de manera enunciativa se establecen los siguientes:

- I. Los condóminos y residentes deberán respetar las unidades de propiedad exclusiva;
- II. Participar, votar y decidir acciones en las asambleas generales de condóminos;
- III. Disfrutar de las áreas y bienes de uso común del condominio, sin afectar el derecho de los demás;
- IV. Poder ser electo como administrador o miembro de la mesa directiva;
- V. Solicitar al administrador, la información sobre los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;
- VI. Acudir ante las autoridades competentes a manifestar violaciones al Reglamento Interno del Condominio;
- VII. Manifestar hechos de agravios a su propiedad o a las áreas comunes del condominio;
- VIII. Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones que desee en el interior de su unidad, sin dañar a la propiedad de los demás condóminos, ni a las áreas comunes.
- IX. Los demás que señale este Reglamento y la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en condominio en el Estado de México.

CAPITULO SEGUNDO DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 9. – Además de las obligaciones establecidas en la Ley, los condóminos y residentes, tendrán las siguientes:

- I. Abonar una cuota de mantenimiento que será utilizada para el pago de servicios, reparaciones y la conservación de las áreas comunes;
- II. Pagar las penalizaciones por el retraso en el abono de la cuota de mantenimiento. Este monto se acuerda y plasma en el Reglamento Interior del Condominio;
- III. Participar en las asambleas;
- IV. Hacerse cargo de las reparaciones de la unidad propiedad exclusiva, si los daños afectan a terceros;
- V. Utilizar de forma adecuada y cuidar las instalaciones y áreas que sean de uso común;
- VI. Respetar las normativas sobre usos y costumbres acordadas por todos los propietarios e incluidas en el Reglamento;
- VII. En caso de que la asamblea apruebe tener animales, los propietarios o poseedores, serán responsables de los daños o perjuicios que estos causen;

- VIII. 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 a la Mesa Directiva. Los condóminos que no habiten o utilicen la unidad de propiedad exclusiva deberán de aportar las cuotas que en la asamblea se determinen, en cuanto sean habitadas o lo que determine el Reglamento Interior del Condominio.
- X. Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone la Ley, su Reglamento interno y este Reglamento.

Artículo 10. -Toda modificación que el condómino pretenda realizar a su vivienda, departamento o casa habitación, deberá estar autorizado por la Mesa Directiva, Reglamento Interior del Condominio o autoridad municipal correspondiente de común acuerdo con los demás condóminos, en la que sea necesario perforar pisos, techos o muros se tendrá que efectuar bajo la responsiva, dirección y de las autoridades competentes.

El propietario o residente del condominio serán responsables de los daños y desperfectos que se causen al inmueble por la ejecución de las modificaciones que hubiere realizado. Cuando los desperfectos sean originados por el uso normal del condominio o sus accesorios, sea por acción de la naturaleza o por cualquier otra causa ajena a la acción directa de personas, la reparación correrá a cargo de todos los habitantes del condominio, determinándose en asamblea la cantidad que deberán aportar cada condómino o residente a efecto de sufragar el gasto de las reparaciones a realizar.

Artículo 11.- Los residentes, tendrán los mismos derechos y obligaciones que los condóminos, derivados del uso de las unidades de propiedad exclusiva y de las áreas comunes. Son solidariamente responsables con los condóminos en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del uso del inmueble. En ningún caso se considerará solidariamente responsable al residente, de las obligaciones adquiridas o adeudos anteriores, al inicio de su residencia.

Artículo 12.- El residente será responsable de hacerle llegar al condómino, en los casos en que el derecho o la obligación sean a cargo de este último, las notificaciones, datos o informes de los que debiera tener conocimiento. El incumplimiento a esta disposición lo hace responsable de las obligaciones que estén a cargo del condómino y de las cuales no le haya informado.

CAPITULO TERCERO DE LAS POHIBICIONES

Artículo 13.- Los condóminos, sin menoscabo de las señaladas en el artículo 20 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, tendrán de manera enunciativa y no limitativa las siguientes prohibiciones:

- I. Escuchar a un volumen alto la radio, instrumentos musicales, o de cualquier tipo que puedan ser escuchados en la vía pública, en las áreas privativas comunes, o en las casa vecinas y colindantes;
- II. 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;
- III. Sin perjuicio de lo previsto por la Ley, estará estrictamente prohibido almacenar sustancias tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo;
- IV. Efectuar todo acto en el exterior o 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;
- V. Efectuar todo acto en el exterior o en el interior de propiedad exclusiva que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes o instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes.
- VI. Derribar o trasplantar 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 las áreas correspondientes; Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Medio Ambiente, la Administración y/o Mesa Directiva determinara las acciones más convenientes a realizar;
- VII. Utilizar las áreas de uso común a fines distintas a las que fueron destinadas;
- VIII. 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;
- IX. Las demás que señale este Reglamento y la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en condominio en el Estado de México.

Artículo 14.- En ningún caso se considerará solidariamente responsable al residente, de las obligaciones adquiridas o adeudos anteriores, al inicio de su residencia; estas serán únicamente del condómino.

TÍTULO TERCERO DE LAS ATRIBUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LA MESA DIRECTIVA

CAPÍTULO PRIMERO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 15.- La Administración del Condominio estará a cargo de una persona física o moral, o por un Comité de Administración, que sea elegido libremente por mayoría de votos del 50 % +1 en la asamblea general ordinaria donde se elijan o renueven las estructuras condominales. En caso del Comité de Administración este estará integrado por tres o más condóminos, los cuales fungirán como presidente, secretario y en su caso vocales.

Artículo 16. - Para integrar un Comité de administración o ser administrador se requiere lo siguiente:

- a) En el caso de ser persona física y condómino, deberá acreditar su residencia con Credencial con fotografía de preferencia INE, comprobante de domicilio (agua, predio, luz etc.) y copia de las escrituras o carta de entrega de la vivienda, en los cuales demuestre que su domicilio se encuentra efectivamente en el Conjunto Urbano o Fraccionamiento; este durará en el cargo de uno a tres años, según lo disponga la asamblea.
- b) En el caso de que sea una persona ajena al condominio, ya sea física o moral, deberá acreditar experiencia en administración condominal y este durara en el cargo el tiempo que determine la asamblea.

