

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DE INMUEBLES EN CONDOMINIO

27 de enero de 1979

JORGE JIMENEZ CANTU, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México a sus habitantes sabed:

Que en cumplimiento de lo dispuesto por la fracción X del Artículo 89 de la Constitución Política Local, y

CONSIDERANDO

Que la propiedad en condominio, es una de las formas de tenencia de inmuebles que de años recientes a la fecha, especialmente en las áreas urbanas del Estado, ha adquirido preponderancia.

Que el vigente Reglamento del Artículo 947 del Código Civil de esta Entidad, atendiendo a su origen y naturaleza contempla situaciones exclusivamente de derecho privado y no así fenómenos administrativos en donde el interés público demanda que las autoridades intervengan para regular la construcción de condominios.

Que en el campo del derecho público, existen algunas disposiciones sobre el particular en la Ley de Comunicaciones, Obras Públicas y Privadas y Ley de Desarrollo Urbano, que regulan la construcción o establecimiento de condominios, por lo que, se hacen necesario contar con preceptos reglamentarios que permitan a las autoridades competentes, que en última instancia redundarían en detrimento e inseguridad de la población. Se estima conveniente por ello plasmar en un Ordenamiento Reglamentario de tipo administrativo, lo que corresponde a esa materia.

Que atendiendo a estos razonamientos Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio, se precisa en detalle lo que los urbanistas consignan como condominio en sus tres modalidades; a saber: Vertical, que consiste en la propiedad en común de un terreno y de partes de un edificio de varios pisos y la propiedad exclusiva de departamentos, oficinas y locales del mismo. El Horizontal, que consisten en la propiedad en común de superficies de terreno dentro de un conjunto y la propiedad exclusiva de otras partes de terreno, así como de las construcciones levantadas sobre ellas; y por último Condominio Mixto, que se configura en la conbinación de las dos modalidades anteriormente expuestas.

Así mismo, este Reglamento contiene preceptos que regulan la construcción y el establecimiento de ese tipo de condominio, señalándose los requisitos indispensables para obtener licencia o autorización correspondiente; modalidades y restricciones que deberán acatarse por los interesados; el trámite de las solicitudes respectivas y condiciones de las propias licencias y autorizaciones; disposiciones diversas que encuadran en un Capítulo, destacando la competencia del ramo para fijar las bases de establecimiento de condominios, en razón del lugar de su ubicación, su destino y las normas técnicas que deberán emplearse en su construcción sobre superficies propias, espacios comunes, áreas de estacionamiento, de vialidades, de recreación y espacios verdes.

Que siguiendo los lineamientos de la Constitución Federal se limitan las atribuciones de la Autoridades, a manera de que los particulares en su caso, tengan el derecho de previa audiencia ante la imposición de sanciones por violación a los dispositivos de este Reglamento. Las sanciones establecen atendiendo a la gravedad de la falta cometida, existiendo las de tipo económico o multas que se ajustan a los supuestos de proporcionalidad y equidad; la suspensión de la ejecución de las obras, revocación de la licencia de construcción o de autorización y por último como medida extrema la intervención del condominio por el Gobierno del Estado, mediante la cual llegado el caso se substituye al infractor, fundándose siempre en razones de orden público y de evidente interés general, todo ello buscando proteger los intereses legítimos de los adquirentes que pueden resultar afectados por el incumplimiento del propietario a fin de ajustarlo a que cumpla fiel y puntualmente con las disposiciones legales de la materia y con los lineamientos de la licencia o autorización.

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

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DE INMUEBLES EN CONDOMINIO

CAPITULO I OBJETO Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Se declara de interés social y orden público el establecimiento de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio.

Artículo 2.- Estas disposiciones regirán a todas las obras e instalaciones en condominio, los cambios de construcciones a este régimen de propiedad, así como el establecimiento de terrenos en condominio cuando sobre, esos terrenos se realicen obras que requieran la licencia de construcción.

Artículo 3.- El Ejecutivo cumplirá con estas disposiciones a través de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, la Dirección General de Hacienda y la del Registro Público de la Propiedad, cada una con arreglo a sus atribuciones.

Artículo 4.- Los condominios pueden tener las siguientes modalidades: Verticales, horizontales y mixtos.

Artículo 5.- Las construcciones en condominio, la ampliación de ellas, y el cambio de construcciones ya realizadas a este régimen de propiedad, estará sujeto a previa licencia de autorización.

