



# GACETA MUNICIPAL

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO  
• NÚMERO VEINTE • 09 DE DICIEMBRE- DE 2004 • CIUDAD DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO



## SUMARIO:

- Reglamento General de Condominio del Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

[www.tlalnepantla.gob.mx](http://www.tlalnepantla.gob.mx)

---

ULISES RAMÍREZ NÚÑEZ, Presidente Municipal Constitucional de Tlalnepantla de Baz, a sus habitantes hace saber:

Que en el Acta correspondiente a la Quincuagésima Sexta Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha nueve de diciembre de dos mil cuatro, en el Tercer Punto del Orden del Día, El H. Ayuntamiento Constitucional de Tlalnepantla de Baz, ha tenido a bien aprobar el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.** Se aprueba el Reglamento General de Condominio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, en los términos del anexo único.

**SEGUNDO.** Publíquese el Reglamento General de Condominio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, en la Gaceta Municipal.

**TERCERO.** Difúndase por los medios más convenientes.

Dado en la Sala de Cabildos, a los nueve días del mes de diciembre de dos mil cuatro.

**EL LICENCIADO ULISES RAMÍREZ NÚÑEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, DEL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO, EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 128 FRACCIÓN XI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO; ASÍ COMO 48 FRACCIÓN III DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO, A LOS HABITANTES HACE SABER QUE EL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 112, 113, 116, 122, 123 Y 124 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO; 3, 31 FRACCIÓN I, 160, 161, 162, 163, 164 Y 165 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO; EN LO RELATIVO A LA LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO; HA TENIDO A BIEN APROBAR Y ORDENAR LA EXPEDICIÓN DEL SIGUIENTE:**

# **GACETA MUNICIPAL**

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO  
• NÚMERO VEINTE • 09 DE DICIEMBRE- DE 2004 • CIUDAD DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO

## **REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIO DEL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO.**

### **TÍTULO PRIMERO OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Las disposiciones de este Reglamento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos en el Municipio de Tlalnepantla.

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

- I.** Ley: La Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México;
- II.** Ayuntamiento: El H. Ayuntamiento Constitucional de Tlalnepantla de Baz, Estado de México;
- III.** Municipio: El Municipio de Tlalnepantla de Baz;
- IV.** Síndico: El Primer Síndico Municipal del Ayuntamiento;
- V.** Lote.- Edificaciones construidas en un sólo conjunto o manzana;
- VI.** Mesa de Arbitraje: La Mesa de Arbitraje en Materia de Propiedad en Condominio en el Municipio de Tlalnepantla;
- VII.** Condóminos: Son aquellas personas que tengan la propiedad de una o más unidades de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como la copropiedad de los elementos comunes del condominio;
- VIII.** Residentes: son las personas que tengan la posesión legal de la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios;
- IX.** Administración: son los órganos de administración del condominio, sea administrador único o consejo de administración;
- X.** Asamblea: Es el órgano supremo competente para resolver todos los asuntos relativos al Condominio y de interés común para sus condóminos;
- XI.** Mesa Directiva.- Es el órgano condominal, constituido conforme a la ley, encargado de verificar que la administración respectiva, cumpla eficientemente con sus atribuciones; y
- XII.** Unidad de Propiedad Exclusiva.- El piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos.

# GACETA MUNICIPAL

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO  
• NÚMERO VEINTE • 09 DE DICIEMBRE- DE 2004 • CIUDAD DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO

## CAPÍTULO SEGUNDO DESCRIPCIÓN Y USO DEL CONDOMINIO

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

Artículo 4.- Son objeto de propiedad común, los espacios, partes o instalaciones señaladas en la Ley, las que se determinen por la asamblea de condóminos o que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen condominal.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de la parte privativa que le corresponda, fijada en la escritura de propiedad para este efecto.

Artículo 5.- La siembra de árboles, plantas o instalación de accesorios del inmueble, tales como fuentes, juegos infantiles, jardineras o cualquiera otro que se adhiera de manera permanente al inmueble, requerirá del consentimiento de la Asamblea.

