

**Aarón Urbina Bedolla, Presidente Municipal Constitucional de Tecámac, Estado de México, en ejercicio de las facultades que me confieren el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 122, 123, 124 y 128 fracción III y XI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 48 fracciones III y XV, artículo 164 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, artículos 8 y 10 fracción XXIV del Bando Municipal de Policía y Buen Gobierno.**

## CONSIDERANDO

Que el artículo 43 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, señala que los Ayuntamientos deben emitir las disposiciones reglamentarias en la materia.

Que el H. Ayuntamiento de Tecámac, en la Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el día veinticinco de agosto de 2004, tuvo a bien aprobar el presente reglamento.

Que el crecimiento actual de la población demanda cada vez más espacios, pues la concentración y saturación que se ha presentado durante varios años en el Distrito Federal impide la recepción de más habitantes, es por ello que se han buscado nuevos rumbos para ubicar a las familias que necesitan de una vivienda, siendo uno de ellos, el norte del Estado de México, específicamente en el Municipio de Tecámac. Sin embargo, parece que a pesar del enorme esfuerzo que han hecho las autoridades para que este proceso de urbanización sea lo más ordenado y pacífico posible aun existen situaciones problemáticas que se derivan del régimen condominal, ya que la pluralidad de ideas así como la infinidad de necesidades, dan paso al surgimiento de actividades que alteran el orden de los fraccionamientos, es por ello que el Gobierno Municipal se ha dado a la tarea de elaborar el Reglamento General de Condominios del Municipio de Tecámac, el cual esta fundamentado en el artículo 43 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México.

Que el objetivo principal del Reglamento es dar solución a la problemática actual de los condominios y prevenir futuros problemas a través de la organización funcional en cada uno de los condominios, pues es ésta la clave para propiciar la gobernabilidad en nuestro Municipio.

Que se considera que con la elaboración y puesta en práctica del presente Reglamento se dará un mejor panorama en la convivencia de los condóminos, aunque también se contempla que existan en un futuro nuevas cuestiones a tratar, y para ello el gobierno tiene las puertas abiertas al diálogo para la solución de problemas, es entonces la disposición del Ayuntamiento en la recepción de opiniones y sugerencias en la construcción y modificación de la normatividad que a continuación se presenta.

En mérito de lo anterior, he tenido a bien expedir el siguiente:

## REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIOS DEL MUNICIPIO DE TECAMAC

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** Las disposiciones de este reglamento son de orden e interés público y social, teniendo por objeto regular la organización y el funcionamiento en los condominios del Municipio de Tecámac.

**Artículo 2.-** El cumplimiento del presente Reglamento será de carácter obligatorio y de observancia general para todos los habitantes de los condominios del Municipio de Tecámac.

**Artículo 3.-** Son sujetos en la aplicación del presente Reglamento:

- I. Los condóminos y residentes;
- II. Los visitantes del condominio; y

III. Las autoridades.

**Artículo 4.-** Se sujetarán a las disposiciones de este Reglamento:

- I. Las convocatorias para las asambleas;
- II. La elección de los representantes Condóminales;
- III. La ausencia temporal del Comité de Administración y Mesa Directiva del Condominio;
- IV. La remoción de los órganos de administración y vigilancia;
- V. El suministro de servicios públicos municipales;
- VI. Las actividades de comercio;
- VII. Las obras y construcciones;
- VIII. La actuación del Síndico Municipal;
- IX. La actuación de la Mesa de Arbitraje;
- X. El almacenamiento de sustancias de alto riesgo;
- XI. La extinción del condominio ;
- XII. Las sanciones, y;
- XIII. Los recursos.

