

Reglamento Municipal de Condóminos

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 LOS RESIDENTES

CAPÍTULO PRIMERO

DE LOS DERECHOS

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS OBLIGACIONES

TÍTULO TERCERO

DE LAS ATRIBUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LA MESA DIRECTIVA

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA ADMINISTRACIÓN

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA MESA DIRECTIVA

TÍTULO CUARTO

DE LA ASAMBLEA GENERAL Y DEL REGLAMENTO INTERIOR

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA ASAMBLEA GENERAL

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO

TÍTULO QUINTO

DE LA COORDINACIÓN DE MESAS ARBITRALES

CAPÍTULO ÚNICO

TÍTULO SEXTO

DE LOS PROCEDIMIENTOS ANTE LA COORDINACIÓN DE MESAS ARBITRALES

CAPÍTULO PRIMERO

DE LAS QUEJAS ANTE LA COORDINACIÓN DE MESAS ARBITRALES

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS MEDIOS DE APREMIO

CAPÍTULO TERCERO

DEL REGISTRO DE LIBRO DE ACTAS Y ADMINISTRADORES

CAPÍTULO CUARTO

DE LAS SANCIONES

TRANSITORIOS

TÍTULO PRIMERO

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO.

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Las disposiciones de este Reglamento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos en el Municipio de Coacalco, así como regular las facultades, estructura y funcionamiento de las Mesas Arbitrales como organismo público dependiente de la Sindicatura Municipal del H. Ayuntamiento de Coacalco de Berriozábal, Estado de México.

Artículo 2.- Para efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- I. Ley: La Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México;
- II. Ayuntamiento: El H. Ayuntamiento Constitucional de Coacalco de Berriozábal, Estado de México;
- III. Municipio: El Municipio de Coacalco de Berriozábal;
- IV. Bando: al Bando Municipal de Coacalco de Berriozábal, Estado de México;
- V. Reglamento: al presente Reglamento;
- VI. Síndico: El Síndico Municipal del Ayuntamiento;
- VII. Coordinación: a la Coordinación de Mesas Arbitrales de Coacalco de Berriozábal, Estado de México;
- VIII. Coordinador: al Servidor Público Municipal Titular de las Mesas de Arbitraje;
- IX. Árbitro: al Servidor Público Municipal, responsable de cada una de las Mesas de Arbitraje;
- X. Lote: Edificaciones construidas en un sólo conjunto o manzana;
- XI. Mesa de Arbitraje: La Mesa de Arbitraje en Materia de Propiedad en Condominio en el Municipio de Coacalco;
- XII. Condóminos: Son aquellas personas que tengan la propiedad de una o más unidades de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como la copropiedad de los elementos comunes del condominio;
- XIII. Residentes: Son las personas que tengan la posesión legal de la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios;
- XIV. Administración: Son los órganos de administración del condominio, sea administrador único o consejo de administración;
- XV. Asamblea: Es el órgano supremo competente para resolver todos los asuntos relativos al Condominio y de interés común para sus condóminos;
- XVI. Mesa Directiva: Es el órgano condominal, constituido conforme a la ley, encargado de verificar que la administración respectiva, cumpla eficientemente con sus atribuciones;
- XVII. Unidad de Propiedad Exclusiva: El piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos;
- XVIII. Queja, es el acto por el cual el particular manifiesta su inconformidad con respecto de un acto u omisión a la Ley, al Bando o al Reglamento, poniéndolo en conocimiento de la Coordinación;
- XIX. Quejoso Condominal, al Condómino, Administrador o Miembro del Comité de Vigilancia de algún condómino, que promueva el procedimiento Conciliatorio Arbitral, para dirimir alguna de las controversias a que se refiere la queja; y,
- XX. Requerido Condominal, al Condómino, Administrador o Miembro del Comité de Vigilancia de algún condominio, que sea señalado por un quejoso condominal, para dirimir alguna de las controversias a que se refiere la queja.

