

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES EN CONDOMINIO DEL MUNICIPIO DE TOLUCA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La promulgación de este Reglamento tiene como fin regular la propiedad en condominio y surge por la necesidad de actualizar las normas jurídicas que deben ser acordes a la realidad social, política y económica en que han de regir.

Así, el presente cuerpo legal se ajusta a los preceptos marcados por el Art. 115 Constitucional, el cual otorga al Municipio facultades en sus fracciones IV y V para cobrar derechos y contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles; para expedir licencias y permisos para construcciones; para controlar la utilización del suelo y para expedir reglamentos y disposiciones administrativas que se requieran para normar el desarrollo urbano en el territorio municipal.

Por otra parte, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México señala en su Artículo 13 que el Municipio tiene a su cargo regular su ordenamiento urbano con base en las normas, restricciones y obligaciones básicas que para la construcción de condominios determina esta Ley en su Artículo 117.

Finalmente el Bando Municipal de Policía y Buen Gobierno, ratifica en su Artículo 27 las atribuciones que en materia de desarrollo urbano tiene el H. Ayuntamiento para su regulación y ordenamiento El Reglamento que se pone en vigor precisa en detalle las definiciones de condominio en sus tres modalidades a saber: vertical, horizontal y mixto, así como preceptos que regulan la construcción y el establecimiento de este tipo de condominios, señalando los requisitos indispensables para obtener la licencia o autorización correspondiente: las modalidades y restricciones que deberán acatar los promotores; el trámite de las solicitudes respectivas y condiciones de autorización de las propias licencias; la competencia administrativa, del H. Ayuntamiento para fijar las bases para el establecimiento de condominios, su destino y las normas técnicas que deberán emplearse en su construcción sobre superficies propias, áreas de donación, espacios comunes, áreas de estacionamiento, de recreación, espacios verdes y vías públicas de vehículos y peatones, así como el establecimiento de requisitos que deberán cubrirse al Municipio por concepto de donación de reserva territorial para la construcción de equipamiento público necesario, observándose que la propiedad en condominio, es una de las ramas de tenencia de inmuebles que de años recientes a la fecha, especialmente en las áreas urbanas del Estado, ha adquirido preponderancia en su desarrollo; por último, las sanciones a que quedan sujetos los infractores a este Reglamento.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- El presente Reglamento tiene por objeto regular las construcciones de inmuebles en condominio, fijando los requisitos indispensables tales como: dimensiones del mismo; destino, diseño y normas técnicas en su construcción tanto. en superficies; privativas, como en espacios comunes, áreas de estacionamiento, espacios verdes, vías públicas y áreas de donación.

ARTICULO 2.- La aplicación de las normas contenidas en el presente Reglamento corresponden al Ayuntamiento a través de las autoridades competentes deberá ser apegado a los preceptos que marca el Plan de Centro de Población Estratégico de Toluca; los Planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población Municipales; el Reglamento de Construcción del Municipio de Toluca y su Reglamento de Imagen Urbana.

ARTICULO 3.- En construcciones en condominio y de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, el número máximo de viviendas por lote será de 60.

ARTICULO 4.- Todas las construcciones sujetas a régimen de condominios se sujetarán a las normas de dimensionamiento mínimas que se establecen en el Art. 117 de la Ley de Asentamientos Humanos y en el Artículo 24 de este Reglamento.

ARTICULO 5.- En los permisos de alineamientos, licencias o autorizaciones que expida la autoridad se harán constar las restricciones del uso o destino de los inmuebles en condominio, vigilándose específicamente lo que señala este Reglamento en los artículos correspondientes a cada tipo de condominio.

ARTICULO 6.- Previamente a la expedición de una licencia o autorización el solicitante deberá cubrir las contribuciones y requisitos que determina la Ley de Hacienda Municipal del Estado de México y lo señalado en el artículo 7 de este reglamento.