**Artículo 5.-** Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. Áreas Comunes: El terreno, sótanos, pórticos, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, instalaciones deportivas, techos, senderos, elevadores y calles interiores, así como los espacios que hayan sido señalados en la Escritura Constitutiva como estacionamientos de vehículos, excepto los de propiedad exclusiva, los locales destinados a la administración, portería y vigilancia, las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, extintores, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de reunión social y otras semejantes, con excepción de la que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva; los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general.
- II. Asamblea: Órgano máximo de decisión de un condominio, integrado por la mayoría de los condóminos de acuerdo con el tipo de Asamblea que se celebre, agrupados por manzanas o privadas, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio en los términos del artículo 29 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México.
- III. Ayuntamiento: Presidente Municipal, Síndico y Regidores.
- IV. Bienes y áreas de uso común: Aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes.
- V. Comité de Administración: Es la organización destinada a la administración de un condominio agrupado por manzanas o privadas, el cual estará integrado por Administrador, Tesorero y Secretario en los términos del artículo 30 de la Ley.
- VI. Condominio: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México, en el Código Civil y su reglamentación.
- VII. Condómino: Persona física o moral, que en calidad de copropietario aproveche una unidad exclusiva de propiedad independientemente de la forma en que haya adquirido la propiedad.
- VIII. Escritura Constitutiva: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad condominal.
- IX. Establecimiento Comercial: Inmueble destinado exclusivamente para llevar a cabo actividades de compra-venta de artículos y prestación de servicios.
- X. Extinción del condominio: Acto por el cual se disuelve la modalidad del condominio.
- XI. Ley: La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México.
- XII. Mesa Directiva del Condominio: Órgano del condominio facultado para la supervisión y vigilancia del Comité de Administración, el cual estará integrado por el Presidente Contralor, Secretario y tres Vocales.
- XIII. Reglamento General de Condominio: Ordenamiento municipal de las edificaciones sujetas al Régimen de Condominio, emitido por el Ayuntamiento que regula la administración, los derechos, la organización y el funcionamiento de los condominios.

- XIV. 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. Dichos acuerdos deberán ser aprobados por la Asamblea haciéndose constar en testimonio notarial.
- XV. Residente: Persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva.
- XVI. Servicios Públicos Municipales: La infraestructura y los servicios proporcionados por la administración municipal.
- XVII. Sustancias explosivas: Aquellas sustancias susceptibles de provocar daños mediante explosión a los habitantes de los condominios, dentro de las cuales se considerará la pólvora, gasolina, etc.
- XVIII. Sustancias tóxicas: Aquellas sustancias susceptibles de causar daños en la integridad física de los habitantes de los condominios.
- XIX. Unidad de propiedad exclusiva: El piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos.
- XX. Reglamento de Construcción para el Distrito Federal: Ordenamiento legal que regula las construcciones.

**Artículo 6.-** Los actos administrativos que emanen de la aplicación de este reglamento deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en la Ley, y el Código Administrativo del Estado de México y al Código Civil del Estado de México.

## CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES

**Artículo 7.-** Son facultades del Ayuntamiento en materia condominal:

- I. Elaborar y aprobar el Reglamento General de Condominios;
- II. Intervenir en las controversias legales de los condominios por conducto del Síndico Municipal;
- III. Participar a través de sus dependencias en lo relacionado con los servicios públicos municipales;
- IV. Designar al Administrador General del fraccionamiento;
- V. Promover a través de las dependencias competentes el conocimiento de la Ley, el Reglamento General de Condominios del Municipio de Tecamac y demás disposiciones aplicables en los condominios mediante talleres, pláticas, conferencias y entrega de material;
- VI. Convocar a la Asamblea para llevar a cabo las reformas a la normatividad interna del fraccionamiento; y
- VII. Exigir a los Comités de Administración de los condominios a realizar la instalación de equipos y medidas de seguridad, tales como extinguidores y carteles que hagan referencia a las acciones a tomarse en caso de incendios, sismos o cualquier otro siniestro.

**Artículo 8.-** El Síndico Municipal de acuerdo con los artículos 46, 48 y 51 de la Ley será el indicado para la resolución de controversias en los condominios, mismo que se basará en procedimientos arbitrales.

**Artículo 9.-** Son facultades del Administrador General del fraccionamiento:

- I. Coordinar con las dependencias municipales dentro del área territorial del fraccionamiento la prestación de los servicios públicos;
- II. Vigilar lo relativo al uso de las áreas de uso común;
- III. Gestionar ante la Dirección de Obra Pública, Desarrollo Urbano y Planeación, las obras públicas que afecten a todo el fraccionamiento;
- IV. Recibir quejas y sugerencias para darles seguimiento y canalizarlas a las dependencias municipales correspondientes;
- V. Coordinarse con los Comités de Administración de los Condominios para su óptimo desempeño;
- VI. Convocar a la Asamblea a través del Comité de Administración;
- VII. Con base en el artículo 45 de la Ley y 7º fracción V del presente Reglamento, llevar a cabo el fomento de la cultura condominal; y
- VIII. Convocar a los Presidentes de los Comités de Administración de los condominios, a reuniones de carácter general, para tratar asuntos que afecten a todo el fraccionamiento.