CAPÍTULO 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.- La siembra de árboles, plantas o instalación de accesorios del inmueble, tales como fuentes, juegos infantiles, jardineras o cualquiera otro que se adhiera de manera permanente al inmueble, requerirá del consentimiento de la Asamblea. No requiere consentimiento de la asamblea la siembra de pasto, plantas o arbustos que no impidan el uso habitual del área verde pero, si se hace sin consentimiento de la asamblea, se considerará donación y la persona que la realizó o a cuyo cargo se hizo la siembra, no podrá exigir pago alguno por parte de los demás condóminos.

Artículo 6.- La colocación de macetas u otros objetos de ornato en los pasillos queda prohibida siempre que dificulte la circulación habitual por las áreas comunes. En caso de duda sobre las dimensiones de dichos objetos, resolverá la asamblea. En todo caso, cuando se trate de circulación especial con mobiliario u objetos grandes, el propietario de los objetos de ornato queda obligado a retirarlos y, de no hacerlo, se libera de la responsabilidad civil por daños al circulante, asumiendo la responsabilidad sobre este riesgo el propietario del bien obstructivo.

Artículo 7.- 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 8.- 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 disposiciones aplicables.

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

Artículo 9.- Los servicios públicos a que están obligadas a prestar las autoridades municipales, serán proporcionados a los condominios en igualdad de circunstancias generales a los que disfrutan todas las comunidades del municipio. La prestación de los servicios públicos, podrá ser supervisada por la administración de cada condominio, quienes podrán reportar a las autoridades competentes cualquier deficiencia.

TÍTULO SEGUNDO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS Y LOS RESIDENTES

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS DERECHOS

Artículo 10.- 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. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva;
- II. Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos;
- III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio;

- IV. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio;
- V. Solicitar a la administración y a la mesa directiva información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- VI. Acudir ante las mesas de arbitraje a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar;
- VII. Acudir a las mesas de arbitraje a solicitar su intervención por violaciones a la presente ley, el Reglamento General de Condominio o al Reglamento Interior del Condominio, por autoridades o particulares.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 11.- Además de las obligaciones establecidas en la ley, los condóminos y residentes, tendrán las siguientes:

- I. Conservar y dar mantenimiento a las áreas y servicios de uso común;
- II. Asistir a las asambleas generales de condóminos que sean legalmente convocadas;
- III. Pagar puntualmente las cuotas de mantenimiento que sean fijadas por la Asamblea;
- IV. Firmar las actas que se levanten en las asambleas en las que esté presente, aún cuando su voto difiera de las resoluciones que se tomen por mayoría;
- V. Pagar la parte proporcional que corresponda a los servicios comunes que requiera el condominio y los consumos que realice su unidad de propiedad exclusiva que se abastezcan de una toma o depósito común. En el caso de que los medidores del tanque estacionario no permitan saber el consumo de cada uno de los departamentos, los condóminos mediante aportación económica, sufragarán el llenado del tanque de gas, pudiendo dividirse el gasto total del llenado, ya sea por cada departamento, o bien, por persona que habite en cada uno de los mismos, pudiendo en tal caso, decidir la asamblea quienes no podrán utilizar dicho fluido por falta de pago;
- VI. Pagar los intereses moratorios que correspondan por el retraso en los pagos de las cuotas de mantenimiento;
- VII. Permitir que se realicen las obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre unidades de propiedad exclusiva colindantes, así como de aquellas que se requieran en techos exteriores y sótanos de uso común;
- VIII. Realizar las reparaciones de los desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural;
- IX. Permitir y facilitar la ejecución y reparaciones que acuerde la asamblea de condóminos, mismas que sean consideradas como necesarias para la seguridad o estética del inmueble;
- X. Abstenerse de entorpecer las entradas, vestíbulos, escaleras o andadores, y de estorbar la entrada o salida de los estacionamientos de uso común, haciéndose responsables de las conductas de aquellas personas que concurran a sus condominios y que traigan como consecuencia el menoscabo de los derechos de los demás condóminos o el deterioro del buen aspecto e integridad del conjunto habitacional o bien que atenten contra las buenas costumbres;
- XI. Proporcionar, en caso de transmitir la posesión del inmueble a un tercero, el domicilio en el que pueda ser localizado para tratar asuntos respecto del condominio, así como informar por escrito a la administración el acuerdo que realice con el residente respecto del cumplimiento de las obligaciones y quién ejercerá el derecho de voto, sin que esta medida lo libere de la obligación solidaria que tendrán el condómino y el residente. En caso de que el condómino incumpla con los informes a que se refiere esta fracción, el residente tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, y deberá cumplir con las obligaciones derivadas del mantenimiento del condominio que se acuerden o generen durante su estancia; y
- XII. Las demás que señalen los ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 12.- Los condóminos se abstendrán de almacenar en la unidad de su propiedad exclusiva, sustancias tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo.

