

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO, EFECTUADA EL DÍA VEINTISÉIS DE ABRIL DE DOS MIL DOCE.

ESTANDO REUNIDOS LOS CIUDADANOS REGIDORES EN EL SALÓN DE CABILDO DEL PALACIO MUNICIPAL, EL CIUDADANO **MAESTRO EDUARDO RIVERA PÉREZ, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL** MANIFIESTA: BUENOS DÍAS SEÑORAS REGIDORAS, SEÑORES REGIDORES, SÍNDICO MUNICIPAL, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 26 DEL CÓDIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA, DECLARO LA APERTURA DE LA VIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO, SIENDO LAS ONCE HORAS CON TRECE MINUTOS, DEL DÍA VEINTISÉIS DE ABRIL DE DOS MIL DOCE.

Para el desarrollo de esta Sesión solicito a la Secretaria, proceda a realizar el pase de lista de asistencia.

PUNTO UNO

LA C. SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO REFIERE: PROCEDO A PASAR LISTA DE ASISTENCIA PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE PUEBLA, MAESTRO EDUARDO RIVERA PÉREZ, REGIDORES: MATÍAS EDUARDO RIVERO MARINES, ROBERTO VILLARREAL VAYLÓN, ARTURO LOYOLA GONZÁLEZ, JOSÉ LUIS CARMONA RUÍZ, JAIME ALBERTO ZURITA GARCÍA, DAVID MÉNDEZ MÁRQUEZ, ALEJANDRA DOMÍNGUEZ NARVÁEZ, ALICIA ROMERO ORDAZ, XOCHITL MAURA BARRANCO CORTÉS, IRMA ADELA FUENTES GUEVARA, MARTHA PATRICIA THOMÉ ANDRADE, CÉSAR MARCELINO LEÓN OCHOA, MIRIAM MOZO RODRÍGUEZ, JULIO CÉSAR SÁNCHEZ JUÁREZ, MARÍA DE LOURDES DIB Y ÁLVAREZ, SANDRA RUBÍ MONTALVO DOMÍNGUEZ, JOSÉ OCTAVIO CASTILLA KURI, MARÍA DE LA LUZ TEODORA RAMÍREZ MOCTEZUMA, JESÚS EDGAR ALONSO CAÑETE Y SÍNDICO MUNICIPAL MAESTRO ERNESTO BOJALIL ANDRADE.

Me permito informar a este Honorable Cabildo, que en la Secretaría del Ayuntamiento, se recibieron oficios signados por los Regidores Carlos Arturo Ibáñez Alcocer, Ana María Verónica Mastretta Guzmán y Pedro Alberto

Gutiérrez Varela, mediante los cuales indican no podrían asistir a esta Sesión Extraordinaria de Cabildo.

Por lo que le informo Señor Presidente, que contamos con la asistencia de veinte Regidores y el Síndico Municipal.

El **C. Presidente Municipal** dice: gracias.

PUNTO DOS

El **C. Presidente Municipal** señala: en tal virtud existe Quórum Legal para el desarrollo de esta Sesión Extraordinaria, por lo tanto en términos del artículo 59 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla queda Legalmente Constituida.

Le solicito a la Secretaria del Ayuntamiento dé lectura al proyecto del Orden del Día.

PUNTO TRES

La **C. Secretaria del Ayuntamiento** indica: Honorable Cabildo para el desarrollo de esta Sesión Extraordinaria procedo a dar lectura al proyecto del:

ORDEN DEL DÍA

- I. Lista de Asistencia.
- II. Declaración de Quórum Legal y apertura de la Sesión.
- III. Lectura y en su caso aprobación del Orden del Día.
- IV. Lectura, análisis y en su caso aprobación del Dictamen presentado por los Regidores integrantes de la Comisión de Gobernación y Justicia, por el que se aprueba el Reglamento para el Municipio de Puebla de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.
- V. Lectura, análisis y en su caso aprobación del Punto de Acuerdo que presentan los Regidores Miriam Mozo Rodríguez, Matías Eduardo Rivero Marines, Jaime Alberto Zurita García, José Luis Carmona Ruíz, Carlos Arturo Ibáñez

Alcocer, Roberto Villarreal Vaylón y Julio César Sánchez Juárez, integrantes del Honorable Ayuntamiento, en relación a la entrega de la Presea “Puebla de Zaragoza”.