### CAPÍTULO III

#### DE LA MESA DE ARBITRAJE

**Artículo 10.-** Con fundamento en el artículo 50 de la Ley y 54 de la Ley Orgánica Municipal en relación con el artículo 1.4 del Código Administrativo del Estado de México, el Ayuntamiento de Tecámac delega sus atribuciones al Síndico Municipal previstas por el capítulo VII de la Ley y 7 del presente Reglamento.

**Artículo 11.-** La Mesa de Arbitraje estará integrada por el Síndico Municipal, que fungirá como Presidente de la Mesa; un Secretario de Acuerdos y dos Notificadores Ejecutores.

**Artículo 12.-** El Síndico Municipal como titular de la Mesa de Arbitraje, tendrá las siguientes atribuciones:

1. Ejercer competencia dentro de la jurisdicción del municipio, para resolver controversias en materia de condominio;
2. Autorizar y firmar conjuntamente con el Secretario los Libros de Gobierno, Promociones, Diligencias y de Oficios;
3. Ejercer funciones de Superior Jerárquico sobre los demás integrantes de la Mesa de Conciliación;
4. Coordinar las actividades de función, organización de recursos humanos y materiales necesarios para el funcionamiento de la Mesa de Arbitraje;
5. Ordenar la citación de personas que tengan interés en los procedimientos arbitrales.
6. Ordenar la apertura de periodos previos de información y resolverlos;
7. Otorgar y desahogar la Garantía de Audiencia a favor de las personas presuntamente responsables, en términos de las leyes y reglamentos aplicables;
8. Emitir laudos, valorar e imponer las sanciones previstas en la Ley; y
9. Las demás que se señalen en la Ley y el reglamento respectivo.

**Artículo 13.-** El Secretario de Acuerdos tendrá las siguientes funciones:

1. Acordar lo conducente a los escritos iniciales de demanda y promociones;
2. Validar con su firma los Libros de Gobierno, Promociones, Diligencias y de Oficios;
3. Certificar documentos que tenga a su cargo;
4. Ser responsable del manejo del archivo;
5. Dar cuenta al Síndico Municipal que guarden los Expedientes;
6. Desahogar diligencias del procedimiento;
7. Vigilar que se cumplan los acuerdos respectivos y citaciones ordenadas por el Síndico Municipal durante el procedimiento;
8. Elaborar proyectos de fallos;
9. Previa anuencia del Síndico Municipal, adoptará medidas de apremio y disciplinarias durante las diligencias;
10. y  
Coordinará las actividades de los notificadores-ejecutores dando cuenta al Síndico Municipal de las mismas.

**Artículo 14.-** Los Notificadores Ejecutores tendrán las siguientes facultades:

1. Cumplir los acuerdos emitidos por el Síndico Municipal en su carácter de Presidente de la Mesa de Arbitraje;
2. Llevar a cabo las notificaciones ordenadas por el Síndico Municipal;
3. Notificar a las partes los laudos;
4. Ejecutar en la vía de apremio previamente decretado, los laudos correspondientes en caso de oposición u omisión de la parte responsable;
5. Observar buena conducta y diligencia en el desempeño de su cargo;
6. Las demás que se señalen en la Ley y reglamento correspondiente.

### CAPÍTULO IV

#### DE LOS REPRESENTANTES CONDÓMINALES

**Artículo 15.-** Son facultades de la Asamblea las señaladas en el artículo 29 de la Ley, y:

- I. Acordar las normas de convivencia cotidiana entre los residentes del condominio, tales como horarios para eventos sociales, aseo de los bienes de propiedad común, entre otras;

**Artículo 16.-** Son facultades del Comité de Administración las señaladas en el artículo 31 de la Ley, el Reglamento Interior del Condominio y:

- I. Designar a la persona que ejecutará materialmente los actos de administración;
- II. Rendir un informe semestral a la Asamblea referente a la administración del condominio; y
- III. Vigilar que cada vivienda conserve a la vista la identificación de su ubicación.

**Artículo 17.-** Son facultades de la Mesa Directiva del Condominio las señaladas en el artículo 33 de la Ley y:

- I. Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración;
- II. Vigilar que las aportaciones de los condóminos sean empleadas en el bienestar general del condominio;
- III. Convocar a Asamblea cuando sea necesario informar a los condóminos de las irregularidades en que haya incurrido el Comité de Administración; y
- IV. Recibir quejas y sugerencias para el mejor funcionamiento del Comité de Administración con el objeto de salvaguardar los intereses de los condóminos.