Artículo 17. - En caso de ausencia temporal del administrador o del presidente del Comité de administración, deberá notificarse a la asamblea, para tener en cuenta el periodo en que se ausenta.

Para el caso de ausencia definitiva o renuncia del Administrador o de algunos integrantes del Comité de administración se deberá convocar a una asamblea extraordinaria para poder presentar la renuncia. Una vez presentada la renuncia en la Asamblea la misma nombrara a los suplentes para que se integren en sus cargos del Comité en funciones, para terminar el periodo por el que fueron electos o en el caso de administrador externo elegir un nuevo administrador; lo anterior deberá asentarse en el Libro de Actas.

De igual manera para en caso de que el administrador o presidente del Comité de Administración sufra algún tipo de incidente grave y le imposibilite atender sus funciones los integrantes del Comité de Administración o Mesa Directiva harán del conocimiento a la asamblea más próxima la situación para que se determine lo conducente.

En caso de que no haya ningún integrante del Comité de Administración o de la Mesa Directiva que lo reporte lo realizara el o los condóminos(s) ante la Procuraduría Condominal para conocimiento y constancia.

Artículo 18.- El administrador o Comité de administración deberá presentarse ante la Procuraduría Condominal, dentro de los 10 días hábiles siguientes a su designación para solicitar a través de esta la autorización del Libro de Actas mismo que emite la secretaria.

Artículo 19.- El administrador o el Comité de Administración tendrán las facultades y obligaciones que señala la ley, los acuerdos de asamblea, y los reglamentos que se expidan en materia condominal.

Artículo 20.- El Administrador o el Comité de Administración tendrán además las siguientes obligaciones:

- I. Informar oportunamente a la asamblea de Condóminos y a la Mesa Directiva, cualquier incumplimiento a las obligaciones de los condóminos, para que, en su caso, se tomen las medidas correspondientes;
- II. Rendir cuentas de su gestión, cada dos meses, a la asamblea de Condóminos y trimestrales a la Mesa Directiva;
- III. Llevar el Libro de Actas (Libro Florete de 96 hojas foliado), correspondiente a la administración que representen y mostrarlo para la consulta de la Mesa Directiva o Condóminos cuando se lo solicite: donde se registren diariamente todos los ingresos que perciban por concepto de cooperaciones para el fondo de mantenimiento o de las obras a ejecutar acordadas por la asamblea;
- IV. 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 la Mesa directiva o cualquier condómino. Dichos recibos deberán especificar el monto aportado, el concepto que corresponda, la fecha, el lugar y condominio, el nombre y la firma del que reciba;
- V. 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;
- VI. Informar a la Asamblea por lo menos 2 meses antes del término de su gestión para que se realice la emisión de las convocatorias para la elección de nuevos Comités de administración y/o Mesas directivas.
- VII. Fomentar entre los condóminos el conocimiento y cumplimiento de la Ley, la escritura constitutiva del condominio, este Reglamento y el Reglamento Interior del condominio; y
- VIII. Presentar a la asamblea el presupuesto de gastos y programa anual.
- IX. Los demás que señale este Reglamento y la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en condominio en el Estado de México.

Artículo 21. Cuando se designe un nuevo Administrador o Comité de administración mediante la Asamblea de condóminos, el saliente deberá entregar en un término que no exceda a 10 días naturales, todos los documentos, incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA MESA DIRECTIVA

Artículo 22.- Cada condominio contará con un órgano de vigilancia, denominado Mesa Directiva nombrada anualmente por la Asamblea e integrada por tres a cinco condóminos (únicamente propietarios), los cuales fungirán como presidente contralor, secretario y de uno a tres vocales, con las facultades y obligaciones que señale la ley, el presente ordenamiento, el reglamento interior del condominio y los acuerdos de la asamblea general.

Artículo 23.- La Mesa directiva tendrá la facultad para proponer a la asamblea general la remoción del administrador o del consejo de administración, por el incumplimiento de sus atribuciones que legalmente le correspondan.

Artículo 24. - El nombramiento de los miembros de la Mesa directiva será por un año desempeñándose en forma honorífica.

Artículo 25. – En el caso de ausencia definitiva, renuncia o incidente grave de alguno de los miembros de la Mesa Directiva que los imposibilite a seguir con sus funciones, se convocara a una Asamblea extraordinaria para informar o en su caso presentar la renuncia, en dicha Asamblea se nombrara a los suplentes para que se integren en el cargo correspondiente de la Mesa Directiva en funciones, para terminar el periodo por el que fueron electos.

Cuando no haya ningún integrante de la Mesa Directiva, los condóminos asistirán ante la Procuraduría Condominal para conocimiento y constancia.

Artículo 26. - Con independencia de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley, corresponderá a la Mesa directiva lo siguiente:

- I. Llevar el libro de actas (florete 96 hojas foliado) autorizado por el secretario del Ayuntamiento. Las actas serán autorizadas por el presidente contralor;
- II. Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el Comité de administración o administrador ante la Asamblea general;
- III. 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.

Artículo 27. – La Mesa Directiva deberá presentarse ante la Procuraduría Condominal, dentro de los 10 días hábiles siguientes a su designación para solicitar a través de esta la autorización del Libro de Actas mismo que emite la secretaria.

Artículo 28. Cuando se designe la Mesa Directiva nueva, el saliente deberá entregar en un término que no exceda a 10 días naturales, toda la documentación.

TÍTULO CUARTO DE LA ASAMBLEA Y DEL REGLAMENTO INTERIOR

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA ASAMBLEA

Artículo 29. - La Asamblea es el órgano máximo de decisión de un condominio, está integrada por los condóminos, en la que se resolverán los asuntos de interés común respecto al condominio; y se declarara valida si se cumplen con los requisitos y formalidades que marca la Ley.