Artículo 13.- Para los fines el artículo 20 fracción II de la Ley, se entenderá que se afecta la comodidad o estética del edificio cuando se:

- I. Produzcan ruidos o sonidos de alto volumen de manera cotidiana. Se considera alto volumen aquel que, producido en cualquier área, afecte la audición normal en una o más zonas de propiedad exclusiva, impida o dificulte realizar actividades propias del uso normal del inmueble, incluidas la comunicación y el sueño;
- II. Propicien o produzcan dentro de la propiedad común o aún dentro de la propiedad exclusiva elementos generadores de malos olores;
- III. Descuiden las áreas exclusivas de tal suerte que se invadan por animales o plagas que sean molestas o nocivos para los habitantes vecinos del condominio;
- IV. Acumulen basura o polvo excesivos;
- V. Utilicen las áreas de uso común para depositar basura en los lugares no destinados para el efecto;
- VI. Utilicen las áreas comunes para guardar o almacenar objetos de cualquier especie, salvo que exista acuerdo de la Asamblea;
- VII. Tengan animales que no hayan sido autorizados por la Asamblea; aún cuando no salgan de la unidad de propiedad exclusiva;
- VIII. Planten árboles en las áreas comunes que crezcan frente a las ventanas de propiedad exclusiva, tampoco se podrá colgar ropa u otros objetos que escurran agua o cualquier otra sustancia sobre los condominios ajenos, o impidan el paso de luz o aire a los condominios vecinos;
- IX. Realicen actividades u omisiones que de cualquier forma impidan el paso de aire o luz a una o más unidades de propiedad exclusiva;
- X. Ensucien Mediante cualquier actividad u omisión la propiedad del condómino o residente vecino o áreas comunes;
- XI. Pongan en riesgo la salud, tranquilidad, comodidad, estabilidad o seguridad de los condominios o sus habitantes;
- XII. Retiren elementos que se repiten en todos los demás condominios y que aporten uniformidad visual al condominio o unidades de propiedad exclusiva, se considera que se afecta la estética del inmueble, así como cuando se incorporen elementos que inexistentes en los demás condominios; y
- XIII. Ocupen con objetos de cualquier especie las áreas autorizadas para uso específico.

Artículo 14.- Toda modificación que el condómino pretenda realizar a su vivienda, departamento, casa habitación o local comercial, en la que sea necesario perforar pisos, techos o muros se tendrá que efectuar bajo la responsiva, dirección y supervisión de un arquitecto o ingeniero. 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 15.- 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 16.- 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.

Artículo 17.- En los casos del artículo anterior, el residente podrá informar al condómino personalmente, ya sea recabándole su firma o mediante notificación telegráfica, dentro de los quince días siguientes al en que tenga conocimiento del informe.

Artículo 18.- Las controversias que surjan entre condóminos por el incumplimiento a sus obligaciones, serán sometidas al procedimiento de arbitraje ante la Mesa Arbitral, en términos de los Títulos Quinto y Sexto de este reglamento.

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

CAPÍTULO PRIMERO DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 19.- 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 por la asamblea de condóminos, con sujeción a lo que dispone la ley. En caso de ausencia temporal del administrador o comité de administración, la administración del Condominio, estará a cargo de la persona que haya sido designada para tal efecto por la asamblea general, o por la persona que designe la mesa directiva.

Artículo 20.- 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 21.- 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, por lo menos cada seis meses, de su gestión a la asamblea de Condóminos y trimestrales a la Mesa Directiva;
- III. 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
- IV. Presentar a la asamblea el presupuesto de gastos y programa anual.

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, 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.