## CAPÍTULO V

### DE LA CONVOCATORIA PARA ASAMBLEAS

**Artículo 18.-** La finalidad de las Asambleas es dirimir y llegar a los correspondientes acuerdos acerca de los asuntos internos del condominio, así como elegir a sus representantes.

**Artículo 19.-** Las Asambleas serán presididas por el presidente del Comité de Administración y, en ausencia de éste por el secretario ó el tesorero.

**Artículo 19 Bis.-** Cuando la Asamblea sea convocada por la Mesa Directiva del Condominios será presidida por el Contralor Presidente.

**Artículo 20.-** Los asuntos por los cuales se convocará a la Asamblea además de los indicados en el artículo 29, serán:

- I. Elegir o remover a los representantes;
- II. Normar actividades, incluyendo aportaciones;
- III. Decidir acerca del destino de los condominios; y
- IV. Solucionar controversias normativas.

**Artículo 21.-** Las Asambleas serán de dos tipos: generales y extraordinarias observando lo que indica el artículo 28 de la Ley.

**Artículo 22.-** La Asamblea se convocará en los términos del Artículo 28, fracción VI de la Ley a través de citatorios, de los cuales se llevará un control de la entrega de éstos con la finalidad de conocer si se dio o no la notificación.

## CAPÍTULO VI

### DE LA ELECCIÓN Y REMOCIÓN DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA

**Artículo 23.-** Se elegirá cada tres años al Comité de Administración y cada año a la Mesa Directiva del Condominio, el primer domingo de octubre.

**Artículo 24.-** La Asamblea elegirá al Comité de Administración y a la Mesa Directiva del Condominio por mayoría de votos, con un quórum de por lo menos dos terceras partes de los condóminos en primera convocatoria, y si no se cumpliera con el quórum, se convocará a los diez días siguientes de la primera a Asamblea Extraordinaria, que será válida con la presencia del 51% o más de los condóminos.

**Artículo 25.-** Para contender por los puestos del Comité de Administración y de la Mesa Directiva del Condominio se formarán planillas, que serán registradas ante la Asamblea el día de la elección, las cuales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser condómino;
- II. Documento de propiedad o autorización por escrito del condómino en el condominio de cada uno de los integrantes de las planillas;
- III. Las planillas se integrarán por propietarios y suplentes; y
- IV. Identificación oficial vigente.

**Artículo 26.-** La emisión de los votos será nominal y secreta en urnas transparentes.

**Artículo 27.-** Serán las planillas ganadoras quienes tengan el mayor número de votos. En caso de empate se realizará una segunda votación de manera inmediata.

**Artículo 28.-** El Ayuntamiento otorgará a las planillas electas el nombramiento correspondiente para cada uno de sus miembros.

**Artículo 29.-** El Comité de Administración y la Mesa Directiva del Condominio estarán en su encargo durante 3 años para el primero y un año para el segundo, y no podrán ser reelectos para el siguiente periodo.

**Artículo 30.-** Entrarán en función al día siguiente de su elección.

**Artículo 31.-** La remoción de los integrantes de cada órgano será la inhabilitación permanente del puesto o puestos que detenten.

**Artículo 32.-** Serán sujetos de remoción cualquier integrante de los órganos administración y vigilancia en los términos del artículo 29 fracción I.

**Artículo 33.-** Las causas de remoción del Comité de Administración serán las siguientes:

- I. Faltas graves a la Ley y reglamentos que rigen la vida condominal;
- II. Acciones agravantes en contra del Régimen de Propiedad en Condominio;
- III. La omisión intencional de las obligaciones impuestas por la normatividad o de las disposiciones designadas por la Asamblea, y;
- IV. Malversación de fondos y contribuciones.

**Artículo 34.-** La remoción de los integrantes de los órganos se llevará mediante Asamblea convocada a expreso.

**Artículo 35.-** Las remociones se llevarán a cabo por acuerdo de la mayoría presente, informando al Síndico Municipal.

**Artículo 36.-** Los o él sujeto(s) removido(s) deberá(n) retirarse del cargo inmediatamente después de su destitución y abstenerse de llevar casos relacionados con la administración del condominio, debiendo entregar al Administrador General del fraccionamiento, el nombramiento original que les fue otorgado por el Ayuntamiento.