Cierre de Sesión.

Es cuanto Presidente.

El **C. Presidente Municipal** refiere: informo a los integrantes de este Honorable Cabildo, que se han desahogado los puntos uno y dos, por lo que solicito a la Secretaria pueda proceder a recabar la votación respectiva a la aprobación del Orden del Día.

Dígame Regidor, si es tan gentil.

El **C. Regidor Jesús Edgar Alonso Cañete** argumenta: nada más para preguntarle si estamos dentro de la misma Sesión, porque el día de ayer nos notificaron que iba a ser con un punto del Orden del Día y hoy llega en la mañana con un punto distinto anexado ¿Me explico? Mi pregunta es, ejemplo, preguntaba al Síndico si estamos, ayer hubo una Convocatoria en donde nada más venía hasta el número cuatro, y hoy le anexan a esta misma Convocatoria el punto número V, entonces nada más es preguntar si esta Sesión es válida, dado porque no fue convocada originalmente con este punto número V, nada más Presidente.

El **C. Presidente Municipal** refiere: sí, con gusto le solicito a la Secretaria del Ayuntamiento, a quien instruí notificar, pudiera dar alguna precisión al respecto.

La **C. Secretaria del Ayuntamiento** informa: sí Señor Presidente, con gusto, Señor Regidor, el Presidente tiene la facultad para poder enviar el nuevo Orden del Día, hasta con una hora de anticipación a la Sesión Extraordinaria, dado que es una Sesión Extraordinaria lo puede hacer y hoy en tiempo y forma, fueron notificados de este nuevo punto que se agregaba al Orden del Día para ser tratado con Ustedes. Es cuanto Presidente, gracias Regidor.

El **C. Presidente Municipal** comenta: muchas gracias, bien, siendo así entonces le solicito proceda tomar la votación respectiva del Orden del Día.

Tiene el uso de la palabra la Regidora Lourdes Dib.

La **C. Regidora María de Lourdes Dib y Álvarez** plantea: desde luego que anticipo que si estoy de acuerdo con aprobar el Orden del Día, sin embargo, yo creo que se debe cuidar la forma, porque en muchos casos es fondo y atender a lo que se notifique, una vez, dice cuando menos una hora antes y la notificación es la notificación de la Sesión.

Entonces, nada más solicitar con todo respeto, que se atienda a lo que se significa una Sesión Extraordinaria de Cabildo y su notificación, agradeciendo que se haya ido paulatinamente eliminando la costumbre que a los de la Fracción del PRI-Verde, se nos notifique estrictamente una hora antes, la una hora antes es lo mínimo que permite el COREMUN para realizar la Sesión, pero no quiere decir que sea una hora antes, puede ser tres días, lo que sea, pero no admite modificaciones el Orden del Día.

Y como es prudente lo que se está presentando y estamos en la posición y en la disponibilidad de apoyar todo lo que sea mejor para el buen funcionamiento de este Ayuntamiento y sus responsabilidades, vamos a aprobarlo, pero sí que se tomen en cuenta estos comentarios, gracias Señor Presidente.

El **C. Presidente Municipal** dice: si Secretaria, adelante.

La **C. Secretaria del Ayuntamiento** menciona: gracias Presidente, tomo nota de su recomendación Regidora, y con gusto lo llevaremos a cabo, solamente me permito agregar, que justamente como la notificación fue el día de ayer con el primer Orden del Día, ya no teníamos, por el horario que Ustedes se permitieron aprobar de oficina, ya no teníamos posibilidad de notificar ayer mismo y por eso lo hicimos la mañana de hoy. Pero tomo nota de su recomendación y en lo sucesivo haremos todo lo posible por acatar lo que Usted nos está pidiendo.

La **C. Regidora María de Lourdes Dib y Álvarez** hace uso de la palabra e interviene: gracias, sí reitero que sea la excepción y no la práctica y que no por este posicionamiento se vuelva a una costumbre en que nada abona de notificarnos exactamente con una hora de anticipación, cuando muchos integrantes del Cabildo, tienen conocimiento de los temas que se van a tratar si no es necesariamente la notificación formal, gracias Secretaria, gracias Presidente.