Artículo 30. - La Asamblea de Condóminos serán de dos tipos: generales y extraordinarias; para su celebración se observarán las siguientes disposiciones:

I.- Las generales se celebrarán por lo menos cada seis meses y tanto estas como las extraordinarias, cuantas veces sean convocadas conforme a esta Ley y al reglamento interior del condominio;

II.- Cada condómino gozara de un voto por unidad de propiedad exclusiva del total del bien condominal, tratándose de condóminos comerciales e industriales. En los otros casos, de un solo voto no importando cuantas unidades de propiedad exclusivas posea;

III.- La votación será personal, nominal y directa, sin perjuicio de que el reglamento interior del condominio determine otros procedimientos;

IV.- Las resoluciones de la Asamblea, se tomarán por mayoría simple de los condóminos o lo que establezca el reglamento Interior del Condominio, o lo que determine la Mesa Directiva;

VI.- La convocatoria deberá realizarse con diez días de anticipación para el caso de asambleas generales, y cinco para asambleas extraordinarias, debiendo incluirse en ella el lugar, día y hora de celebración, así como el orden del día;

VII.- Para declarar valida una asamblea celebrada en primera convocatoria, deberá contarse cuando menos con la asistencia de más del 50 por ciento de los condóminos o sus representantes en términos de la presente Ley, en caso de su segunda convocatoria se declarará valida con los asistentes que hayan llegado.

VIII.- Las determinaciones y acuerdos tomados por la Asamblea obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Artículo 31. - Son miembros de la Asamblea todos aquellos condóminos o residentes con derecho a voz y voto, que tengan la legal propiedad o posesión de las unidades de propiedad exclusiva que conforman el condominio.

Artículo 32. - Tienen derecho a voto:

- I. El propietario del condominio, acreditando la propiedad con identificación con fotografía de preferencia INE, Comprobante de Domicilio (predio, agua, luz etc.), Escrituras y/o Carta de Entrega.

- II. El residente, siempre y cuando presente carta poder del propietario;
Tratándose de copropiedad, sólo uno de ellos podrá participar con voz y voto en la Asamblea;
- III. Tratándose de condominios cuya posesión se encuentre en persona distinta al propietario, el residente tendrá derecho a voz y voto en caso de inasistencia del propietario a la Asamblea; y
- IV. En caso de existir una sanción de restricción del derecho a voto, ésta se entenderá para todos los copropietarios y residentes de esa unidad de propiedad exclusiva, en virtud de ser solidarios respecto de las obligaciones del condómino sancionado.
- V.

Artículo 33.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple, excepto en los casos en que las disposiciones legales establezcan una mayoría especial. Solamente en caso de empate el presidente de la Asamblea tendrá el voto de calidad para desempatar.

Artículo 34.- Podrán convocar a la Asamblea:

- I. El órgano de administración;
- II. Cuando hayan transcurrido más de seis meses sin que la Administración rinda cuentas a la asamblea o se traten asuntos relativos al incumplimiento por parte de los administradores podrá convocar la Mesa Directiva, a través de su presidente; y
- III. En caso de que el órgano de administración no convoque, o que este no exista, podrán convocar los condóminos a una asamblea para designar a la administración y/o mesa directiva.

Artículo 35.- El administrador único o presidente del Comité de Administración fungirán como presidente de la asamblea. En caso de que haya sido convocada por un órgano distinto al de Administración, presidirá la asamblea la persona que, conforme a las disposiciones legales, haya firmado la convocatoria en primer lugar. El presidente de la asamblea designará de entre los presentes a dos escrutadores. El secretario, quien será el secretario de la Mesa Directiva o, a falta de esta, quien designe el presidente, se encargará de levantar las actas de asamblea en el libro autorizado para tal efecto por la secretaria del Ayuntamiento, haciendo su registro por orden cronológico y sin dejar espacios en blanco entre una y otra.

Artículo 36.- Las asambleas extraordinarias se celebrarán 15 minutos después de la hora fijada para tal fin, y se considerará legítimamente instalada si cuenta con el quórum señalado en la ley. Si no hubiese quórum al momento de celebrarse la primera asamblea y se trata de un asunto distinto al nombramiento de administrador y mesas directivas, se llevará al cabo una segunda convocatoria, y la asamblea se celebrará con los asistentes.

Artículo 37.- El Acta de Asamblea deberá firmarse por todos los condóminos con derecho a voz y voto, con lo que se comprobará su asistencia y el quórum correspondiente. En caso de negarse a firmar un asistente, quien funja como secretario de la asamblea asentará esta circunstancia y firmarán dos testigos para que surta efectos como si hubiese firmado.

Artículo 38. De las formalidades de la asamblea:

- I. Una vez convocada, el secretario(a) de la Asamblea, la iniciara dándose un plazo de tolerancia de 15 minutos.
- II. Se pasará lista de presentes (La cual deberá ser el punto número 1 de la orden del día) y se hará la declaratoria de quorum.
- III. El Comité de administración, el Administrador o la Mesa Directiva presentaran el orden del día previamente publicado en la convocatoria, el cual deberá contener siempre asuntos generales al final.
- IV. Como punto número 1 de la orden del día se dará pase de lista a los presentes, y se hará la declaratoria de quórum.
- V. 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 del secretario de la Asamblea.
- VI. En cada asamblea, la votación se tomará por los escrutadores, que anteriormente fueron elegidos por el presidente de la asamblea, quien los designo de entre los condóminos presentes para tal fin, a partir de las propuestas que haga la propia asamblea.

Artículo 39. Tratándose de Asamblea para elegir a la nueva Administración, Comité de Administración o Mesas directivas, se deberán llevar a cabo las siguientes formalidades.