ARTICULO 7.- Con el propósito de que el Municipio pueda garantizar la existencia y donación de servicios públicos y equipamiento urbano en las zonas habitacionales, el H. Ayuntamiento requerirá del apoyo de todos los promotores de vivienda; por lo que se solicitarán áreas de donación o reserva territorial, de la siguiente forma: I.- Si el condominio cuenta de 2 a 9 viviendas deberá cubrir el importe correspondiente a 18.00 M2. por vivienda de terreno de conformidad con el valor catastral de suelo vigente en la zona; II.- Si el condominio cuenta de 10 a 60 viviendas deberá donar al Municipio el 15% de la superficie total de las áreas privativas del condominio, o 18.00 M2. por vivienda prevista, en caso de que el porcentaje señalado sea menor; III.- El área de donación se localizará en el exterior o en las inmediaciones del condominio conforme a las siguientes características:

a).- Será una superficie única y libre de restricciones o afectaciones para su construcción futura.

b).- Será un terreno de forma regular con un frente que este proporcionado como mínimo la mitad o hasta la tercera parte de la longitud del mismo.

c).- Deberá tener acceso directo a la vía pública.

d).- No deberá ser utilizado en sus colindancias por las construcciones contiguas como área para iluminación o ventilación.

e).- En el caso de varias áreas de donación, se deberán localizar con un sentido de diseño y que funjan como elementos integradores entre las áreas habitacionales y las áreas de servicios y equipamiento.

ARTICULO 8.- El propietario, promotor o constructor de un condominio, será solidariamente responsable 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.

ARTICULO 9.- En caso de solicitudes de cambio a régimen de condominio de edificaciones que hayan sido construidas antes de la fecha en que entre en vigor el presente Reglamento, cubrirá los requisitos especificados en el Artículo 6 y 7 de este Reglamento en cuyo caso y para lo referente a las áreas de donación, deberá cubrir con efectivo la superficie requerida. Además el solicitante deberá comprobar a satisfacción de la autoridad municipal que el inmueble ya había sido construido anteriormente, mediante la licencia municipal respectiva, la manifestación de obra privada, la constancia de regularización además de la certificación catastral correspondiente.

ARTICULO 10.- Al terminar las obras, o al ocuparse inmuebles construidos en condominio, deberá dar aviso a la autoridad municipal competente la que turnará copia de la documentación correspondiente al Instituto Catastral del Estado de México y al Registro Público de la Propiedad para los registros respectivos.

CAPITULO II

OBJETO Y DEFINICIONES

ARTICULO 11.- Se declara de interés social y orden público el establecimiento de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio.

ARTICULO 12.- 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.

ARTICULO 13.- El Gobierno Municipal cumplirá con estas disposiciones a través de la autoridad municipal competente. Asimismo el Gobierno del Estado, realizará lo conducente mediante el Instituto Catastral del Estado de México y el Registro Público de la Propiedad, cada uno con apego a sus atribuciones.

ARTICULO 14.- Los condominios pueden tener las siguientes modalidades: vertical, horizontal y mixto.

ARTICULO 15.- Las construcciones en condominio, la ampliación de ellas, y el cambio de construcciones ya realizadas a este régimen de propiedad, estarán sujetas a la licencia de autorización.

ARTICULO 16.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

I.- "Condominio", al inmueble en el que se ha establecido ese régimen de propiedad;

II.- "Condominio horizontal", la modalidad mediante la cual cada condominio es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él; y condueño o copropietario del terreno común con edificaciones e instalaciones correspondientes, que se localicen sobre a último;

III.- "Condominio vertical", la modalidad mediante la cual cada condominio es propietario exclusivo de parte de la edificación, y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general;

IV.- "Condominio mixto", la combinación de las dos modalidades anteriores;

V.- "Área de donación", es la superficie de terreno urbanizado que deberán ceder al Municipio de Toluca, los propietarios que soliciten en sus predios lotificar o construir bajo régimen de condominio, de conformidad con las normas establecidas en el presente Reglamento;