El **C. Presidente Municipal** dice: quisiera hacer también alguna mención, el artículo 39 menciona que las Sesiones Extraordinarias serán convocadas con una hora mínimo de anticipación por el Presidente Municipal o la mayoría de los Regidores, eso contestando a la pregunta del Regidor Jesús Edgar Alonso, que mencionaba si era válido agregar ese punto al Orden del Día.

Y también por supuesto tomamos en cuenta su comentario Regidora Lourdes Dib y la razón de agregar ese punto del Orden del Día y además en consenso con los propios Regidores, es a la naturaleza del propio punto que se pone a discusión ¿Qué quiere decir esto? Que un reconocimiento que tenemos que entregar, si en la fecha del Cinco de Mayo, por los propios festejos que están programados en coordinación con el Gobierno del Estado, ponemos en riesgo que esta celebración pueda llevarse a cabo en los términos que nosotros, como Ayuntamiento tenemos que darla con la asistencia debida, entre ellos, el General de la Vigésimo Quinta Zona Militar y como viene el Presidente de la República, en pocas palabras, los tiempos para el día Cinco de Mayo, están totalmente saturados.

Entonces, corremos el riesgo de programar una ceremonia sin que puedan estar los propios condecorados, si o en su caso premiados, y esa es la única razón por la cual se agregó de última instancia este punto, que vuelvo a reiterar, que en coordinación con el Gobierno del Estado, el día de ayer estuvimos ultimando los detalles de la agenda del día cuatro y cinco de mayo. Entonces, no obedece más que a una simple razón, pues, práctica, de que se puedan llevar las cosas con el mayor orden posible.

La **C. Regidora María de Lourdes Dib y Álvarez** hace uso de la palabra y comenta: así lo entendemos Presidente y por eso lo aprobamos, nada más que se puedan generar derechos de seguir presentando por cualquiera de nosotros, asuntos adicionales en el Orden del Día. Entonces, queda claro que es una situación de excepción y que desde luego con mucho gusto la aprobamos por lo que Usted acaba de adelantar que contiene ese posicionamiento, que bueno, aprovechando por cierto, pues, no se convocó a su aprobación al Comité, siendo que muchos estamos a disposición en la oficina o localizables y no se consideró al Comité, entendemos sí, que es una cuestión de Sesión, pero se debió de haber respetado, gracias Presidente.

El **C. Regidor Matías Eduardo Rivero Marines** hace uso de la palabra y señala: moción Señor Presidente.

El **C. Presidente Municipal** expresa: dígame Señor Regidor.

El **C. Regidor Matías Eduardo Rivero Marines** responde: es que es increíble que nos detengamos en este punto media hora, gracias Señor Presidente.

El **C. Presidente Municipal** indica: gracias, le solicito Secretaria ponga entonces a consideración el Orden del Día por favor.

La **C. Secretaria del Ayuntamiento** procede a tomar nota de la votación: sí Presidente, Señores Integrantes del Cabildo, Señoras Integrantes del Cabildo, les solicito que quienes estén por la aprobación del Orden del Día, lo puedan manifestar levantando la mano.

Por la afirmativa, veintiún votos, gracias.

Señor Presidente se APRUEBA el Orden del Día por Unanimidad de votos.

El **C. Presidente Municipal** menciona: muchas gracias, siendo aprobado el Orden del Día y toda vez que con la debida oportunidad se les entregó a todos y cada uno de Ustedes el Dictamen y Punto de Acuerdo que integran el Orden del Día de la presente Sesión Extraordinaria, en términos de lo dispuesto por los artículos 39 y 40 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, someto a su consideración y aprobación la dispensa de la lectura de los considerandos de los mismos.

Le solicito a la Secretaria del Ayuntamiento proceda a tomar la votación correspondiente.

La **C. Secretaria del Ayuntamiento** procede a tomar nota de la votación: Integrantes del Honorable Cabildo, quienes estén por la afirmativa respecto de la dispensa de la lectura de los considerandos del Dictamen y Punto de Acuerdo, les pido lo puedan manifestar levantando la mano.

Por la afirmativa, veintiún votos, gracias.

En tal virtud se APRUEBA por Unanimidad de votos la dispensa de la lectura respectiva.