- I. Los integrantes del Comité de administración o Mesa directiva deberán realiza una convocatoria para una asamblea general, con diez días de anticipación, la cual debe contener fecha, hora, lugar, orden del día.
- II. Deberán hacer hincapié que cada condómino deberá acreditar su calidad de propietario con los dispuesto en el artículo 32 del presente Reglamento.
- III. La convocatoria deberá de ser colocada en lugares visibles dentro del condominio, deberá ser entregada en cada unidad de propiedad exclusiva o en su caso se fijará en la puerta.
- IV. Una vez convocada, la asamblea se iniciará dándose un plazo de tolerancia de 15 minutos.
- V. Se deberá realizar una lista de asistencia con nombre, dirección y firmas de los condóminos asistentes.
- VI. El Administrador único o presidente del Comité de Administración o Mesa directiva fungirán como presidente de la asamblea.
- VII. Se pasará lista de presentes (La cual deberá ser el punto número 1 de la orden del día) y se hará la declaratoria de quorum.
- VIII. El presidente presentará el orden del día previamente publicado en la convocatoria, el cual deberá contener siempre asuntos generales al final.
- IX. Llegando al punto de la orden del día de la elección del comité de administración o mesa directiva se solicitará a los presentes que estén interesados en formar parte del comité de administración o mesa

directiva en los cargos que estos conllevan y a los cuales se hace referencia en los artículos 15 y 22 del presente Reglamento, manifiesten su interés de participar, y cumplan con la calidad de ser condóminos propietarios.

- X. La votación se dará en la modalidad de mano alzada de cada uno de los condóminos propietarios asistentes.
- XI. La votación será computada por los escrutadores, que anteriormente fueron elegidos por el presidente de la asamblea, de entre los condóminos presentes para tal fin.
- XII. El secretario se encargará de levantar las actas en el libro autorizado para tal efecto por la secretaria del Ayuntamiento, haciendo su registro por orden cronológico y sin dejar espacios en blanco entre una y otra.

Artículo 40. – Formalidades de la asamblea cuando el Comité de administración, Administrador o Mesa directiva es inexistente en el condominio:

- I. Los condóminos interesados en conformar una estructura (comité de administración, administrador o mesa directiva), podrán interferir en la toma de decisiones elaborando una convocatoria para una asamblea general, con diez días de anticipación, la cual debe contener fecha, hora, lugar, orden del día,
- II. Deberán hacer hincapié que cada condómino deberá acreditar su calidad de propietario con los dispuesto en el artículo 32 del presente Reglamento.
- III. La convocatoria deberá de ser colocada en lugares visibles dentro del condominio, deberá ser entregada en cada unidad de propiedad exclusiva o en su caso se fijará en la puerta.
- IV. Una vez convocada, la asamblea se iniciará dándose un plazo de tolerancia de 15 minutos.
- V. Se deberá realizar una lista de asistencia con nombre, dirección y firmas de los condóminos asistentes.
- VI. En el caso de las asambleas convocadas por los condóminos, se presidirá por la persona que conforme a las disposiciones hayan firmado la lista de asistencia en primer lugar.
- VII. Se pasará lista de presentes (La cual deberá ser el punto número 1 de la orden del día) y se hará la declaratoria de quorum.
- VIII. Quien presida la mesa presentará el orden del día previamente publicado en la convocatoria, el cual deberá contener siempre asuntos generales al final.
- IX. Llegando al punto de la orden del día de la elección del comité de administración o mesa directiva se solicitará a los presentes que estén interesados en formar parte del comité de administración o mesa directiva en los cargos que estos conllevan y a los cuales se hace referencia en los artículos 14 y 21 del presente Reglamento, manifiesten su interés de participar, y cumplan con la calidad de ser condóminos propietarios.

- X. La votación se dará en la modalidad de mano alzada de cada uno de los condóminos propietarios asistentes.
- XI. La votación será computada por los escrutadores, que anteriormente fueron elegidos por quien preside la asamblea, de entre los condóminos presentes para tal fin.
- XII. Lo anterior será plasmando por escrito en el acta de desahogo de la asamblea.

Artículo 41.- De las impugnaciones de la asamblea:

- I. Se impugnará por incumpliendo de los artículos 30, 31 y 32 del presente Reglamento.
- II. La Procuraduría Condominal asesora en caso de una revocación de Comité de Administración, o Mesa Directiva, apoyando con la información necesaria para la realización de una nueva Asamblea general donde se elija el nuevo Comité de administración, y/o Mesa directiva, con los debidos procedimientos que marca la Ley y el presente Reglamento.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO

Artículo 42.- En cada condominio, se elaborará un Reglamento interno de acuerdo con las disposiciones que considere aprobar la asamblea, el cuál para ser válido deberá ser autorizado y certificado ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como cualquier modificación al mismo.

Artículo 43.- El Reglamento interior del condominio deberá contener todas las disposiciones que apruebe por mayoría la asamblea que:

- I. No contravengan disposiciones de interés general ni orden público; ni a disposiciones de observancia general federales, estatales o municipales;



No se opongan a las normas contenidas en la Ley, este Reglamento ni a la escritura constitutiva del condominio;
Sean generales y no se refieran a persona o grupo de personas en particular; y
No priven a uno o más condóminos de los derechos que les correspondan conforme a la ley.

TITULO QUINTO DE LA PROCURADURÍA CONDOMINAL DE CUAUTITLÁN, ESTADO DE MÉXICO Y SUS ATRIBUCIONES.

CAPÍTULO PRIMERO DE LA PROCURADURÍA CONDOMINAL

Artículo 44.- La Procuraduría condominal de Cuautitlán, Estado de México, es la dependencia encargada de promover una cultura condominal en beneficio de todos, para vivir en un ambiente sano, con respeto y responsabilidad, participando en el cumplimiento de los derechos y obligaciones que marca la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

CAPITULO SEGUNDO DEL TITULAR DE LA PROCURADURÍA CONDOMINAL

Artículo 45.- El Titular de la Procuraduría Condominal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Será la responsable de informar y orientar sobre la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México;
- II. Coordinar las acciones que realice la Procuraduría Condominal;
- III. Brindar orientación, asesoría y apoyo en materia condominal;
- IV. Acudir a los condominios que lo soliciten a dar platicas a los condominios respecto a la cultura condominal;
- V. Emitir y enviar invitaciones a los condóminos que están en conflicto para que acudan a las oficinas de la Procuraduría Condominal e iniciar el Procedimiento de Sana Convivencia con la finalidad de crear una concientización y cambio de actitud;

- VI. Establecer los mecanismos de comunicación y coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal para el mejor desempeño de las funciones de la procuraduría;
- VII. Las demás que confieran las leyes y reglamentos respectivos, o le encomiende el presidente Municipal.