Artículo 6.- Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- a).- "Condominio" al inmueble en el que se ha establecido ese régimen de propiedad.
- b).- "Condominio Horizontal" la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él, y los condueños, copropietarios del terreno de común con sus edificaciones o instalaciones correspondientes.
- c).- "Condominio Vertical" la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación, y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.
- d).- "Condominio Mixto" la combinación de las dos modalidades anteriores.
- e).- "Parte o Porción Propia" de la propiedad exclusiva en condómino.
- f).- "Parte Común" el conjunto de terrenos y construcciones de copropiedad de los condóminos que debe permanecer indiviso y de uso general para los mismos.
- g).- "Terreno del Condominio" a la superficie total del inmueble en que se establece el régimen de propiedad en condominio.
- h).- "Terreno Común" a la parte del terreno propiedad de los condóminos destinados al uso en general.
- i).- "Terreno Propio o Privativo" a la parte o porción del condominio destinada al uso exclusivo del condómino.
- j).- "Edificación" a todo tipo de construcción destinada a habitación, comercio, industria, despacho, taller y en general, al desarrollo de la actividad humana.
- k).- "Edificación o Instalaciones Comunes" a la parte de la construcción o instalaciones destinadas al uso de todos los condóminos.
- l).- "Edificación Propia o Privativa" a la parte de la construcción destinada al uso exclusivo de un condómino.
- m).- "Dúplex" a la construcción Destinada a habitación de dos familias en un mismo lote o terreno.
- n).- "Triplex" a la construcción destinada a habitación de tres familias en un mismo lote.

Artículo 7.- En materia de condominios, la autoridad correspondiente se sujetará, en todas sus resoluciones, autorizaciones y dictámenes, a lo establecido por las Leyes de la materia, incluyendo la de Comunicaciones, Obras Públicas y Privadas, la Ley de Fraccionamientos de Terrenos y su Reglamento en su caso, al presente Reglamento, y a los Planos Rectores, Reguladores o de Zonificación.

Artículo 8.- La autoridad tendrá, las siguientes facultades y atribuciones en materia de condominios:

- I. I. Conceder o negar autorizaciones o licencias de instalaciones y obras sujetas al régimen de condominio.

- II. II. Fijar las restricciones para el establecimiento de condominios en construcciones, así como en terrenos que se pretenda dotar de servicios que requieran licencia para realizar las obras y además, determinar el uso o destino de los mismos, ya sea en forma general o especial para zonas determinadas o casos concretos.
- III. III. Inspeccionar las obras o instalaciones en proceso de construcción o terminadas.
- IV. IV. Ordenar la suspensión de las obras, cancelar, revocar o declarar la caducidad de la licencia o autorización, y en su caso, conceder prórrogas.

CAPITULO II DE LAS LICENCIAS O AUTORIZACIONES DE CONDOMINIOS

Artículo 9.- Para el otorgamiento de licencias de construcción de condominios y para el cambio a este régimen de propiedad de una edificación ya construida el interesado deberá presentar a la autoridad competente, los siguientes documentos:

- I. I. Solicitud.
- II. II. Título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- III. III. Certificado de libertad de gravámenes.
- IV. IV. Constancia de alineamiento vigente.
- V. V. Ultimo recibo del Impuesto Predial, al corriente en su pago.
- VI. VI. En predios urbanos, certificación de la autoridad competente, de que el predio contará con el abastecimiento suficiente de agua potable, y la descarga de albañal correspondiente.
- VII. VII. Planos arquitectónicos completos, en los que se señalen las áreas propias y las comunes, las áreas libres y las construidas en cada planta o nivel, fachadas cortes y en general, todos los detalles del uso, destino y forma de construcción de los volúmenes que integran el condominio.
- VIII. VIII. Planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, y de cualquier otro servicio común.
- IX. IX. Memoria de cálculo y planos estructurales.
- X. X. Reglamento interno del condominio en términos del Reglamento del artículo 947 del Código Civil, en su caso.

Artículo 10.- Presentados los documentos anteriormente citados, la autoridad estudiara si procede la expedición de la licencia correspondiente. En caso afirmativo, extenderá la orden de pago de los derechos relativos, y una vez cubiertos éstos, otorgará la licencia en un plazo no mayor de treinta días a partir de la fecha en que tome conocimiento de la liquidación de la orden de pago. En caso negativo, dará por escrito el fundamento y motivo de la negativa, y pondrá a disposición del interesado, la documentación presentada.