El C. Presidente Municipal dice: gracias.

PUNTO CUATRO

El C. Presidente Municipal señala: el punto IV del Orden del Día, es la lectura, análisis y en su caso aprobación del Dictamen presentado por los Regidores integrantes de la Comisión de Gobernación y Justicia, por el que se aprueba el Reglamento para el Municipio de Puebla de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.

Por lo tanto, le solicito a la Secretaria del Ayuntamiento, proceda a dar lectura a los puntos resolutivos del mismo.

La **C. Secretaria del Ayuntamiento** procede a dar lectura de los resolutivos.

HONORABLE CABILDO:

LOS SUSCRITOS REGIDORES JAIME ALBERTO ZURITA GARCÍA, MATÍAS EDUARDO RIVERO MARINES, MARÍA DE LOURDES DIB Y ÁLVAREZ, ROBERTO VILLARREAL VAYLÓN Y CÉSAR MARCELINO LEÓN OCHOA, INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y JUSTICIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 115 PÁRRAFO PRIMERO, FRACCIONES I Y II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 102 PÁRRAFO PRIMERO, 103 PÁRRAFO PRIMERO Y 105 FRACCIÓN III DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA; 2, 3, 78 FRACCIONES I Y IV, 84, 92 FRACCIONES I, V Y VII, 94, 96 FRACCIÓN I Y 120 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL; 1, 20 FRACCIONES VI Y VII, 40, 48, 50, 52, 53, 54, 55, 61 Y CUARTO TRANSITORIO DE LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA; 20, 21, 27 Y 95 DEL CÓDIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA; SOMETEMOS A LA DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE ESTE HONORABLE CUERPO COLEGIADO, EL PRESENTE DICTAMEN, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA DE LA LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA, POR LO QUE:

C O N S I D E R A N D O

- I. Que, de conformidad con lo establecido por el artículo 115 párrafo primero y fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre; y cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine, en correlación con los artículos 102 párrafo primero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla y 2 de la Ley Orgánica Municipal.
- II. Que, en términos de lo dispuesto en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 103 párrafo

primero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, y 3 de la Ley Orgánica Municipal, los municipios tienen personalidad jurídica, y patrimonio propio, mismo que manejarán de conformidad con la Ley y administrarán libremente su hacienda, la que se conformará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que la Legislatura del Estado establezca a favor de aquellos.

- III. Que, entre las atribuciones de los Ayuntamientos se encuentra la de cumplir y hacer cumplir, en los asuntos de su competencia las leyes, decretos y disposiciones de observancia general de la Federación y del Estado, así como de los ordenamientos municipales; expedir y actualizar Bandos de Policía y Gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, que organicen la administración pública municipal, llevando a cabo el respectivo proceso reglamentario, de acuerdo a lo establecido por los artículos 105 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 78 fracciones I y IV y 84 de la Ley Orgánica Municipal.
- IV. Que, de conformidad con lo establecido por el artículo 92 fracciones I, V y VII de la Ley Orgánica Municipal, son facultades y obligaciones de los Regidores, ejercer la debida inspección y vigilancia de los ramos a su cargo, dictaminar e informar sobre los asuntos que le encomiende el Ayuntamiento así como formular al mismo las propuestas de ordenamientos en asuntos municipales, y promover todo lo que crean conveniente al buen servicio público.
- V. Que, el Ayuntamiento para facilitar el despacho de los asuntos que le competen, nombrará comisiones permanentes, que los examinen e instruyan hasta ponerlos en estado de resolución, y que dentro de estas comisiones se contempla a la Comisión de Gobernación y Justicia, de conformidad con lo establecido por los artículos 94 y 96 fracción I de la Ley Orgánica Municipal y 95 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla.
- VI. Que, el artículo 120 de la Ley Orgánica Municipal dispone que las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal ejercerán las funciones que les asigne la misma, el Reglamento respectivo o, en su caso, el acuerdo del Ayuntamiento con el que se haya regulado su creación, estructura y funcionamiento.
- VII. Que, de conformidad con el artículo 1 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, esta tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio en el Estado de Puebla, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre estos y su administrador o Comité de Administración.
- VIII. Que, de acuerdo a lo dispuesto por las fracciones VI y VII del artículo 20 de la Ley señalada con antelación, son derechos de los condóminos acudir a la Sindicatura Municipal a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando estas no sean fijadas en Asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar; o solicitar su intervención por violaciones a la Ley en cita, o al Reglamento Interior, por autoridades o particulares.
- IX. Que, de conformidad con el artículo 40 de la citada Ley, las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran puntualmente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que fije el reglamento interior, pudiendo hacerse efectivo a través del administrador o Comité de Administración por acuerdo de la Asamblea o en su caso, por la Sindicatura, siempre que la promoción sea suscrita por el administrador o por el presidente de la mesa directiva, acompañada de los recibos pendientes de pago, así como copia del acta de Asamblea en que se hayan determinado las cuotas.