TÍTULO CUARTO DE LA ASAMBLEA GENERAL Y DEL REGLAMENTO INTERIOR

CAPÍTULO PRIMERO DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 24.- La Asamblea general de Condóminos, podrá declararse válida si se cumplen con los requisitos y formalidades que la Ley y los respectivos reglamento prevén.

Artículo 25.- 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 26.- Tienen derecho a voto:

- I. El propietario del condominio;
- II. Tratándose de copropiedad, sólo uno de ellos podrá participar con voz y voto en la Asamblea, que será designado por los propios copropietarios, sin que medie ninguna formalidad y pudiendo variar para cada caso; en caso de no ponerse de acuerdo, la Asamblea determinará por mayoría quién de ellos tendrá el derecho a voto para esa 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.

Artículo 27.- 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 28.- 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, debiendo firmar la convocatoria por lo menos el 20% de los condóminos con derecho a voto, si se trata de condóminos con más de 60 unidades de propiedad exclusiva, debiéndose reunir el quórum legal para declarar válida la asamblea y los acuerdos tomados, si son menores a 60 unidades, será por lo menos el 40% de los condóminos los que puedan convocar.

Artículo 29.- Las convocatorias para la celebración de la asamblea deberán contener el Orden del día, el lugar, fecha y hora de su celebración. Se fijará la misma, en uno o más lugares visibles dentro del condominio, entregándose a cada una de las unidades de propiedad exclusiva que conforman el condominio.

Artículo 30.- Las convocatorias para asambleas generales deberán expedirse con diez días de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo; las extraordinarias, con cinco días de anticipación.

Artículo 31.- Las Asambleas Generales o extraordinarias se celebrarán en días y horas en que normalmente no sean laborables para la mayoría de los condóminos, debiéndose precisar en el reglamento interior los días y horas para tal efecto.

Artículo 32.- 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 33.- Cada asamblea se celebrará 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 si asisten, cuando menos, el 30% de los condóminos con derecho a voto. Si tampoco hubiese quórum, se emitirá una tercera convocatoria, y la asamblea se celebrará si asisten cuando menos el 20% de los condóminos con derecho a voto. Tanto en la primera como en la segunda convocatoria deberá indicarse que si no hubiese quórum, se celebrará la asamblea bajo éstas condiciones.

Artículo 34.- 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 35.- Las facultades de la asamblea, serán aquellas que le otorgue la ley, el presente ordenamiento y el reglamento interior del condominio. En ningún caso se considera facultad de la asamblea, determinar los cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento y de altura máxima permitida, pero sí la determinación de solicitarlo a las autoridades competentes.

Artículo 36.- Tratándose de unidades habitacionales de más de sesenta viviendas o locales, cada lote, podrá contar con su respectiva administración, mesa directiva y normas internas en la forma que considere aprobar la respectiva asamblea, sin perjuicio de la observancia del presente ordenamiento.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO

Artículo 37.- 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 registrado ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como cualquier modificación al mismo.

Artículo 38.- 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;
- II. No se opongan a las normas contenidas en la Ley, este Reglamento ni a la escritura constitutiva del condominio;
- III. Sean generales y no se refieran a persona o grupo de personas en particular; y
- IV. No priven a uno o más condóminos de los derechos que les correspondan conforme a la ley.

TÍTULO QUINTO DE LA COORDINACIÓN DE MESAS ARBITRALES.

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 39.- La Coordinación se integra por:

- I. Un Coordinador.
- II. Tres Árbitros.
- III. Los auxiliares que autorice la partida presupuestal.

Artículo 40.- El Coordinador es el encargado de la administración de la Coordinación y además de las facultades y atribuciones consignadas en el Bando Municipal, tendrá las siguientes:

- I. Organizar la Coordinación y en su caso emitir recomendaciones sobre Asuntos Jurídicos;
- II. Orientar y en su caso proponer soluciones a las quejas.
- III. Procurar conciliaciones y concertaciones sociales.
- IV. Difundir los acuerdos de cabildo relativos al Régimen Condominal.
- V. Informar periódicamente de su actuación al Síndico.
- VI. Procurar la defensa de los derechos ciudadanos relacionados con las funciones públicas y con la prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México.
- VII. Procurar la defensa de los derechos sociales, el cumplimiento de lo estipulado en la Ley Condominal, y de la amigable composición en materia de arrendamiento habitacional.
- VIII. Emitir sugerencias, recomendaciones y opiniones sobre materias relativas a la Administración Pública del Municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México y las relacionadas con la defensa de los derechos sociales;
- IX. Presentar al Síndico, para su aprobación, el presupuesto anual de egresos y los programas correspondientes;
- X. Elaborar los programas de reorganización y modernización de la Coordinación;
- XI. Elaborar el proyecto anual de aprovechamientos y productos, relacionados con sus funciones;
- XII. Expedir manuales de organización, de procedimientos y de servicios al público, necesarios para el funcionamiento de la Coordinación;
- XIII. Establecer los procedimientos de trabajo para que las funciones se realicen de manera articulada, congruente y eficaz;
- XIV. Determinar los sistemas de control necesarios para alcanzar las metas y objetivos propuestos;
- XV. Introducir sistemas eficientes para la administración del personal;
- XVI. Establecer y mantener un sistema de estadísticas que permita determinar los indicadores de gestión, así como la metodología interna para cuantificar las actividades y agregarlas en asuntos, reportando así las metas realizadas;
- XVII. Ejecutar los acuerdos del Síndico y en su caso aquellos que emita el Cabildo Municipal sobre la materia.
- XVIII. Elaborar los proyectos de resoluciones administrativas y laudos arbitrales, que habrá de suscribir el Síndico, quien está facultado para imponer las sanciones correspondientes por la violación a la Ley.
- XIX. Efectuar las inspecciones y notificaciones derivadas de la aplicación de la Ley Condominal y seguimiento de la queja;
- XX. Llevar y mantener actualizado el directorio municipal de mesas directivas condominales.
- XXI. Certificar y expedir copias de los documentos que obren en los archivos de la Coordinación, y
- XXII. Las demás atribuciones que le confieran este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos y administrativos aplicables.

Artículo 41.- Corresponde a los Árbitros:

- I. Procurar el cumplimiento de la Ley Condominal;
- II. Brindar orientación, asesoría y apoyo en materia condominal y en materia de arrendamiento;
- III. Establecer los lineamientos y criterios para promover y apoyar la constitución de autoadministraciones de condominios y proporcionarles capacitación y asesoría;
- IV. Fijar las bases y coordinar el funcionamiento de los registros de autorización de los libros de actas de las Asamblea de Condóminos, de los nombramientos de Administradores, y acreditación de convocatorias;
- V. Fomentar la promoción de la cultura condominal;
- VI. Acordar y someter a la aprobación del Coordinador el despacho de los asuntos que le encomiende e informarle de su cumplimiento;
- VII. Desempeñar las comisiones que le encargue el Coordinador, e informarle sobre su desarrollo y resultados;