Artículo 11.- En los alineamientos, licencias o autorizaciones que expida la autoridad, se harán constar los usos y destinos de los inmuebles en condominio y las partes integrantes de ellos.

Artículo 12.- En condominios horizontales o mixtos, deberá obtenerse licencia de construcción por separado (individual) de las construcciones de uso propio en los siguientes casos:

- I. I. Cuando el terreno propio sobre el que se desea realizar la construcción pertenezca a una persona distinto de la que estableció el condominio originalmente.
- II. II. Cuando la obra no se realice simultáneamente con las obras comunes del condominio.

Artículo 13.- Las licencias y autorizaciones que se otorguen de acuerdo con este Reglamento dejan siempre a salvo derechos de terceros.

CAPITULO III DE LOS CONDOMINIOS VERTICALES

Artículo 14.- En fraccionamientos autorizados, solamente se podrán establecer condominios verticales en lotes destinados a construcciones multifamiliares o departamentales, o a construcciones comerciales en su caso. Se excluyen condominios dúplex o triplex, los que podrán autorizarse en todos los lotes de fraccionamientos de habitación popular siempre y cuando el Acuerdo de autorización y el plano correspondiente no indiquen que se trate de lotes unifamiliares.

Artículo 15.- Los propietarios no podrán hacer adiciones a la superficie construida, ni realizar obras que afecten a los demás condóminos, o a la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de la edificación, ni tampoco incurrir en omisiones que produzcan esos resultados.

Artículo 16.- Las construcciones dúplex y triplex bajo régimen condominial se considerarán como condominios, verticales para los efectos de este Reglamento, excepto en el caso de que la construcción perteneciente a cada condómino sea estructuralmente independiente de la construcción de los demás condueños, en cuyo caso, se aplicarán las disposiciones de condominios horizontales o mixtos.

Artículo 17.- Solamente se permitirá la construcción de condominios dúplex cuyas edificaciones propias sean estructuralmente independientes entre sí cuando el terreno del condominio tenga un frente de catorce metros o mayor en zonas o fraccionamientos de habitación popular o de veinte metros o mayor en zonas o fraccionamientos residenciales.

Para el caso de condominios triplex con edificaciones propias estructuralmente independientes, los frentes mínimos serán de veinte metros en zonas o fraccionamientos de habitación popular y de treinta metros en residenciales.

Artículo 18.- En caso de que el terreno del condominio no cumpla con los requisitos del artículo anterior, las edificaciones propias de condominios dúplex o triplex, deberán sobreponerse entre sí en sus distintos niveles, en una superficie no menor del cuarenta por ciento de cada una de las edificaciones propias.

Artículo 19.- Los condominios verticales destinados a habitación con veinte o más departamentos, deberán disponer de un área de estacionamiento de vehículos para servicios, empleados y visitantes. Esta área será adicional a la requerida por el artículo 44 Bis de la Ley de Comunicaciones, Obras Públicas y Privadas.

Artículo 20.- El área adicional a que se refiere el artículo anterior colindará con la vía pública, sin que quede separada de ella por puertas, rejas, muros o cancelas, y permitirá estacionar no menos de un vehículo por cada cuatro departamentos o fracción de que conste el condominio.

Artículo 21.- Las partes de los condominios verticales no son sujetas a subdivisión.

CAPITULO IV DE LOS CONDOMINIOS HORIZONTALES

Artículo 22.- La autoridad podrá negar la autorización de construcción o establecimiento de condominios horizontales de cualquier tipo en terrenos agrícolas dedicados al cultivo intensivo, cuando el establecimiento del régimen de condominio afecte o tienda a reducir la producción agrícola.

Artículo 23.- Salvo el caso de conjuntos habitacionales de interés social que comprendan varias manzanas de un fraccionamiento o población, los condominios horizontales sobre los que deban realizarse obras que requieran licencia de construcción, cumplirán con las siguientes características y disposiciones técnicas:

a).- La superficie del terreno del condominio no excederá de doce mil metros cuadrados en zonas residenciales o de habitación popular, ni de cincuenta mil metros cuadrados en zonas industriales, campestres, o en condominios dedicados a uso comercial exclusivamente.

b).- El acceso al condominio, desde la vía pública, se hará por medio de una comunicación única. En ningún caso tendrán acceso directo a la vía pública, los terrenos propios del condominio ni comunicación directa con otros condominios o propiedades.