VI.- "Área privativa, parte o porción propia", es la propiedad en condominio;

VII.- "Área o parte común", es el conjunto de terrenos y construcciones de copropiedad de los condominios que debe permanecer indivisa y de uso general para los mismos;

VIII.- "Terreno del condominio", a la superficie total del inmueble en que se establece el régimen de propiedad en condominio;

IX.- "Edificación", a todo tipo de construcción destinada a habitación, comercio, industria, despacho, taller y en general, al desarrollo de la actividad humana;

X.- "Edificación o instalación comunes", a la parte de la construcción o instalaciones destinadas al uso de todos los condominios;

XI.- "Edificación propia o privada", a la parte de construcción destinada a uso exclusivo de un condominio;

XII.- "Duplex", a la construcción destinada a habitación de dos familias en un mismo lote de un condominio;

XIII.- "Triplex", a la construcción destinada a habitación de tres familias en un mismo lote.

ARTICULO 17.- En materia de condominios, la autoridad correspondiente se sujetará en todas sus resoluciones, autorizaciones y dictámenes, a lo establecido por la legislación vigente, incluyendo la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, el presente Reglamento y los Planes de Desarrollo Urbano Vigentes.

ARTICULO 18.- La Autoridad tendrá las siguientes facultades y atribuciones en materia de condominios:

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

II.- Fijar la restricción para el establecimiento de condominios en construcciones; así como en terrenos que se pretenda dotar de servicios y que requieran licencia para realizar las obras y además, autorizar el uso o destino de los mismos, ya sea en forma general o especial para zonas determinadas o casos concretos, todo esto con base en lo que establecen los Planes de Desarrollo Urbano Vigentes;

III.- Inspeccionar las obras o instalaciones en proceso de construcción o terminadas;

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 III

DE LAS LICENCIAS O AUTORIZACIONES DE CONDOMINIOS

ARTICULO 19.- 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.- Solicitud;

II.- Licencia estatal de uso del suelo;

III.- En su caso copia del plano autorizado de la fusión, subdivisión o fraccionamiento;

IV.- Título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad;

V.- Certificado de libertad de gravámenes;

VI.- Ultimo recibo del impuesto predial, al corriente en su pago;

VII.- Constancia de alineamiento vigente;

VIII.- Certificación de la autoridad competente, de que el predio contará con el abastecimiento suficiente de agua potable, y la descarga de drenaje correspondiente;

IX.- Planos arquitectónicos completos, en los que señalen las áreas propias y las comunes, las áreas de donación; las áreas libres y las construidas en cada planta o nivel; fachadas y cortes, y en general todos los detalles del uso, destino y forma de construcción de los volúmenes que integran el condominio;

X.- Plano del conjunto y particulares de instalaciones hidráulicas, eléctricas y de cualquier otro servicio común;

XI.- Planos que muestren la integración vial con la estructura existente o futura deberá contemplarse también la adecuación del proyecto al medio ambiente (iluminación y asolamiento) así como presentar una propuesta de imagen para mejorar la calidad urbana de la zona.

XII.- Memoria de cálculo y planos estructurales.

XIII.- Reglamento interno de condominio en términos del Reglamento del Artículo 947 del Código Civil.

ARTICULO 20.- Presentados los documentos anteriormente citados, la autoridad estudiará si procede la expedición de la licencia correspondiente, en caso afirmativo, extenderá la orden de pago de los derechos relativos, y una, vez cubiertos estos, otorgará la licencia correspondiente. En caso negativo, dará por escrito el fundamento y motivo de la negativa, y pondrá a disposición del interesado, la documentación presentada.

ARTICULO 21.- 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.

ARTICULO 22.- En condominios horizontales o mixtos, deberá obtenerse licencia de construcción por separado (individual) de las construcciones de uso propio cuando el terreno sea vendido en forma de lotes en condominio y que sus nuevos propietarios deseen construir sobre estos.