No requiere consentimiento de la asamblea la siembra de pasto, plantas o arbustos que no impidan el uso habitual del área verde pero, si se hace sin consentimiento de la asamblea, se considerará donación y la persona que la realizó o a cuyo cargo se hizo la siembra, no podrá exigir pago alguno por parte de los demás condóminos.

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

Artículo 7.- En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural

Artículo 8.- La modificación o extinción del régimen condominal, se llevará a cabo cuando así:

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

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

Artículo 9.- Los servicios públicos a que están obligadas a prestar las autoridades municipales, serán proporcionados a los condominios en igualdad de circunstancias generales a los que disfrutan todas las comunidades del municipio.

La prestación de los servicios públicos, podrá ser supervisada por la administración de cada condominio, quienes podrán reportar a las autoridades competentes cualquier deficiencia.

# GACETA MUNICIPAL

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO  
• NÚMERO VEINTE • 09 DE DICIEMBRE- DE 2004 • CIUDAD DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO

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

### CAPÍTULO PRIMERO DE LOS DERECHOS

Artículo 10.- Los derechos de los condóminos y residentes del conjunto condominal, estarán sujetos al cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo a lo contenido expresamente en la ley y en los respectivos reglamentos.

### CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS OBLIGACIONES

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

- I. Conservar y dar mantenimiento a las áreas y servicios de uso común;
- II. Asistir a las asambleas generales de condóminos que sean legalmente convocadas;
- III. Pagar puntualmente las cuotas de mantenimiento que sean fijadas por la Asamblea;
- IV. Firmar las actas que se levanten en las asambleas en las que esté presente, aún cuando su voto difiera de las resoluciones que se tomen por mayoría;
- V. Pagar la parte proporcional que corresponda a los servicios comunes que requiera el condominio y los consumos que realice su unidad de propiedad exclusiva que se abastezcan de una toma o depósito común.

En el caso de que los medidores del tanque estacionario no permitan saber el consumo de cada uno de los departamentos, los condóminos mediante aportación económica, sufragarán el llenado del tanque de gas, pudiendo dividirse el gasto total del llenado, ya sea por cada departamento, o bien, por persona que habite en cada uno de los mismos, pudiendo en tal caso, decidir la asamblea quienes no podrán utilizar dicho fluido por falta de pago;

- VI. Pagar los intereses moratorios que correspondan por el retraso en los pagos de las cuotas de mantenimiento;
- VII. Permitir que se realicen las obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre unidades de propiedad exclusiva colindantes, así como de aquellas que se requieran en techos exteriores y sótanos de uso común;
- VIII. Realizar las reparaciones de los desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural;
- IX. Permitir y facilitar la ejecución y reparaciones que acuerde la asamblea de condóminos, mismas que sean consideradas como necesarias para la seguridad o estética del inmueble;

# GACETA MUNICIPAL

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO  
• NÚMERO VEINTE • 09 DE DICIEMBRE- DE 2004 • CIUDAD DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO

- X.** Abstenerse de entorpecer las entradas, vestíbulos, escaleras o andadores, y de estorbar la entrada o salida de los estacionamientos de uso común, haciéndose responsables de las conductas de aquellas personas que concurran a sus condominios y que traigan como consecuencia el menoscabo de los derechos de los demás condóminos o el deterioro del buen aspecto e integridad del conjunto habitacional o bien que atenten contra las buenas costumbres;
- XI.-** Proporcionar, en caso de transmitir la posesión del inmueble a un tercero, el domicilio en el que pueda ser localizado para tratar asuntos respecto del condominio, así como informar por escrito a la administración el acuerdo que realice con el residente respecto del cumplimiento de las obligaciones y quién ejercerá el derecho de voto, sin que esta medida lo libere de la obligación solidaria que tendrán el condómino y el residente.