Artículo 46.- La Procuraduría Condominal además de lo establecido en el artículo 45 del presente Reglamento tendrá entre otras las siguientes atribuciones:

- I. Recibir y revisar las peticiones que presenten los condóminos o sus estructuras para asesorar y canalizar al área correspondiente;
- II. Brindar los servicios relacionados a orientación, en materia condominal;
- III. Elaborar los reconocimientos de los Administradores, miembros de los Comités de Administración o Mesas Directivas del condominio, apatición de los mismos.
- IV. Las demás que le confieran las leyes y reglamentos respectivos, o le encomiende el Presidente Municipal.

CAPITULO TERCERO DE LAS DIFERENCIAS ENTRE CONDÓMINOS

Artículo 47.- La Procuraduría Condominal de Cuautitlán, Estado de México promoverá una convivencia condominal en beneficio de todos para vivir en un ambiente sano, con respeto y responsabilidad fomentando la participación en el cumplimiento de sus derechos y obligaciones:

- I. Entre condóminos;

La Procuraduría invitara a los condóminos a resolver las diferencias de manera cordial y amigable por medio de una plática informativa de los derechos y obligaciones que marca la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México y el presente Reglamento interno; en caso de no lograr una concientización por parte de los condóminos, a petición de partes se remitirá a la dependencia correspondiente para que de ser su voluntad inicien un Procedimiento; por parte de la Procuraduría Condominal se dejaran a salvo sus derechos para que los hagan valer en la vía y forma de su elección.

La Procuraduría invitara a los integrantes de la Administración y/o Mesa Directiva a resolver la problemática de un mal funcionamiento de sus estructuras a través de una plática informativa fomentando se lleven a cabo los procedimientos que marca la ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México y el presente Reglamento Interno, en caso de no lograr una concientización por parte de los condóminos, a petición de partes se remitirá a la dependencia correspondiente para que de ser su voluntad inicien un Procedimiento; por parte de la Procuraduría Condominal se dejaran a salvo sus derechos para que los hagan valer en la vía y forma de su elección.

CAPITULO CUARTO DE LOS DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS ANTE LA PROCURADURÍA

Artículo 48.- Son derechos de los condóminos ante la Procuraduría Condominal.

- I. Acudir a solicitar asesoría respecto a la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México;
- II. Acudir a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando estas no sean fijadas en la asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretende destinar;
- III. Solicitar información y orientación de como conformar su Administración y/o Mesa Directiva;
- IV. Solicitar su intervención para acudir a dar platicas a sus condominios que fomenten la Cultura Condominal.
- V. Acudir a solicitar la autorización del Libro de Actas de la Administración y/o Mesa Directiva;

Acudir a la procuraduría a efecto de que esta dependencia realice la revisión de su Reglamento Interno, y una vez se realice la revisión correspondiente, la procuraduría a instancia de parte solicitará la certificación correspondiente ante la Secretaría de Ayuntamiento.

CAPÍTULO QUINTO DE LA PROMOCIÓN DE LA CULTURA CONDOMINAL

Artículo 49.- La Procuraduría Condominal es responsable de promover la cultura y el registro condominal.

- I. Orientar a las estructuras condominales a la elaboración de la convocatoria para la realización de la asamblea en la que se elijan o renueven las estructuras condominales que los representaran ante condóminos, terceros y autoridades, que de acuerdo a la ley son;
 - a) Mesas directivas, y
 - b) Administradores y/o
- II. Revisará a solicitud de las estructuras condominales los Reglamentos Interiores de los Condóminos verificando se apeguen a la ley;
- III. La secretaria del Ayuntamiento certificara a solicitud de las estructuras condominales los Reglamentos Interiores;
- IV. Previa solicitud de las estructuras del condominio tramitase ante la Procuraduría Condominal de Cuautitlán, Estado de México la autorización de los libros de Actas (Libro Florete) de las Asambleas de Condóminos; a su vez la Procuraduría a instancia de parte solicitará la autorización correspondiente ante la Secretaría del Ayuntamiento.
- V. Brindar a la población orientación, asesoría y apoyo en materia de cultura y registro condominal;
- VI. Los condóminos en cualquier momento tienen su derecho a convocar para la formación de estructuras condominales en términos de la ley;
- VII. Establecer lineamientos, criterios y estrategias para la constitución de Estructuras Administrativas de Condóminos proporcionando capacitación y asesoría;
- VIII. Promover la Cultura Condominal estableciendo conferencias, talleres, pláticas, y en general orientaciones en las unidades y fraccionamientos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio;
- IX. Apoyar con capacitación y orientación en la conformación de su Administración y/o Mesa Directiva, acudiendo a su convocatoria para asesorar en la toma de decisiones;
- X. Coordinar reuniones de trabajo con administradores, comités de administración o mesas directivas de las unidades y fraccionamientos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio;
- XI. Elaborar material impreso de difusión de la cultura condominal; y las demás que confieran las leyes y reglamentos.

CAPÍTULO SEXTO DE LA AUTORIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS

Artículo 50. - La Procuraduría Condominal del Municipio de Cuautitlán, Estado de México establecerá los siguientes requisitos para la autorización del Libro de Actas del Comité de Administración y/o Mesa directiva, mismos que serán traídos por conducto del Secretario de la Mesa directiva y/o Comité de administración en representación de los demás integrantes, a su vez la Procuraduría a instancia de parte solicitará la autorización correspondiente ante la Secretaría del Ayuntamiento.