## CAPÍTULO VII

### DE LAS AUSENCIAS TEMPORALES Y DEFINITIVAS DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y MESA DIRECTIVA

**Artículo 37.-** Las ausencias temporales de los miembros del Comité de Administración y Mesa Directiva del Condominio serán cubiertas supletoriamente por el inferior jerárquico.

**Artículo 38.-** Como ausencia temporal se considerará un periodo máximo de 30 días.

**Artículo 39.-** Las ausencias definitivas serán cubiertas con el suplente respectivo, dando aviso al Administrador General por escrito.

## CAPÍTULO VIII

### DEL SUMINISTRO DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES

**Artículo 40.-** Los servicios públicos que las autoridades municipales proporcionarán a los condominios serán los establecidos en el artículo 115 Fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 125 de la Ley Orgánica Municipal:

**Artículo 41.-** Los servicios públicos se solicitarán mediante escrito ante la Dirección de Servicios Públicos, los cuales serán autorizados por el H. Ayuntamiento e instalados por las dependencias correspondientes.

**Artículo 42.-** Las cuotas a cubrir por agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales, alumbrado público, limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de los residuos, mercados y centrales de abasto, panteones, serán cubiertas de acuerdo con el Código Financiero del Estado de México.

## CAPÍTULO IX

### DE LOS COMERCIOS EN LOS CONDOMINIOS

**Artículo 43.-** Se entiende por comercio, cualquier actividad en la que se realiza la compra y venta de productos y/o servicios.

**Artículo 44.-** Las modalidades del comercio en condominio serán:

- I. Establecimiento comercial en mercado;
- II. Tianguis; y
- III. Prestación de servicios (oficios y profesionales).

**Artículo 45.-** El comercio estará regulado por las autoridades municipales.

**Artículo 46.-** Para ejercer el comercio en condominios se deberá tener el permiso correspondiente, otorgado por la Tesorería Municipal.

**Artículo 47.-** Quien realice cualquier actividad de comercio tiene la obligación de respetar las áreas de uso común.

**Artículo 48.-** El comercio aludido en el artículo 43 del Reglamento fracciones I, II y III se registrará por las disposiciones de la Jefatura de Reglamentos.

**Artículo 49.-** Para el establecimiento de comercios se deberá solicitar ante la Jefatura de Reglamentos el permiso correspondiente, mismo que tendrá el carácter de provisional y condicional por parte del Ayuntamiento.

**Artículo 50.-** Los mercados establecidos en el fraccionamiento estarán regulados por sus normas internas de convivencia, por el Bando Municipal de Policía y Buen Gobierno, y por las disposiciones de la Jefatura de Reglamentos.

**Artículo 51.-** Quedan obligados los comerciantes autorizados, a contribuir con una cuota diaria que será establecida anualmente por el H. Ayuntamiento en los términos del Artículo 154 del Código Financiero del Estado de México.

**Artículo 52.-** El funcionamiento de los tianguis quedará regulado por las disposiciones emanadas por el Bando Municipal y el reglamento Municipal estableciéndose ubicación, tiempo de permanencia, número de comercios, giro, medidas de su puesto, cuotas de aportación y normas de convivencia entre comerciantes.

**Artículo 53.-** El giro de comercios estará restringido, solamente se autorizarán los que no constituyan un peligro para la seguridad de los residentes.

## CAPÍTULO X

### DE LAS OBRAS Y CONSTRUCCIONES

**Artículo 54.-** Las obras y las construcciones permitidas en bienes de propiedad exclusiva serán las ampliaciones que señala el Manual de Propietarios de cada condominio con las especificaciones que establece el mismo.

**Artículo 55.-** Con fundamento en el artículo 24 de la Ley se podrán realizar los siguientes actos, obras y construcciones en áreas de uso exclusivo, siempre y cuando exista por escrito el acuerdo unánime de los condóminos del condominio:

- I. Construcción de barda con herrería en estacionamientos situada dentro del lote;
- II. Construcción en patios de servicio; y
- III. Construcción en áreas excedentes.