En caso de que el condómino incumpla con los informes a que se refiere esta fracción, el residente tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, y deberá cumplir con las obligaciones derivadas del mantenimiento del condominio que se acuerden o generen durante su estancia; y

- XII-** Las demás que señalen los ordenamientos jurídicos aplicables.

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

Artículo 13.- Para los fines el artículo 20 fracción II de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, se entenderá que se afecta la comodidad o estética del edificio cuando se:

- I.** Produzcan ruidos o sonidos de alto volumen de manera cotidiana. Se considera alto volumen aquel que, producido en cualquier área, afecte la audición normal en una o más zonas de propiedad exclusiva, impida o dificulte realizar actividades propias del uso normal del inmueble, incluidas la comunicación y el sueño;
- II.** Propicien o produzcan dentro de la propiedad común o aún dentro de la propiedad exclusiva elementos generadores de malos olores;
- III.** Descuiden las áreas exclusivas de tal suerte que se invadan por animales o plagas molestos o nocivos para los habitantes vecinos del condominio;
- IV.** Acumulen basura o polvo excesivos;
- V.** Utilicen las áreas de uso común para depositar basura en los lugares no destinados para el efecto;
- VI.** Utilicen las áreas comunes para guardar o almacenar objetos de cualquier especie, salvo que exista acuerdo de la Asamblea;
- VII.** Tengan animales que no hayan sido autorizados por la Asamblea; aún cuando no salgan de la unidad de propiedad exclusiva;
- VIII.** Planten árboles en las áreas comunes que crezcan frente a las ventanas de propiedad exclusiva, tampoco se podrá colgar ropa u otros objetos que escurran agua o cualquier otra

# GACETA MUNICIPAL

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO  
• NÚMERO VEINTE • 09 DE DICIEMBRE- DE 2004 • CIUDAD DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO

sustancia sobre los condominios ajenos, o impidan el paso de luz o aire a los condominios vecinos;

- IX.** Realicen actividades u omisiones que de cualquier forma impidan el paso de aire o luz a una o más unidades de propiedad exclusiva;
- X.** Ensucien Mediante cualquier actividad u omisión la propiedad del condómino o residente vecino o áreas comunes;
- XI.** Pongan en riesgo la salud, tranquilidad, comodidad, estabilidad o seguridad de los condominios o sus habitantes;
- XII.** Retiren elementos que se repiten en todos los demás condominios y que aporten uniformidad visual al condominio o unidades de propiedad exclusiva, se considera que se afecta la estética del inmueble, así como cuando se incorporen elementos que inexistentes en los demás condominios; y
- XIII.** Ocupen con objetos de cualquier especie las áreas autorizadas para uso específico.

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

El propietario o residente del condominio serán responsables de los daños y desperfectos que se causen al inmueble por la ejecución de las modificaciones que hubiere realizado.

Cuando los desperfectos sean originados por el uso normal del condominio o sus accesorios, sea por acción de la naturaleza o por cualquier otra causa ajena a la acción directa de personas, la reparación correrá a cargo de todos los habitantes del condominio, determinándose en asamblea la cantidad que deberán aportar cada condómino o residente a efecto de sufragar el gasto de las reparaciones a realizar.

Artículo 15.- Los residentes, tendrán los mismos derechos y obligaciones que los condóminos, derivados del uso de las unidades de propiedad exclusiva y de las áreas comunes. Son solidariamente responsables con los condóminos en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del uso del inmueble.

En ningún caso se considerará solidariamente responsable al residente, de las obligaciones adquiridas o adeudos anteriores, al inicio de su residencia.

Artículo 16.- El residente será responsable de hacerle llegar al condómino, en los casos en que el derecho o la obligación sean a cargo de este último, las notificaciones, datos o informes de los que debiera tener conocimiento.

El incumplimiento a esta disposición lo hace responsable de las obligaciones que estén a cargo del condómino y de las cuales no le haya informado.