- VIII. Proponer al Coordinador la delegación de facultades en servidores subalternos;
- IX. Someter a la consideración del Coordinador los estudios, proyectos y programas que en la materia se pueden elaboren en las Mesas Arbitrales;
- X. Acordar con sus subalternos el trámite, resolución y despacho de los asuntos de competencia de éstos;
- XI. Apoyar al Coordinador en la promoción, conducción, coordinación, vigilancia y evaluación de las actividades de la Coordinación;
- XII. Certificar y expedir copias de los documentos que obren en los archivos de las Mesas de Arbitraje;
- XIII. Recibir las quejas que presenten los ciudadanos u organizaciones de particulares, así como las que le turnen la oficialía de partes relacionadas con problemas derivados por la convivencia en los condominios;
- XIV. Proporcionar a cualquier persona que lo solicite, sin más requisito que el proporcionar sus datos generales, los servicios de orientación e información competencia de la Coordinación;
- XV. Proporcionar los servicios relacionados a orientación, queja y conciliación en materia administrativa, de arrendamiento y materia condominal;
- XVI. Promover reuniones de trabajo con las distintas dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal, con el objeto de establecer mecanismos más ágiles y expeditos para la adecuada solución de las quejas;
- XVII. Establecer el sistema de seguimiento a las quejas que procedan, considerando su investigación e informar del resultado de la misma al quejoso;
- XVIII. Asesorar y orientar a los ciudadanos en el ejercicio de sus derechos sociales y canalizar sus peticiones a las diferentes instancias de la Administración Pública Municipal;
- XIX. Recopilar la información que se requiera y formular los estudios tendentes a la elaboración de sugerencias, dictámenes y recomendaciones;
- XX. Someter a consideración del Coordinador las recomendaciones y sugerencias, para la suscripción de las mismas;
- XXI. Realizar estudios sobre la problemática y repercusión social que tienen las acciones o programas aplicados por la Administración Pública municipal, tomando como indicador las inconformidades de la población ante la Coordinación;
- XXII. Realizar sondeos de opinión y encuestas entre los habitantes del Municipal, en las materias competencia de la Coordinación;
- XXIII. Atender los procedimientos derivados de las impugnaciones formuladas contra actos u omisiones de la Coordinación y de los Programas específicos que ésta ejecute;
- XXIV. Atender y resolver las consultas jurídicas;
- XXV. Opinar sobre los actos jurídicos que pretenda realizar la Coordinación para el cumplimiento de sus funciones;
- XXVI. Iniciar, sustanciar y resolver los procedimientos administrativos y de arbitraje del régimen de condominio;
- XXVII. Aplicar, dentro del ámbito de su competencia, los medios de apremio señalados en la Ley;
- XXVIII. Atender los recursos de inconformidad y revisión de resoluciones administrativas, así como el de aclaración en el arbitraje;
- XXIX. Realizar las notificaciones e inspecciones necesarias para la sustanciación de los procedimientos señalados en la Ley, y el Reglamento así como las diligencias y demás actuaciones que se requieran;
- XXX. Las demás atribuciones que le confieran este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos y administrativos aplicables.

Artículo 42.- Sin perjuicio de lo previsto por otras disposiciones aplicables, en los casos de ausencia temporal, impedimento o excusa, los funcionarios públicos de la Coordinación, serán suplidos interinamente del siguiente modo:

- I. El Coordinador, por un Arbitro que se encargará del despacho, o fungirá como su representante oficial en determinados actos, actividades o comisiones;

- II. Los Árbitros, por otro Servidor Público de igual categoría o el funcionario que designe el Coordinador, que se encargará del despacho, o fungirá como su representante oficial en determinados actos, actividades o comisiones;

Artículo 43.- La Coordinación podrá orientar a los poseedores o adquirientes de vivienda, en lo relativo a la celebración de actos jurídicos que tiendan a la adquisición y a la administración de inmuebles, si se trata de Régimen de Propiedad en Condominio. En estos casos, podrá también canalizar a los promoventes con las instituciones promotoras de vivienda, o ante las autoridades competentes para su atención.

TÍTULO SEXTO DE LOS PROCEDIMIENTOS ANTE LA COORDINACIÓN DE MESAS ARBITRALES.

CAPÍTULO PRIMERO DE LAS QUEJAS ANTE LA COORDINACIÓN DE MESAS ARBITRALES.

Artículo 44.- El procedimiento de arbitraje se substanciará ante el Síndico Municipal, el cual contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la Ley. El Síndico Municipal actuara en estos casos nombrando al Coordinador de las Mesas de Arbitraje.

Artículo 45.- El arbitraje tendrá como característica ser un procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte.

Artículo 46.- Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los administradores en los casos señalados en el presente, así reglamento como las mesas directivas, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Artículo 47.- Para iniciar el procedimiento arbitral ya sea el administrador, la mesa directiva o cualquier persona, deberán presentar ante las mesas arbitrales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, un escrito, que será denominado demanda de arbitraje, en el que proporcione nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones, tanto del quejoso como del requerido Condominal y además explique las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la que se toma tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos.

Artículo 48.- Dentro de los tres días siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, la mesa encargada de resolver la controversia, citará a audiencia inicial a las partes interesadas, en la cual la parte actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral y la parte demandada a contestar el escrito inicial, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho. La fecha y hora de la audiencia será notificada personalmente a las partes en el domicilio señalado en la queja y por lo menos con 48 horas de anticipación al día de la celebración de la audiencia.