- I. Para el caso de acreditar la propiedad de los miembros de la Mesa directiva y/o Comité de administración deberán traer lo siguiente:
- a) Identificación con fotografía de preferencia INE
 - b) Escrituras, comprobante de compra venta o carta de entrega.
 - c) Comprobante de domicilio (agua, luz, predio etc.)
- II. Solicitud por escrito de la autorización del Libro de Actas dirigido al titular de la Procuraduría Condominal, de Cuautitlán, Estado de México;
- III. Copia de Convocatoria de la asamblea en las que se elijan o renueven las estructuras condominales;
- IV. Lista de asistencia (Nombre completo y Dirección de los propietarios de las viviendas, y en caso de no ser propietario, tener un poder por el dueño);
- V. Acta del desahogo de la Asamblea donde se elige a la Administración y/o Mesa Directiva;
- VI. Lista de Acuerdos con Nombres, Domicilio y Firmas;
- VII. Evidencias fotográficas:
- a) De la Convocatoria: de la entrega y publicación, misma que debe ser colocada en la entrada principal del condominio, en cada una de las viviendas (de no encontrarse la persona, se pegara en la puerta del Domicilio), vía electrónica (watts app, correo electrónico).
 - b) Evidencia Fotográfica del desarrollo de la asamblea.
- VIII. Participación del 50 % + 1 de los condóminos propietarios en la asamblea ordinaria donde se elijan o renueven las estructuras condominales;
- IX. Libro Florete de 96 Hojas.
- X. Presentar el Reglamento Interno del Condominio para su revisión y certificación por la secretaria del ayuntamiento;
- XI. Una vez solicitada la autorización del libro de actas y acuerdos, el tiempo de entrega es de 15 hábiles.

CAPITULO SEPTIMO DE LOS COSTOS DE TRÁMITES Y SERVICIOS

Artículo 51.- La Procuraduría Condominal de Cuautitlán, Estado de México, está facultada para extender el cobro de los servicios aquí mencionados:

- I. **Certificación del Reglamento interno del condominio:** Con fundamento en el Artículo 73 Fracción I del Código Financiero del Estado de México, el trámite de certificación del Reglamento Interno, se cobrará de acuerdo a las fojas que contenga.

CAPITULO OCTAVO DE LAS PLATICAS INFORMATIVAS DE SANA CONVIVENCIA

Artículo 52. - La Procuraduría Condominal podrá iniciar Pláticas informativas de sana convivencia, a petición de parte con la finalidad de brindar pláticas informativas a los condóminos que se encuentren en conflicto, respecto a sus derechos y obligaciones establecidas en la Ley que Regula en Régimen de Propiedad en Condominio y el presente Reglamento.

Artículo 53.- Las pláticas las podrán solicitar, las Mesas directivas, los Condóminos, los Administradores, Comités de administración, o Los Residentes del condominio quienes deberán acudir personalmente a las oficinas de la Procuraduría Condominal para exponer su inconformidad, por escrito a través del formato establecido por la Procuraduría Condominal y/o vía oral mediante comparecencia, una vez expuesta la inconformidad se determinara la competencia de la Procuraduría.

Artículo 54. - En caso de no ser competencia de la Procuraduría se canalizará ante las autoridades competentes dentro de la Administración Pública, en un plazo de tres días dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 121 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Artículo 55. - Una vez que la Procuraduría determine la competencia, a petición de parte del solicitante se iniciará el Procedimiento informativo de sana convivencia, mediante la apertura del expediente correspondiente, para lo cual se requerirá al solicitante los siguientes requisitos:

- I. El nombre del solicitante y, en su caso, de quien promueva en su nombre.
- II. Original y copia simple de identificación vigente con fotografía, preferentemente INE;
- III. El domicilio para recibir notificaciones, que deberá estar ubicado en el territorio del Estado.
- IV. Comprobante de domicilio para verificar que el solicitante sea en efecto propietario del condominio;
- V. La inconformidad por parte del solicitante vía escrita a través del formato establecido por la Procuraduría Condominal, y vía oral mediante comparecencia.
- VI. Las pruebas que se ofrezcan, en su caso.
- VII. Nombre completo de la o las personas que se invitan al procedimiento informativo de sana convivencia;
- VIII. Domicilio completo de el o las personas que se invitan al procedimiento informativo de sana convivencia,
- IX. Referencia de localización de domicilio o características de el o los invitados.

Artículo 56.- El solicitante y/o invitado que no acredite la personalidad de propietario de la vivienda en términos del artículo 135 del Código de Procedimientos del Estado de México, se le apercibe para que en el término de 3 días acredite con un documento fehaciente que él o (la) solicitante y/o Invitado, es el o (la) representante de la persona a quien cuyo nombre este la propiedad, en caso del incumplimiento de lo solicitado se dará por no puesta la queja.

Artículo 57. - Una vez reunidos los requisitos y admitido la plática de sana convivencia se procede a:

- I. Acordar fecha y hora para la reunión del Procedimiento Informativo de Sana Convivencia, con la agenda de la Procuraduría Condominal; se considerará cinco días hábiles anteriores a la fecha de la reunión de la plática informativa de sana convivencia, para la entrega de invitación a su destinatario, en caso de que la agenda de la Procuraduría no permita el cumplimiento del término anterior entonces se habilitaran 5 días más.
- II. La Procuraduría Condominal elaborará la invitación o invitaciones correspondientes, las hará llegar a su destino por medio de la estafeta de seguridad pública y/o notificador.

III. Las invitaciones deberán hacerse en días y horas hábiles, con una anticipación de 48 horas, por lo menos, al momento en que deba efectuarse la actuación a que se refieren las mismas.

IV. El notificador y/o estafeta hará las notificaciones en el domicilio físico del invitado que para tal efecto se haya señalado en el procedimiento.