ARTICULO 23.- Las licencias y autorizaciones que se otorguen de acuerdo con este Reglamento dejan a salvo derechos de terceros.

CAPITULO IV

DE LOS CONDOMINIOS HORIZONTALES

ARTICULO 24.- 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:

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

II.- El acceso al condominio, desde la vía pública, se hará por medio de una comunicación única. Se exceptúan de esto, aquellos predios con colindancia a varias calles (esquina o cabeza de manzana, así como los fraccionamientos que se desarrollan en condominio y en los que es factible la intercomunicación entre lotes condominiales para mejor utilización del equipamiento público y las áreas de donación;

III.- Con el propósito de mejorar la imagen urbana de la ciudad, se evitará en lo posible la existencia de muros ciegos sobre vía pública debiéndose diseñar las fachadas, bardas, rejas y vanos, sobre estas vialidades, asimismo deberá contemplarse en lo posible la integración de los nuevos desarrollos con los existentes, propiciando en su caso un mejoramiento urbano;

IV.- Se establecerá una restricción absoluta de construcción de 5.50 metros sobre el frente de acceso a la vía pública del terreno común, y se destinará exclusivamente al estacionamiento de vehículos de visitantes del condominio. 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 al 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 únicamente el 10% del área total del condominio.

De ser posible, se dará preferencia a aquellos proyectos que integren al interior del condominio el área de estacionamiento de visitantes, evitando así áreas exteriores sin mantenimiento;

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

VI.- Los espacios para estacionamiento de vehículos requeridos en el Plan del Centro de Población Estratégico de Toluca deberán situarse en el interior de los terrenos propios o en zonas previamente determinadas para este objeto. En el caso de patios o isletas de estacionamiento, se evitará la posición de cajones a 90°, debiendo ser inclinados para facilitar su acceso y deberán integrarse áreas verdes para forestación, y protección a los autos de asoleamiento;

VII.- En zonas habitacionales, el condominio se delimitará de los terrenos circundantes por medio de una barda, reja o muro con altura no menor de dos metros cincuenta centímetros, con excepción de colindancia con otros condominios similares, en los cuales la altura de estas divisiones podrá ser menor, para un mayor asoleamiento o para permitir la intercomunicación entre lotes condominiales;

VIII.- Se evitarán en lo posible las orientaciones norte para los espacios de estar y recámaras;

IX.- En el caso de varios condominios se deberá procurar que las áreas de patios de servicio no se localicen frente a la vía pública, andadores o fachadas principales de otros condominios;

X.- El tamaño de los terrenos privativos se ajustará a lo siguiente de acuerdo al tipo de fraccionamiento y a su ubicación;

Fraccionamiento		Viv. Unifamiliar		Viv. Duplex	
		Superficie Mínima	Frente Lote	Superficie Mínima	Frente Lote
Social interés popular	Progresivo, social o	60 M2	6 M	120 M2	9 M
Residencial		100 M2	8 M	200 M2	12 M

En zonas industriales los terrenos privativos tendrán una superficie mínima de 500 m2.

XI.- En el terreno común, e inmediato a la puerta de entrada se construirá una caseta o 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;

XII.- El área de uso común del condominio excluyendo la de circulaciones y estacionamientos de vehículos no será menor de 12 M2 por vivienda prevista y del 25% de la suma de las áreas en caso de industrias, esta superficie se dedicará preferentemente a áreas verdes, juegos infantiles y a canchas deportivas para uso de todos los condominios;

XIII.- 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.

ARTICULO 25.- Cuando se solicite licencia para la construcción de 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 tiene la obligación de construir una escuela pública dentro del área de donación que se estipula en el Art. 7 Fracción II de este Reglamento.

ARTICULO 26.- Sobre la superficie de terreno indicada en el artículo precedente 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 Municipal, o bien por pagar a este 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 del H. Ayuntamiento de Toluca o se cubra el importe correspondiente.

ARTICULO 27.- 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.