**Artículo 56.-** Los copropietarios que deseen llevar a cabo construcciones en estacionamientos se sujetaran a las siguientes condiciones:

- I. Construir bardas con una altura máxima de 90 cm., teniendo la posibilidad de colocar sobre la misma únicamente herrería, y cuya altura máxima de ambas será de 2.10 mts;
- II. En la construcción de bardas con herrería se permitirá la colocación de la misma herrería, abierta en la parte frontal;
- III. Diseñar la construcción de manera homogénea a la de todos los condominios;
- IV. Pintar las rejas y los muros del color propio de cada condominio;
- V. Colocar los medidores de servicios por fuera de la construcción para permitir su lectura;
- VI. No colocar piso de concreto, pues sólo se permitirá la colocación de adoquín, adocreto y adopasto, ya que éstos permiten la filtración natural del agua; y
- VII. No techar con cualquier tipo de material.

**Artículo 57.-** Los copropietarios que deseen llevar a cabo construcciones en excedentes frontales, laterales, traseros y mixtos deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

- I. Dejar un 20% de área verde libre si se tienen de 2 a 5 metros cuadrados de lote excedente;
- II. En caso de que el lote excedente sea menor a 2 metros cuadrados no se aplicará la fracción anterior;
- III. Respetar el diseño de la imagen homogénea de las viviendas del condominio;
- IV. Dejar libres para su lectura, revisión y mantenimiento los medidores de agua, luz, y demás servicios; y
- V. En caso de tener excedentes laterales, al construir se deberá respetar la ampliación hasta la calle, es decir, no podrá exceder en ningún caso la superficie original entregada por la inmobiliaria.

**Artículo 58.-** Los copropietarios que deseen llevar a cabo construcciones en patios de servicio se sujetaran al Reglamento de Construcción para el Distrito Federal y a las siguientes condiciones:

- I. Contar con las condiciones de iluminación y ventilación adecuada; y
- II. Las señaladas en el artículo 56 fracción III del presente Reglamento;



**Artículo 59.-** Para obtener la licencia de construcciones en estacionamientos, excedentes y patios de servicio, el copropietario deberá entregar en la Dirección de Obra Pública, Desarrollo Urbano y Planeación los siguientes documentos:

- I. Documentación que acredite la propiedad del inmueble;
- II. Identificación oficial (original y copia);
- III. Boleta predial actual;
- IV. Recibo de pago de agua actual;
- V. La celebración de Convenio Condominal el cual deberá contener lo siguiente:
  - a) Consentimiento de los copropietarios para construir o delimitar áreas comunes (en el caso de tener excedentes no será necesario); y
  - b) Acompañado con la copia del Título de Propiedad de cada uno de los copropietarios, así como las identificaciones de los mismos (original y copia).
- VI. Plano;
- VII. Solicitud elaborada; y
- VIII. Cuando se trate de excedentes será indispensable presentar el plano firmado por el Perito responsable

**Artículo 60.-** La Dirección de Obra Pública, Desarrollo Urbano y Planeación, será la receptora de documentos para la autorización de licencias correspondientes a las obras y construcciones mencionadas en el artículo 55.

**Artículo 61.-** La Dirección de Obra Pública, Desarrollo Urbano y Planeación, expedirá las licencias, siempre y cuando se haya cumplido satisfactoriamente con todos los requisitos señalados en el artículo 59.

**Artículo 62.-** Queda estrictamente prohibido lo señalado en el artículo 20 fracciones II, III, IV, VII; artículo 21; artículo 22 de la Ley; y:

- I. Realizar construcciones de ampliación no permitidas por el H. Ayuntamiento;
- II. Techar o cubrir el área de estacionamiento con cualquier tipo de material;
- III. Rebasar los niveles de construcción permitidos; y
- IV. Exceder el número de niveles permitidos en el Manual de Propietario.

## CAPÍTULO XI

### DEL ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS DE ALTO RIESGO

**Artículo 63.-** El almacenamiento de las sustancias de alto riesgo consideradas en el artículo 5 fracciones XVII y XVIII del presente reglamento, deberá ser autorizado por el Administrador o Comité de Administración tomándose en cuenta las cantidades propuestas.

**Artículo 64.-** Las cantidades toleradas de sustancias de alto riesgo estarán dentro del rango menor a 1 litro y su equivalente en kilogramos para condominios de tipo habitacional social progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre; y mayor rango para los condominios de tipo industrial o agroindustrial, de abasto, comercio servicios.

**Artículo 65.-** Los lugares destinados para el almacenamiento de las sustancias de alto riesgo serán asignados por el Administrador o el Comité de Administración, previa autorización de la Dirección de Protección Civil y Bomberos.