Para el caso de las notificaciones realizadas en el domicilio físico, estas se entenderán con la persona que deba ser notificada o su representante legal; a falta de ambos, el notificador dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio para que se le espere a una hora fija del día hábil siguiente y de negarse a recibirlo, se efectuará por instructivo que se fijará en la puerta o lugar visible del propio domicilio. Si quien haya de notificarse no atendiere el citatorio, la notificación se hará por conducto de cualquier persona que se encuentre en el domicilio en que se realice la diligencia y, de negarse a recibirla, se realizará por instructivo que se fijará en la puerta de ese domicilio. En los casos en que el domicilio se encontrare cerrado, la citación o notificación se entenderá con el vecino más cercano, debiéndose fijar una copia adicional en la puerta o lugar visible del domicilio.

Artículo 58. - Las invitaciones que se envíen por la Procuraduría Condominal se elaboraran con los siguientes datos:

- I. Numero de inicio del expediente del procedimiento informativo de sana convivencia;
- II. Numero de invitación;
- III. Nombre y Domicilio del invitado;
- IV. Hora y fecha en que se tendrá la reunión informativa;
- V. Causa legal del Procedimiento
- VI. Nombre y firma y sello del Titular;
- VII. Y domicilio de la Procuraduría Condominal.

Artículo 59. - De las formalidades para la entrega de la invitación:

- I. La primera invitación se entregará con cinco días hábiles anteriores a la fecha de la reunión de la Plática informativa de sana convivencia, ya que el notificador o estafeta tendrá 48 hrs para realizar la entrega, con las salvedades a que hace referencia la fracción IV del art. 57.
- II. La segunda invitación se enviará en caso de no tener respuesta del invitado a la primera invitación, con la misma formalidad en lo señalado en la fracción I del presente artículo.
- III. La tercera invitación se enviará cuando el invitado haya echo caso omiso a la primera y segunda invitación, con la misma formalidad en lo señalado en la fracción I del presente artículo.
- IV. De hacer caso omiso a las tres invitaciones, se canalizará a petición de parte al solicitante a las instancias correspondientes mencionadas en el artículo 65 del presente Reglamento. o se dejarán a salvo los derechos del solicitante para que busque la vía correspondiente.

CAPITULO NOVENO DE LA REUNIÓN INFORMATIVA DE LA PLATICA DE SANA CONVIVENCIA

Artículo 60. - La reunión de las Pláticas Informativas de Sana Convivencia se realizará en sesiones de aproximadamente de 40 min a 1 hr, de forma oral, para informar derechos y obligaciones de la Ley, participando en ellas el o los solicitantes, el o los invitados y el titular de la Procuraduría Condominal.

Artículo 61. - Una vez enviadas las tres invitaciones para la Platica Informativa de Sana Convivencia, si el invitado no acudiere, o alguna de las partes manifestará no seguir con las Pláticas Informativas de Sana Convivencia, se dará por terminado, dejando a su consideración el procedimiento a seguir, y se dará constancia del término del procedimiento.

Artículo 62. - Se dará por terminada la Platica Informativa de Sana Convivencia, por los siguientes puntos:

- I. Por desinterés del invitado al no acudir a la reunión de la Platica Informativa de Sana Convivencia en el día y la hora señalados, sin justificar su inasistencia;
- II. Cuando señalada una nueva fecha para la continuación de la reunión informativa, no exista interés de una o ambas partes, o ambas partes quieran concluirlo.
- III. Cuando las partes involucradas por decisión propia no quieran que esta instancia proceda con la reunión informativa por decisión propia se les informara a que instancia puedan recurrir.

Artículo 63. – Una vez llegada la fecha y hora para celebrar la reunión de la Platica Informativa de Sana Convivencia, habrá tolerancia de 10 minutos para las partes que acudan a la reunión, de no asistir:

- I. El invitado; a petición del solicitante se dará una nueva fecha para la reunión de la Platica Informativa de Sana Convivencia, enviando la siguiente invitación al invitado, pudiendo realizar hasta tres invitaciones como lo indica el artículo 58 del presente Reglamento, asentando la constancia correspondiente; y
- II. El solicitante; se le hará de conocimiento al invitado de los fines de la Platica Informativa de Sana Convivencia, asentando por escrito la constancia correspondiente.

Artículo 64. - Una vez llegada la hora de la reunión de la Platica Informativa de Sana Convivencia o dentro de los 10 minutos de tolerancia, si ambas partes se encuentran en la oficina de la Procuraduría Condominal se les invitará a pasar, para dar inicio a la reunión, la cual se llevará a cabo de manera oral, su duración será de 40 minutos a 1 hora.

Artículo 65. - El Titular informara a las partes a través de la Platica Informativa de Sana Convivencia los derechos y obligaciones de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, para crear conciencia en beneficio de condóminos, con la finalidad de que vivan en un ambiente sano, con respeto y responsabilidad.

Artículo 66. – Una vez celebrada la Platica Informativa de Sana Convivencia la Procuraduría Condominal podrá celebrar a petición de partes acuerdos o convenios de carácter conciliatorio que pongan fin a los asuntos, siempre que no sean contrarios a las disposiciones legales aplicables, dichos acuerdos o convenios deberá llevar los siguientes requisitos:

- I. Número de expediente de la Platica Informativa de Sana Convivencia;
- II. Fecha de la reunión;
- III. Nombre, Edad, Estado, Civil, Ocupación, Domicilio, Número telefónico, Documento con el que se identifican las partes.
- IV. Causa legal del Procedimiento;
- V. Artículos de la Ley, que contenga las obligaciones y derechos de dar, hacer, o no hacer, o tolerar;
- VI. Firma del invitado y el solicitante;
- VII. Nombre y firma y sello del Titular.

Artículo 67. - Se generará una constancia por parte de la procuraduría condominal, de que ambas partes recibieron la información de sus derechos y obligación que establece la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del estado de México, con los siguientes datos:

- VIII. Número de expediente de la Platica Informativa de Sana Convivencia;
- IX. Fecha de la reunión;
- X. Nombre, Edad, Estado, Civil, Ocupación, Domicilio, Número telefónico, Documento con el que se identifican las partes.
- XI. Causa legal del Procedimiento;
- XII. Artículos de la Ley, que contenga las obligaciones y derechos de dar, hacer, o no hacer, o tolerar;
- XIII. Firma del invitado y el solicitante;
- XIV. Nombre y firma y sello del Titular.