ARTICULO 28.- Para los casos que se precisan en el Artículo 24 de este Reglamento, una vez fijadas las dimensiones y características de los terrenos propios en los planos 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.

ARTICULO 29.- 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.

ARTICULO 30.- Para cualquier tipo de condominio horizontal queda prohibido que el propietario realice obras que afecten el funcionamiento del resto de los condominios, o que contravengan lo establecido en el Reglamento del Condominio, requiriéndose entonces, para cualquier modificación o ampliación, la licencia municipal de construcción, la cual se otorgará en estricto apego a lo estipulado en el mismo Reglamento interior.

CAPITULO V

DE LOS CONDOMINIOS VERTICALES

ARTICULO 31.- 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

duplex o triples, los que podrán autorizarse en todos los lotes de fraccionamientos de habitación y el plano correspondiente no indiquen que se trata de lotes unifamiliares.

ARTÍCULO 32.- Los propietarios no podrán hacer adiciones a la superficie construida, ni realizar obras que afecten a los demás condominios o a la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de la edificación, ni tampoco incurrir en omisiones que produzcan esos resultados.

ARTICULO 33.- Las construcciones duplex y triplex bajo régimen condominal se considerarán como condominios verticales para los efectos de este Reglamento, excepto en el caso de que la construcción perteneciente a cada condominio sea estructuralmente independiente de la construcción de los demás condueños, en cuyo caso se aplicarán las disposiciones de condominios horizontales o mixtos.

ARTICULO 34.- Solamente se permitirá la construcción de condominios duplex cuyas edificaciones propias sean estructuralmente independientes entre sí; cuando el terreno del condominio tenga un frente mínimo de siete metros en zonas o fraccionamientos de habitación popular; o de diez metros o mayor en zonas o fraccionamientos residenciales. Para el caso de condominios triplex con edificaciones propias estructuralmente independientes, los frentes mínimos serán de doce metros en zonas o fraccionamientos de habitación popular y de treinta metros en residenciales.

ARTICULO 35.- En caso de que el terreno del condominio no cumpla con los requisitos del artículo anterior, las edificaciones propias de condominios duplex o triplex deberán superponerse entre sí en sus distintos niveles, en una superficie no menor de cuarenta por ciento de cada una de las edificaciones propias.

ARTICULO 36.- 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 42 de este Reglamento.

ARTICULO 37.- El área adicional a que se refiere el artículo anterior colindará con la vía pública, y permitirá estacionar no menos de un vehículo por cada cuatro departamentos o fracción de que conste el condominio. Y podrá o no estar separada de la calle por puertas, rejas o muros e bien formar parte interna del condominio para evitar espacios exteriores deteriorados o faltos de mantenimiento.

ARTICULO 38.- Las partes de los condominios verticales no son sujetas a subdivisión.

ARTICULO 39.- Cualquier circulación horizontal para vehículos o peatones tendrá un ancho mínimo de seis metros. Independientemente del área propia de estacionamiento.

ARTICULO 40.- Los condominios verticales de más de dos niveles contados desde la planta baja, deberán separarse de sus colindancias de su lote propio un tercio de su altura.

ARTICULO 41.- Las áreas libres de uso común excluyendo las de circulación y estacionamiento serán de 12 M2 por vivienda prevista.

ARTICULO 42.- Los espacios para estacionamiento de vehículos deberán cubrir lo que señala el plan del Centro de Población Estratégico de Ciudad de Toluca en su sección de normas y deberán situarse en zonas previamente determinadas para este objeto.

CAPITULO VI

DE LOS CONDOMINIOS MIXTOS

ARTICULO 44.- 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,

ARTICULO 45.- La localización de los terrenos propios en los que puedan construirse edificios multifamiliares incluyendo construcciones duplex y triplex, deberán fijarse de antemano al aprobarse los planos para las construcciones del condominio correspondiente.