Artículo 49.- La Mesa de Arbitraje, en el ámbito de su competencia y para mejor proveer la atención de la queja, solicitará la información conducente ante las autoridades correspondientes. En el curso de la investigación de la queja, la Mesa de Arbitraje podrá recibir nuevos elementos de información proporcionados por el quejoso y que coadyuven a su seguimiento, y en caso de haber cerrado un expediente, podrá reabrirlo con los elementos aportados, siempre y cuando no se configuren los casos de improcedencia señalados en la Ley.

Artículo 50.- Sólo se celebrará una audiencia de conciliación por cada queja. Si no se llegara a acuerdo, se continuará con la investigación y trámite de la queja. La queja presentada ante la Mesa de Arbitraje seguirá el curso de su investigación, y sin perjuicio de lo señalado por el Artículo 24 del Reglamento, se considerará concluida la queja cuando se hayan desahogado las peticiones señaladas por el quejoso en el escrito inicial.

Artículo 51.- En la audiencia, que será pública, deberán estar presentes el quejoso y el requerido o sus representantes debidamente acreditados, y el Arbitro Municipal. En caso de que cualquiera de las partes realizara algún acto que altere el orden durante la audiencia, el arbitro podrá conminarlo a que se conduzca con propiedad, y en caso de reincidir en su conducta podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública.

Artículo 52.- Si en la primera audiencia la mesa de arbitraje considera que cuenta con elementos suficientes para resolver, y si las partes manifiestan expresamente que no desean aportar más pruebas o modificar su demanda o contestación de demanda o reconvenir, la mesa de arbitraje emitirá el laudo correspondiente en el transcurso de los cinco días siguientes a la fecha de su celebración.

Artículo 53.- Si la parte demandada no se presentara a la audiencia inicial, la mesa de arbitraje resolverá con los elementos proporcionados por la parte actora y por aquellos elementos de que se allegue a través de profesionales o peritos en la materia causa de la controversia. Por acuerdo de las partes o por causa justificada, la audiencia inicial podrá diferirse por una sola ocasión fijándose la celebración a más tardar dentro de los cinco días siguientes.

Artículo 54.- Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes no han llegado a un convenio, o ampliaron, modificaron o reconviniaron, la mesa arbitral las citará para una segunda audiencia, en la que las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos o en su caso plantear alegatos.

Artículo 55.- En el supuesto de haber llegado a una conciliación, los convenios celebrados por las partes invariablemente serán por escrito precisando los puntos substanciales de lo convenido.

Artículo 56.- La Mesa de Arbitraje, a petición de las partes que no hubieren llegado a conciliar sus diferencias, podrá fungir como árbitro en cualquiera de sus dos alternativas:

- I. "Amigable Composición", en la que se resolverá a conciencia, buena fe guardada y a verdad sabida, o
- II. En "Estricto Derecho", en apego a las reglas de procedimiento que las partes estimen convenientes, de manera que no requiera de exceso de trámites ni audiencias, y vigilando que se cumpla con las formalidades esenciales del procedimiento.

Artículo 57.- La Mesa de Arbitraje podrá allegarse de todos los elementos para resolver las cuestiones que se hayan sometido a su arbitraje.

Artículo 58.- En caso de que las partes opten por el Procedimiento arbitral de estricto derecho, la Mesa de Arbitraje tendrá la obligación de recibir pruebas y escuchar alegatos.

Artículo 59.- El laudo que se dicte podrá resolver sobre las costas, daños y perjuicios, indicando a las partes que hagan valer su ejecución ante la instancia que corresponda.

Artículo 60.- El procedimiento arbitral terminará por:

- I. Desistimiento;
- II. Laudo que resuelva la controversia;
- III. Acuerdo de las partes mediante convenio ajustado a la legislación civil vigente, el cual tendrá aparejada ejecución. Con dicho convenio se dará por concluida la queja, dejando a salvo los derechos de las partes en caso de incumplimiento.
- IV. Convenio celebrado vía mediación Judicial, o ante las oficialías, mediadoras, conciliadoras y calificadoras, del H. Ayuntamiento de Coacalco de Berriozábal.