Se exceptúan de cumplir esta disposición los locales comerciales que formen parte de condominios habitacionales, así como los condominios dedicados a uso comercial.

c).- Se establecerá una restricción absoluta de construcción de 5.50 metros sobre el frente de acceso a la vía pública del terreno del condominio. La superficie de esta restricción será terreno común, y se destinará exclusivamente al estacionamiento de vehículos ajenos a los propietarios o inquilinos del condominio. En condominios situados en terrenos urbanos, si el área de esta restricción resultare menor del 10% del área total del condominio, la restricción se aumentará en tal forma de que resulte igual o mayor del 10% de la del terreno del condominio. Tratándose de terrenos con más de un frente a la vía pública, la restricción a que se refiere este inciso será la necesaria para cubrir el 10% del área total del condominio.

d).- Cualquier circulación horizontal interna para vehículos o peatones en el terreno común tendrá un ancho mínimo de ocho metros.

e).- Los espacios para estacionamiento de vehículos que prevee el artículo 44 Bis de la Ley de Comunicaciones, Obras Públicas y Privadas, deberán situarse en el interior de los terrenos propios, o en zonas previamente determinadas para ese objeto; en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.

f).- En zonas residenciales o de habitación popular, el condominio se delimitará de la vía pública y de los terrenos circundantes por medio de una barda, reja o muro con altura no menor de dos metros cincuenta centímetros, localizada al interior de la restricción a que se refiere el párrafo c) de este artículo.

g).- Si el condominio se localiza en zona residencial, se establecerá una restricción de construcción de tres metros en todas las colindancias del predio con terrenos particulares.

h).- La superficie de cada uno de los terrenos propios no será menor de ochenta metros cuadrados en zonas residenciales, sesenta metros cuadrados en zona de habitación popular, quinientos metros cuadrados en zonas industriales, doscientos metros cuadrados en residenciales campestres.

i).- En el terreno común, e inmediato a la puerta de entrada se construirá una caseta o un tablero en donde se localice el medidor del consumo de agua, los medidores de consumo de corriente eléctrica, así como los controles de cualquier servicio público o privado que sirva al condominio. El personal del Ayuntamiento y los empleados de los servicios públicos o privados, tendrán libre acceso a estos equipos durante las horas hábiles del día.

j).- El área de uso común del condominio, excluyendo la de calles, vías de circulación, y estacionamiento de vehículos, no será menor del 15% de la suma del área de todos los terrenos propios del condominio. Esta superficie se dedicará preferentemente, a áreas verdes, juegos infantiles y a canchas deportivas para uso de todos los condóminos.

k).- Deberán hacerse las instalaciones necesarias para lograr que la recolección de basura por medio de los vehículos Municipales pueda realizarse en forma fácil y eficiente.

Artículo 24.- Los conjuntos habitacionales de interés social, tanto los que comprenden varias manzanas de un fraccionamiento o población, como los que ocupan una manzana o parte de ella, y que se vendan con apego al Régimen de Propiedad en Condominio, en sus modalidades de horizontales o mixtos, deberán cumplir con las siguientes características y disposiciones técnicas, cuando a juicio de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, no se requiera apegarse a los requisitos del artículo precedente:

a).- Se establecerá una restricción absoluta de construcción de 5.50 metros, sobre todos los frentes con acceso a vías públicas del terreno del condominio. La superficie de esta restricción será terreno común, y se destinará exclusivamente al estacionamiento de vehículos ajenos a los propietarios e inquilinos del condominio.

b).- Cualquier circulación horizontal interna en el terreno común del condominio tendrá un ancho mínimo de seis metros.

c).- Los espacios para estacionamiento de vehículos que prevee el artículo 44 Bis de la Ley de Comunicaciones, Obras Públicas y Privadas, podrán situarse en el interior de los terrenos propios, o bien, en terrenos comunes previamente determinados para ese objeto, en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover ningún otro vehículo estacionado.

d).- Las vías públicas para vehículos y peatones que limitan cada manzana tendrán un ancho mínimo de veinte metros, el que deberá aumentarse en función de la densidad de población. Para ello en caso necesario, se ampliarán las vías públicas existentes, con la obligación de ceder esa área al Municipio.

e).- Por cada grupo de doscientas unidades o fracción (casa o departamento) del conjunto, deberán construirse los siguientes servicios:

- I. I. Un edificio destinado a convivencia e integración social, con superficie cubierta no menor de un metro cuadrado por unidad.
- II. II. Una caseta de policía, equipada debidamente.
- III. III. Un jardín de juegos infantiles con superficie no menor de dos metros cuadrados por unidad.
- IV. IV. Un depósito temporal de basura con las facilidades necesarias para el acarreo de la misma por los camiones Municipales correspondientes.