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

Artículo 18.- Las controversias que surjan entre condóminos por el incumplimiento a sus obligaciones, serán sometidas al procedimiento de arbitraje ante la Mesa Arbitral, en términos de la Ley.

# **GACETA MUNICIPAL**

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO  
• NÚMERO VEINTE • 09 DE DICIEMBRE- DE 2004 • CIUDAD DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO

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

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LA ADMINISTRACIÓN**

Artículo 19.- La administración del Condominio estará a cargo de una persona física o moral, o por un Comité de Administración, que sea elegido libremente por mayoría de votos por la asamblea de condóminos, con sujeción a lo que dispone la ley.

En caso de ausencia temporal del administrador o comité de administración, la administración del Condominio, estará a cargo de la persona que haya sido designada para tal efecto por la asamblea general, o por la persona que designe la mesa directiva.

Artículo 20.- El administrador o el Comité de Administración tendrán las facultades y obligaciones que señala la ley, los acuerdos de asamblea, y los reglamentos que se expidan en materia condominal.

Artículo 21.- El administrador o el Comité de Administración tendrán además las siguientes obligaciones:

- I. Informar oportunamente a la asamblea de Condóminos y a la Mesa Directiva, cualquier incumplimiento a las obligaciones de los condóminos, para que en su caso, se tomen las medidas correspondientes;
- II. Rendir cuentas de su gestión, por lo menos cada seis meses, de su gestión a la asamblea de Condóminos y trimestrales a la Mesa Directiva;
- III. Fomentar entre los condóminos el conocimiento y cumplimiento de la Ley, la escritura constitutiva del condominio, este Reglamento y el Reglamento Interior del condominio; y
- IV. Presentar a la asamblea el presupuesto de gastos y programa anual.

### **CAPÍTULO SEGUNDO DE LA MESA DIRECTIVA**

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

# GACETA MUNICIPAL

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO  
• NÚMERO VEINTE • 09 DE DICIEMBRE- DE 2004 • CIUDAD DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO

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

## TÍTULO CUARTO DE LA ASAMBLEA GENERAL Y DEL REGLAMENTO INTERIOR

### CAPÍTULO PRIMERO DE LA ASAMBLEA GENERAL

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

Artículo 25.- Son miembros de la Asamblea todos aquellos condóminos o residentes con derecho a voz y voto, que tengan la legal propiedad o posesión de las unidades de propiedad exclusiva que conforman el condominio.

Artículo 26.- Tienen derecho a voto:

- I. El propietario del condominio;
- II. Tratándose de copropiedad, sólo uno de ellos podrá participar con voz y voto en la Asamblea, que será designado por los propios copropietarios, sin que medie ninguna formalidad y pudiendo variar para cada caso; en caso de no ponerse de acuerdo, la Asamblea determinará por mayoría quién de ellos tendrá el derecho a voto para esa asamblea;
- III. Tratándose de condominios cuya posesión se encuentre en persona distinta al propietario, el residente tendrá derecho a voz y voto en caso de inasistencia del propietario a la Asamblea; y
- IV. En caso de existir una sanción de restricción del derecho a voto, ésta se entenderá para todos los copropietarios y residentes de esa unidad de propiedad exclusiva, en virtud de ser solidarios respecto de las obligaciones del condómino sancionado;

Artículo 27.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple, excepto en los casos en que las disposiciones legales establezcan una mayoría especial. Solamente en caso de empate el presidente de la Asamblea tendrá el voto de calidad para desempatar.

Artículo 28.- Podrán convocar a la Asamblea:

- I. El órgano de administración;
- II. Cuando hayan transcurrido más de seis meses sin que la Administración rinda cuentas a la asamblea o se traten asuntos relativos al incumplimiento por parte de los administradores podrá convocar la Mesa Directiva, a través de su presidente; y
- III. En caso de que el órgano de administración no convoque, o que este no exista, podrán convocar los condóminos, debiendo firmar la convocatoria por lo menos el 20% de los condóminos con derecho a voto, si se trata de condóminos con más de 60 unidades de propiedad exclusiva, debiéndose reunir el quórum legal para declarar valida la asamblea y los acuerdos tomados, si son menores a 60 unidades, será por lo menos el 40% de los condóminos los que puedan convocar.