ARTICULO 46.- Con excepción de construcciones duplex y triplex, los edificios multifamiliares deberán separarse de las colindancias de su lote propio no menos de un tercio de su altura; en este espacio existirá una restricción absoluta de construcción.

CAPITULO VII

DE LA VENTA DE CONDOMINIOS

ARTICULO 47.- Para iniciar la venta de terrenos en condominio a que se refieren el Artículo 11 y 12 de este Reglamento, así como de departamentos o locales sujetos a este régimen, se requiere obtener previamente la autorización de la autoridad municipal competente.

ARTICULO 48.- 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 la red 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 privada, así como las edificaciones comunes.

ARTICULO 49.- Además de lo previsto por los Artículos 47, 48 y 51, y 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 fianza como garantía hipotecaria a favor del Municipio de Toluca, por el importe total de las obras aún sin ejecutar y estará en vigor hasta que se haya dado el aviso de terminación de obra correspondiente.

ARTICULO 50.- El monto de la fianza señalada en el artículo anterior se fijará con base en un avalúo bancario que presente el promotor del condominio. Este avalúo desglosará los presupuestos estimados por cada una de las partidas generales del condominio.

ARTICULO 51.- 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, y se cuente con la licencia de terminación de obra del H. Ayuntamiento.

CAPITULO VIII

CAMBIO A RÉGIMEN DE CONDOMINIO

ARTICULO 52.- Se podrá autorizar el cambio a régimen de condominio horizontal y vertical, cuando las construcciones cumplan con las disposiciones aplicables de este Reglamento.

ARTICULO 53.- Se podrá aceptar el cambio a régimen de condominio de construcciones que no cuenten con el área de estacionamiento requerida por los Artículos 24 Fracción VI y 42 de este Reglamento y el Plan de Centro de Población Estratégico siempre y cuando se cubra el impuesto por cada cajón de estacionamiento faltante de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley de Hacienda Municipal. Asimismo deberá cubrirse lo referente a áreas de donación señalado en el Artículo 9, si se trata de edificios o condominios habitacionales.

ARTICULO 54.- En el caso contrario de cambio de régimen condominial a privado, sólo podrá realizarse en casos particulares causado por afectación de obra pública o bien que pueda cumplir con requisitos específicos de funcionamiento independiente de los condominios y que no causen problemas adicionales al H. Ayuntamiento.

CAPITULO IX

SANCIONES

ARTICULO 55.- A los infractores de este Reglamento se les impondrá, previa audiencia, las sanciones siguientes:

I.- Suspensión de operaciones de ventas y multas de 50 a 300 días de salario mínimo vigente en el Municipio de Toluca a quienes comprometan o den la venta de un condominio sin obtener previamente la autorización correspondiente, o no recaben oportunamente la prórroga de los documentos requeridos por éste Reglamento;

II.- Multa de 30 a 100 días de salario mínimo vigente en el Municipio de Toluca a quienes realicen obras en condominio en contravención a lo dispuesto en los artículos 29, 30 y 32 del presente ordenamiento o no den los avisos que requiere el mismo;

III.- Multa de 50 a 200 días de salario mínimo vigente en el Municipio de Toluca 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.- Multa de 100 a 300 días de salario mínimo vigente en el Municipio de Toluca a quienes destinen propiedades en condominio a diferentes fines de aquellos señalados en los planos de aprobación del condominio o la escritura constitutiva.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.-

El presente Reglamento entrara en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

ARTICULO SEGUNDO.-

Las solicitudes de licencia de construcción bajo régimen de condominio o los cambios a este régimen de propiedad en proceso de trámite se sujetarán a las disposiciones de este Reglamento a partir de la fecha en que entre en vigor.

ARTICULO TERCERO.-

Los aspectos no previstos por éste Reglamento serán resueltos por la autoridad municipal competente.

Expedido en el Salón de Cabildos del Palacio Municipal de la ciudad de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México a los cinco días del mes de diciembre de 1988.

Lic. Laura Pavón Jaramillo

Presidenta Municipal.