## CAPÍTULO XII

### DE LAS FORMAS DE EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO

**Artículo 66.-** El condominio se extinguirá por dos razones:

- I. El sufrimiento de graves daños en su estructura física; y
- II. Por la adquisición totalitaria del inmueble por un mismo comprador.

**Artículo 67.-** En caso de extinción del condominio se llevará a cabo una Asamblea para informar a los interesados.

**Artículo 68.-** De suceder lo mencionado en los artículos anteriores se deberá cancelar la inscripción del condominio en el Registro Público de la Propiedad que corresponda.

**Artículo 69.-** El encargado de llevar a cabo las actividades derivadas de la extinción del condominio será el Comité de Administración.

**Artículo 70.-** El Comité de Administración acatará las disposiciones y acuerdos emanados de la Asamblea General de Condominios.

**Artículo 71.-** En caso de ruina, la demolición del inmueble en su totalidad, deberá ser contratada con una misma compañía de demoliciones.

**Artículo 72.-** Extinguido el régimen de propiedad de condominio, el terreno será dividido entre los condóminos en proporción al porcentaje de indiviso mencionado en la escritura de constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, así como los productos que se obtengan de la venta de los materiales resultantes de la demolición, no gozará de beneficio adicional condómino alguno.

**Artículo 73.-** En caso de que los lotes obtenidos por la división del terreno donde estuviese el inmueble motivo de este reglamento, fueran de extensión de un frente inferior a los que las leyes de urbanización establecen como mínimo autorizables para inscribirlos en el Registro de la Propiedad o en caso de que así lo soliciten los condóminos por convenir a sus intereses, manifestándolo mediante acuerdo de la mayoría se venderá el terreno en toda su extensión y el producto se repartirá de acuerdo al indiviso mencionado en la Escritura de Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, no gozará de beneficio adicional condóminos alguno.

**Artículo 74.-** El precio de la operación en el caso antes mencionado, deberá ser aprobado por la mayoría del total de votos, en ningún caso será inferior al que rija en el mercado de bienes raíces.

### CAPÍTULO XIII

#### DE LAS SANCIONES

**Artículo 75.-** Los copropietarios que incumplan con las disposiciones señaladas en el capítulo X de las Obras y Construcciones del presente Reglamento serán acreedores a las siguientes sanciones:

- I. Se aplicará un multa mínima de 20 a 200 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda, cuando el copropietario construya sin la licencia o permiso expedido por La Dirección de Obra Pública, Desarrollo Urbano y Planeación, además de la demolición de las obras realizadas;
- II. Cuando se realicen actos contra lo establecido en el artículo 22 de la Ley, se aplicará una multa de 7 días de salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponda por cada metro cuadrado que mida la superficie total de los claros y/o ventanas;
- III. Se aplicará una multa de 20 días de salario mínimo general vigente por cada metro cuadrado de construcción no autorizada, independientemente de la demolición de la obra realizada; y
- IV. En caso de no cumplir con la imagen urbana del condominio, la multa se duplicará.

**Artículo 76.-** Los laudos desfavorables a los derechos o intereses legítimos de los particulares, podrán ser impugnados mediante recurso de inconformidad o juicios ante el Tribunal, conforme a las disposiciones del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

#### TRANSITORIOS:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la "Gaceta Municipal".

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Se abrogan los ordenamientos reglamentarios relativos a la materia que contravengan este reglamento.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Se faculta al Presidente Municipal Constitucional de Tecámac a dictar las medidas administrativas necesarias para la eficaz aplicación del presente reglamento.

**ARTÍCULO CUARTO.-** Lo no previsto en este Reglamento se resolverá conforme a lo dispuesto en la Ley y con los principios generales del derecho.

Aprobado por el H. Cabildo del Municipio de Tecámac, según consta en acta 114 correspondiente a la Septuagésima Primera Sesión Extraordinaria, en el Salón de Cabildos del Palacio Municipal, a los veinticinco días del mes de agosto de dos mil cuatro.

Por lo tanto mando se publique, circule y se le de el debido cumplimiento.

**AARÓN URBINA BEDOLLA**  
Presidente Municipal Constitucional  
(Rúbrica)

**EDUARDO CUTBERTO GERMÁN SANDOVAL**  
Secretario del H. Ayuntamiento  
(Rúbrica)

**APROBACION:** 25 de agosto de 2004

**PUBLICACION:** 1 de septiembre de 2004

**VIGENCIA:**