Estas construcciones serán adicionales a las requeridas por la Ley de Fraccionamientos del Estado, en caso de que el conjunto forme parte de un fraccionamiento autorizado con esta modalidad.

f).- En uno o en varios de los terrenos comunes del condominio se construirían casetas o tableros en donde se localicen los medidores del consumo de agua, de corriente eléctrica, así como los controles de cualquier servicio público o privado que beneficie al condominio.

El personal del Ayuntamiento y los empleados de los servicios públicos o privados tendrán libre acceso a estos equipos durante las horas hábiles del día.

g).- El área de uso común del condominio, excluyendo la de calles, vías de circulación y estacionamiento de vehículos, no será menor del 15% de la suma del área de todos los terrenos propios del condominio. Esta superficie se dedicará, preferentemente a áreas verdes, juegos infantiles y a canchas deportivas.

Artículo 25.- En las salidas de vehículos de los condominios horizontales deberá existir una zona a nivel del arroyo que sirva de transición entre la vía pública y la propiedad privada con el objeto de que el conductor al salir, reduzca la velocidad de ascenso y descenso y adquiera la visibilidad necesaria antes de cruzar la vía pública.

Artículo 26.- Los reglamentos de construcción internos de los condominios horizontales serán aprobados por la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, y deberán especificar el tipo y características de las construcciones que pueden realizar en ellos, así como los datos de composición arquitectónicos, estética y de seguridad relativos.

Artículo 27.- Para los casos que se precisan en los artículos 23 y 24 de este Reglamento, un vez fijadas las dimensiones y características de los terrenos propios en los pares aprobados por la autoridad, no se permitirán subdivisiones de estos terrenos. Tampoco se permitirán modificaciones de sus dimensiones, salvo las que sean consecuencias de pequeños ajustes debido a errores o discrepancia en las mediciones.

Artículo 28.- Queda prohibida la construcción de obras provisionales tanto en los terrenos propios como en los comunes. Se exceptúan las bodegas, oficinas y talleres requeridos para la construcción de la obra definitiva, debiendo retirarse estas obras provisionales al quedar en condiciones de ser ocupadas las obras definitivas.

Artículo 29.- Cuando se trata de condominios con construcciones, la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas podrá aceptar que no se hagan conexiones a las redes de agua y drenaje Municipales, solamente en aquellos situados en zonas residenciales campestres o en terrenos rústicos, o bien, cuando el interesado demuestre que cuenta con la dotación de agua correspondiente y el Ayuntamiento certifique que no dispone de red de agua en la zona en que se ubica el condominio.

Artículo 30.- Las construcciones de los condominios deberán disponer de una red de drenaje separado (pluvial o sanitario), salvo el caso en que se ubiquen en zonas o fraccionamientos que dispongan de drenaje combinado.

Artículo 31.- La superficie máxima que integren un conjunto de condominios con construcciones, y que no queden separados por vías públicas, serán de cien mil metros cuadrados.

CAPITULO V DE LOS CONDOMIMOS MIXTOS

Artículo 32.- Los condominios mixtos se sujetarán a todas las disposiciones que sean aplicables, tanto de los condominios verticales como de los condominios horizontales, en su parte relativa.

Artículo 33.- La Localización de los terrenos propios en los que puedan construirse edificios multifamiliares, incluyendo construcciones dúplex y triplex, deberán fijarse de antemano al aprobarse los planos para las construcciones del condominio correspondiente.

Artículo 34.- Con excepción de construcciones dúplex y triplex, los edificios multifamiliares deberán separarse de las colindancias de su lote propio no menos de dos metros; en este espacio existirá una restricción absoluta de construcción. Esta disposición no es aplicable a las construcciones destinadas al estacionamiento de vehículos.

Artículo 35.- Las Disposiciones de densidad máxima de construcción del artículo 44 ter de la Ley de Comunicaciones, Obras Públicas y Privadas, serán aplicables a los edificios multifamiliares o comerciales que se construyan en lotes propios de los condominios Mixtos.