# GACETA MUNICIPAL

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO  
• NÚMERO VEINTE • 09 DE DICIEMBRE- DE 2004 • CIUDAD DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO

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

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

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

Artículo 32.- El Administrador único o presidente del Comité de Administración fungirán como presidente de la asamblea. En caso de que haya sido convocada por un órgano distinto al de Administración, presidirá la asamblea la persona que, conforme a las disposiciones legales, haya firmado la convocatoria en primer lugar. El presidente de la asamblea designará de entre los presentes a dos escrutadores. El secretario, quien será el Secretario de la Mesa Directiva o, a falta de esta, quien designe el Presidente, se encargará de levantar las actas de asamblea en el libro autorizado para tal efecto por la Secretaría del Ayuntamiento, haciendo su registro por orden cronológico y sin dejar espacios en blanco entre una y otra.

Artículo 33.- Cada asamblea se celebrará 15 minutos después de la hora fijada para tal fin, y se considerará legítimamente instalada si cuenta con el quórum señalado en la ley.

Si no hubiese quórum al momento de celebrarse la primera asamblea y se trata de un asunto distinto al nombramiento de administrador y mesas directivas, se llevará al cabo una segunda convocatoria, y la asamblea se celebrará si asisten, cuando menos, el 30% de los condóminos con derecho a voto. Si tampoco hubiese quórum, se emitirá una tercera convocatoria, y la asamblea se celebrará si asisten cuando menos el 20% de los condóminos con derecho a voto. Tanto en la primera como en la segunda convocatoria deberá indicarse que si no hubiese quórum, se celebrará la asamblea bajo éstas condiciones.

Artículo 34.- El Acta de asamblea deberá firmarse por todos los condóminos con derecho a voz y voto, con lo que se comprobará su asistencia y el quórum correspondiente.

En caso de negarse a firmar un asistente, quien funja como secretario de la asamblea asentará esta circunstancia y firmarán dos testigos para que surta efectos como si hubiese firmado.

Artículo 35.- Las facultades de la asamblea, serán aquellas que le otorgue la ley, el presente ordenamiento y el reglamento interior del condominio.

En ningún caso se considera facultad de la asamblea, determinar los cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento y de altura máxima permitida, pero sí la determinación de solicitarlo a las autoridades competentes.

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

## CAPÍTULO SEGUNDO DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO

# GACETA MUNICIPAL

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO  
• NÚMERO VEINTE • 09 DE DICIEMBRE- DE 2004 • CIUDAD DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO

Artículo 37.- En cada condominio, se elaborará un reglamento interno de acuerdo con las disposiciones que considere aprobar la asamblea, el cuál para ser válido deberá ser registrado ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como cualquier modificación al mismo.

Artículo 38.- El Reglamento Interior del Condominio deberá contener todas las disposiciones que apruebe por mayoría la asamblea que:

- I. No contravengan disposiciones de interés general ni orden público; ni a disposiciones de observancia general federales, estatales o municipales;
- II. No se opongan a las normas contenidas en la Ley, este Reglamento ni a la escritura constitutiva del condominio;
- III. Sean generales y no se refieran a persona o grupo de personas en particular; y
- IV. No priven a uno o más condóminos de los derechos que les correspondan conforme a la ley.

## TRANSITORIOS

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

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

Se expide el presente Reglamento General de Condominio del Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, habiendo sido aprobado en la Sala de Cabildos del Palacio Municipal, en la Ciudad de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, el día nueve del mes de diciembre del año dos mil cuatro.

**EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO**

**LIC. ULISES RAMÍREZ NÚÑEZ.**  
(Rúbrica)

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**LIC. CARLOS JAVIER ALFARO SÁNCHEZ.**  
(Rúbrica)