Artículo 68. - Las instancias alternativas a las que se puede acudir para la resolución de conflictos son:



- I. Las partes podrán acudir ante el Oficial Mediador-Conciliador o al Centro de Mediación y Conciliación y de Justicia Restaurativa a efecto de iniciar en proceso de mediación en los términos que establece la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, y La Ley de Mediación y Conciliación y Promoción de la Paz Social para el Estado de México.
- II. Las partes podrán acudir ante el Síndico Municipal a efecto de iniciar el procedimiento arbitral,

CAPITULO DECIMO PARA LA AUTORIZACIÓN DE LIBRO DE ACTAS Y ACUERDOS

Artículo 69. – Los integrantes de la Mesa directiva, del Comité de administración o el Administrador a petición de parte por conducto del secretario de la mesa directiva o del comité de administración deberán solicitar la autorización del libro de actas de su condominio, vía escrito mediante el formato establecido por la Procuraduría Condominal en un término de 10 día hábiles a partir de la fecha en que fueron electos, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 50 del presente Reglamento.

Artículo 70. - La Procuraduría Condominal revisara la solicitud y verificara que la Mesa directiva, Comité de administración o Administrador cumpla en su totalidad con los requisitos establecidos en artículo 50 del presente Reglamento para la autorización del Libro de Actas, en caso de cumplir con los mismos, la Procuraduría a instancia de parte solicitara la autorización correspondiente ante la Secretaria del Ayuntamiento.

Artículo 71.- La Secretaria del Ayuntamiento tendrá un término de 10 días hábiles contados a partir de la recepción de los documentos para hacer la autorización del libro de actas, quien lo remitirá a su vez a la Procuraduría Condominal para su entrega.

Artículo 72. - La Procuraduría Condominal una vez teniendo el libro de actas debidamente autorizado por la secretaria del ayuntamiento, lo entregara de manera inmediata a la mesa directiva, comité de administración o administrador.

Artículo 73. - En caso de que no se cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 50 del presente Reglamento, La Procuraduría Condominal hará de conocimiento a los integrantes de la Mesa Directiva, del Comité de Administración o del Administrador, para que en el término de 15 días hábiles puedan recabar la documentación faltante y ser presentada ante la procuraduría condominal para su revisión; si no presentan la documentación faltante en el término antes mencionado se desechara de plano su solicitud.

CAPITULO DÉCIMO PRIMERO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CERTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO.

Artículo 74.- Los integrantes de la Mesa Directiva, del Comité de Administración o el Administrador a petición de parte por conducto del secretario de la mesa directiva o del comité de administración solicitaran vía escrito mediante el formato establecido a la Procuraduría Condominal, la revisión del Reglamento interno del condominio debiendo cumplir lo solicitado en los artículos 42 y 43 del presente Reglamento, en el término de 20 día hábiles contados a partir de la fecha en que se entregó la autorización del libro de actas.

Artículo 75.- La Procuraduría Condominal revisara que el Reglamento interno de la Mesa Directiva, del Comité de Administración o el Administrador cumpla con lo establecido en el artículo 42 y 43 del presente reglamento, en caso de cumplir con los mismos, la Procuraduría a instancia de parte solicitara la certificación correspondiente ante la Secretaria del Ayuntamiento.

Artículo 76.- La Certificación del Reglamento interno tendrá un costo, el cual se cobrará de acuerdo a lo establecido en el artículo 51 del presente Reglamento.

Artículo 77. - La Secretaria del Ayuntamiento tendrá un término de 10 a 15 días hábiles contados a partir de la recepción del reglamento interno del condominio para hacer su certificación, quien lo remitirá a su vez a la Procuraduría Condominal para su entrega.

Artículo 78. - La Procuraduría Condominal una vez teniendo el Reglamento interno del condominio debidamente certificado por la secretaria, lo entregara de manera inmediata a la mesa directiva, comité de administración o administrador.

Artículo 79. - En caso de que no se cumplan con los requisitos establecidos en los artículos 42 y 43 del presente Reglamento, La Procuraduría Condominal hará de conocimiento vía escrito a los integrantes de la Mesa Directiva, del Comité de Administración o del Administrador sobre los requisitos faltantes, para que en el término de 15 días hábiles puedan modificarlo y ser presentados ante la Procuraduría Condominal para su revisión; si no realizan la modificación correspondiente en el término antes mencionado se desechara su solicitud.

CAPITULO DECIMO SEGUNDO DE LAS SANCIONES

Artículo 80.- Los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la Ley o el Reglamento Interior del Condominio tendrán el derecho de acudir a las instancias correspondientes que tengan la facultad de sancionar conforme lo marca la Ley.

CAPITULO DECIMO TERCERO DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 81.- Contra los actos y resoluciones administrativos que dicten o ejecuten las autoridades competentes, en aplicación del presente ordenamiento, los particulares afectados tendrán la opción de interponer el recurso administrativo de inconformidad ante la propia autoridad o el juicio ante el tribunal de lo

Contencioso Administrativo, conforme a las disposiciones del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Publíquese el presente Reglamento en el Periódico Oficial del Municipio de Cuautitlán, Gaceta Municipal.

SEGUNDO. - El presente Reglamento entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Municipio de Cuautitlán, Estado de México, Gaceta Municipal dado en la Sala de Cabildos del Palacio Municipal de Cuautitlán, Estado de México.

TERCERO. - Los 25 Fraccionamientos y 24 Conjuntos Urbanos que se encuentran bajo el régimen de propiedad en condominio, en el Municipio de Cuautitlán, Estado de México, que, a la fecha de la publicación del presente Reglamento, no hubieran constituido sus estructuras, contarán con seis meses para constituirlos, así como para aprobar su respectivo Reglamento Interno.

CUARTO. - En suplencia de las deficiencias del presente Reglamento, se podrá aplicar el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

QUINTO. - La Procuraduría Condominal será el área responsable para la interpretación y aplicación del presente reglamento.