CAPITULO VI DE LA VENTA DE CONDOMINIOS

Artículo 36.- Para iniciar la venta de terrenos en condominio a que se refiere el artículo 2º. de este Reglamento, así como de departamentos o locales sujetos a este régimen, se requiere obtener previamente la autorización del Ejecutivo del Estado por conducto de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

Artículo 37.- Para condominios horizontales o mixtos, la autorización a que se refiere el artículo anterior se otorgará una vez que se hayan terminado todas las obras de los terrenos comunes, incluyendo las redes de agua potable y drenaje con sus respectivas conexiones a la red Municipal, la red de distribución de energía eléctrica y los pavimentos de circulación privadas, así como las edificaciones comunes.

Artículo 38.- Además de lo previsto por los artículos 36 y 37 precedentes, en caso de que se pretenda iniciar la venta o comprometer en cualquier forma alguna parte de un condominio sin que se hayan terminado totalmente las obras, el propietario otorgará una garantía hipotecaria, a favor del Ejecutivo del Estado, por el importe total de las obras aún sin ejecutar. Esta garantía estará en vigor hasta que se hayan terminado totalmente las obras del condominio y se haya dado el aviso de terminación de obra a que se refiere el artículo 43 bis de la Ley de Comunicaciones, Obras Públicas y Privadas.

Artículo 39.- Para poder vender o comprometer en cualquier forma locales o departamentos de un condominio vertical se requiere que la estructura y los muros del edificio se encuentren totalmente terminados y se hayan conectado los servicios de agua potable y drenaje.

CAPITULO VII DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 40.- El tipo y las características de los condominios deberán ajustarse al de las zonas o fraccionamientos en que se ubican.

Artículo 41.- En los permisos, alineamientos, licencias o autorizaciones que expida la autoridad se harán constar las restricciones del uso o destino de los inmuebles en condominio.

Artículo 42.- Previamente a la expedición de una licencia o autorización, el solicitante deberá cubrir las contribuciones relativas.

Artículo 43.- Los propietarios o poseedores de inmuebles construidos bajo el régimen de propiedad en condominio quedan obligados a respetar las restricciones, modalidades o lineamientos que fije al respecto la autoridad.

Artículo 44.- Al terminar las obras, o al ocuparse inmuebles construidos en condominio, deberá darse aviso a la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, la que turnará copia de la documentación correspondiente a la Dirección General de Hacienda para la catastración respectiva, y para el pago de los impuestos y derechos que procedan, así como a la Dirección del Registro de la Propiedad para sus fines respectivos.

Artículo 45.- Cuando se solicite licencia para la construcción de un condominio o grupo de condominios destinados primordialmente a habitación, y el número total de casas o departamentos, o la suma de ambos, exceda de cien, el propietario deberá ceder gratuitamente al Municipio correspondiente una superficie de terreno urbanizado que se destinará a la construcción de una escuela pública.

Artículo 46.- La superficie de terreno a que se refiere el artículo anterior, se localizará en las inmediaciones o en el exterior del terreno del condominio, y tendrá una área no menor de cuatro metros cuadrados por cada casa o departamento (unidad de habitación) del condominio o conjunto de condominios. Si el condominio se encuentra en un fraccionamiento autorizado, de la superficie anterior se deducirá la que exige al respecto la Ley de Fraccionamientos y su Reglamento.

Artículo 47.- Sobre la superficie de terreno indicada en los artículos precedentes y con cargo al titular de la autorización correspondiente, deberá construirse la escuela pública, la que tendrá capacidad de un alumno por cada casa o departamento del condominio o conjunto de condominios. El titular podrá optar por construir la escuela por su cuenta conforme a los proyectos tipo del Gobierno del Estado, o bien por pagar a éste el importe de la obra para que sea el que la construya. No podrá iniciarse la venta de casas, departamentos o terrenos propios, mientras no se termine la escuela y se entregue a satisfacción de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas o se cubra el importe correspondiente.

Artículo 48.- El propietario, promotor o constructor de un condominio, serán solidariamente responsables del pago de impuestos y derechos que se originen, hasta que se hayan terminado totalmente las obras y vendido todas las partes propias mediante la escritura pública correspondiente.