Artículo 61.- Terminada la instrucción del procedimiento, la mesa de arbitraje dictará el proyecto de laudo que resuelva la controversia, mismo que será validado y autorizado por el Síndico Municipal. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitarán a la mesa,

dentro de los tres días siguientes de la notificación, se aclare o corrija. La interpretación que emita la mesa de arbitraje formará parte del laudo.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS MEDIOS DE APREMIO

Artículo 62.- Para el caso de que la parte requerida, en la substanciación del procedimiento de conciliación, no acuda a la o las audiencias de conciliación, la Coordinación podrá imponerle una multa de cinco hasta cincuenta veces el salario mínimo general diario vigente en la Zona Geográfica correspondiente al Municipio, la Coordinación atenderá en lo conducente y con el carácter de supletorias, lo dispuesto por la Ley y el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Artículo 63.- Los medios de apremio, serán notificados de conformidad con la Ley, e informará al requerido del término de que dispone para recurrir el acto administrativo, y de la autoridad ante la cual podrá hacerlo.

Artículo 64.- Los afectados por un medio de apremio impuesto por la Coordinación de Mesas Arbitrales podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad, o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de México, dentro de los términos legales.

CAPÍTULO TERCERO DEL REGISTRO DE LIBRO DE ACTAS Y ADMINISTRADORES.

Artículo 65.- Para que proceda la autorización de los libros de actas, se deberá observar lo siguiente:

- I. Deberá promover la autorización quien haya sido designado como administrador del condominio en el acta de asamblea de que se trate; o bien, el administrador designado por quien otorgó la escritura constitutiva del condominio o su representación legal, y
- II. A la promoción referida en la fracción anterior se deberá anexionar la siguiente documentación:
 - a) Documento que acredite la personalidad del Promovente.
 - b) Copia de la Convocatoria de la Asamblea, y
 - c) El Libro de Actas de Asambleas.

Artículo 66.- Para que proceda el Registro de Administrador, previsto en Ley Condominal, el administrador designado en el acta de asamblea de que se trate deberá solicitar el registro ante la Secretaria del Ayuntamiento, acompañado del Libro de Actas debidamente autorizado, en términos de lo dispuesto en el Artículo anterior.

Artículo 67.- Cuando el Administrador o Comité de Vigilancia de algún inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio solicite la intervención de un asesor de la Coordinación para que asista a la organización de una asamblea general, se requerirá lo siguiente:

- I. Que el promovente acredite su interés jurídico, y
- II. Que se cumplan los requisitos previstos en la Ley Condominal. La Coordinación negará la asistencia de un asesor a las asambleas de condominios cuando no se cumpla con las formalidades legales; en todo caso, se notificará al promovente la causa, debidamente fundada y motivada.

CAPÍTULO CUARTO DE LAS SANCIONES.

Artículo 68.- Los condóminos que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la Ley, el Reglamento General de Condominio o el acta constitutiva del condominio, podrán ser sancionados con:

- I. Multa de hasta 100 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda y cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia;
- II. Multa de 10 a 150 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, el pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento Interior del Condominio y la restricción del derecho de voto en las asambleas, por no cumplir en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- III. Multa de 15 a 100 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda a los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones señaladas en las fracciones II y III del artículo 20 de la Ley;
- IV. Las multas aplicables por la inobservancia de lo establecido en las fracciones V, VIII, IX y X del artículo 20 de la Ley, serán de 20 a 40 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda;
- V. Multa de 20 a 100 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, independientemente de la demolición de las obras realizadas en contravención de lo dispuesto en los artículos 20 fracción IV y 24 de la Ley;
- VI. Multa de 50 a 200 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda al condómino que transgreda lo estipulado en las fracciones I, VI y VII del artículo 20 de la Ley.

Artículo 69.- Las sanciones señaladas en el artículo que antecede, serán impuestas y valoradas por el Síndico Municipal, las cuales por la vía administrativa correspondiente las harán valer a favor de la hacienda pública municipal.

Artículo 70.- Para hacer efectivas las multas impuestas por el Síndico Municipal, se seguirá el trámite administrativo de ejecución correspondiente.

Transitorios

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese el presente reglamento en Gaceta Municipal.

ARTICULO SEGUNDO.- El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.