Artículo 49.- Los condóminos, causahabientes, inquilinos, cuidadores y los administradores de propiedades construidas en condominios están obligados a permitir el paso al interior de las partes comunes, a las autoridades legítimas encargadas de su vigilancia o relacionadas en alguna forma con el condominio, a fin de que dichas autoridades puedan realizar las funciones que tienen encomendadas legalmente.

CAPITULO VIII SANCIONES

Artículo 50.- A los infractores de este Reglamento se les impondrá, previa audiencia, las sanciones siguientes:

I. I. Suspensión de operaciones de ventas y multas de \$10,000.00 a \$500,000.00 a quienes comprometan o inicien la venta de un condominio sin obtener previamente la autorización correspondiente, o no recaben oportunamente la prórroga de los documentos requeridos por este Reglamento.

II. II. Multa de \$1,000.00 a \$10,000.00 a quienes realicen obras en condominio en contravención a lo dispuesto en los artículos 15, 25 y 28 del presente Ordenamiento, o no den los avisos que requiere el mismo.

III. III. Multa de \$10,000.00 a \$500,000.00 a quienes modifiquen la construcción de obras en condominio respecto a los planos y proyectos autorizados, independientemente de la obligación de demoler todo lo construido en violación de este Reglamento o de la licencia de construcción.

IV. IV. Multa de \$5,000.00 a \$500,000.00 a quienes destinen propiedades en condominio a diferentes fines de aquellos señalados en los planos de aprobación del condominio o en la Escritura Constitutiva.

V. V. Cualquiera otra infracción a alguna de las disposiciones contenidas en este Reglamento que no tenga sanción especial o expresamente señalada en el mismo, será sancionada con multa de \$1,000.00 a \$100,000.00 según la gravedad de la falta.

VI. VI. Suspensión de la ejecución de las obras.

VII. VII. En caso de reincidencia en violaciones al presente Reglamento, revocación de la licencia de construcción, o de la autorización, para los efectos legales conducentes.

VIII. VIII. Intervención por el Gobierno del Estado.

Artículo 51.- Para la aplicación de cualquiera de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se citará al presunto infractor en forma personal, considerando como su domicilio el propio del condominio.

La notificación para la cita contendrá los datos relativos a la oficina en donde debe comparecer, día y hora señalados para la audiencia y su objeto.

Artículo 52.- La intervención de un condominio a que alude la fracción VIII del artículo 51, podrá aplicarse tanto a aquellos que cuenten con la licencia o autorización respectiva, como a los que no dispongan de ella y se sujetaría, a los siguientes requisitos:

a).- Se aplicará a los condominios con obras sin terminar y en casos de reincidencia en las violaciones, o desobediencias reiteradas a las ordenes de la autoridad.

b).- Se fundará siempre en razones de orden público de evidente interés general.

c).- Tenderá a proteger primaria y fundamentalmente los intereses legítimos de los adquirentes de terrenos, apartamentos, locales o casas que resulten afectados por el incumplimiento del propietario, promotor o vendedor remiso.

d).- Se limitará a cumplimentar, en defecto del propietario, promotor o vendedor, los fines normales y habituales de un condominio regular.

e).- Procurará ajustar el condominio intervenido al fiel cumplimiento de este Reglamento, y a la licencia de construcción y autorización de venta correspondiente.

f).- Realizará todos los actos que correspondan al propietario o promotor en relación con las obras del condominio, procediendo, en caso de abstención de aquél, a firmar las escrituras o documentos de venta relativos.

g).- Podrá realizar las obras del condominio intervenido, directamente o por medio de terceros celebrando los contratos respectivos, con cargo al propietario.

h).- Perdurará el tiempo necesario para la realización de los fines colectivos y de orden público antes expresado, y

i).- Cesará una vez desaparecida la causa fundamental que la motivó, y en su caso, se devolverán los efectos patrimoniales y numerario remanente al propietario remiso.

T R A N S I T O R I O S

ARTICULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrara en vigor veinte días después de su publicación en la "Gaceta del Gobierno" del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Las solicitudes de licencia o autorización de construcción o establecimiento de condominios, en proceso de trámite, se sujetarán a las disposiciones de este Reglamento.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Toluca, Capital del Estado de México, a los dieciocho días del mes de enero de mil novecientos setenta y nueve.

Atentamente

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL,
DR. JORGE JIMENEZ CANTU.**

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO,
C.P. JUAN MONROY PEREZ.**

APROBACION: 18 de enero de 1979

PUBLICACION: 27 de enero de 1979

VIGENCIA: 16 de febrero de 1979