- X.** Que, en función de lo señalado por los artículos 48 y 50 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, el Síndico Municipal será competente para conocer de los procedimientos arbitrales para resolver controversias en materia de propiedad en condominio, además de que substanciará las sanciones señaladas en el artículo 49 de la citada Ley, las cuales por la vía administrativa correspondiente, las harán valer a favor de la Hacienda Pública Municipal.
- XI.** Que, de conformidad con lo señalado por el artículo 52 de la Ley señalada con antelación, las controversias que se susciten con motivo del incumplimiento de las obligaciones por parte de los condóminos, de los administradores o del Comité de Administración, Mesa Directiva o por violaciones al Reglamento Interior o al Acta Constitutiva del condominio, serán resueltas por el procedimiento de arbitraje.
- XII.** Que, en relación a lo establecido por los artículos 53 y 54 de la multicitada Ley, el procedimiento de arbitraje se substanciara ante el Síndico Municipal, el cual contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la misma, teniendo como característica ser un procedimiento para la resolución de controversias, que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe e iniciará siempre a petición de parte.
- XIII.** Que, de conformidad con lo establecido por los artículos 55 y 61 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio Para el Estado de Puebla, podrán iniciar el procedimiento de arbitraje, los condóminos o residentes de los condominios o los administradores en términos de la presente Ley, así como las mesas directivas, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración de reserva, de acuerdo al procedimiento y los términos establecidos por los artículos 56, 57, 58, 59 y 60 de la misma; pudiendo el Síndico Municipal hasta antes de emitir sus laudos, remitir a las partes al Centro Estatal de Mediación del Tribunal Superior de Justicia del Estado, previo el consentimiento de éstas que conste de manera fehaciente.
- XIV.** Que, de acuerdo con lo establecido por el artículo cuarto transitorio de la señalada Ley, los Ayuntamientos contarán con ciento ochenta días hábiles a partir de la publicación de la misma, para emitir su Reglamento.
- XV.** Que, los artículos 20, 21 y 27 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla disponen que el Municipio será gobernado por un Cuerpo Colegiado, al que se le denominará "Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla", mismo que para la ejecución y cumplimiento de sus atribuciones, se reunirá en el recinto oficial destinado para sesionar en términos de Ley, además de ser los regidores los encargados de vigilar la correcta prestación de los servicios públicos, así como el adecuado funcionamiento de los diversos ramos de la administración municipal.
- XVI.** Que, la Sindicatura Municipal es un área medular para la construcción de la institucionalidad del Municipio, que trabaja para el afianzamiento del Ayuntamiento, con el fin de asegurar un buen y continuo desempeño, generando un ambiente propicio para la mejora en la calidad de vida de sus habitantes.
- XVII.** Que, con fecha catorce de diciembre de dos mil once, se aprobó el Dictamen presentado por la Comisión de Gobernación y Justicia por el cual se modifica la Estructura Orgánica de la Sindicatura Municipal para la Administración Municipal 2011-2014, misma que tendrá vigencia, hasta en tanto entre en vigor la Ley que Regula el Régimen de Propiedad

en Condominio para el Estado de Puebla, publicada en el Periódico Oficial del Estado de fecha diez de agosto de dos mil once.

- XVIII.** Que, dentro de las modificaciones señaladas en el considerando anterior, se encuentran las correspondientes a la Dirección del Centro Municipal de Mediación y Conciliación en función a las facultades que ejerce, siendo esencialmente su cambio de denominación a Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal, teniendo adscritos dos nuevos departamentos el de Arbitraje y el de Verificación e Inspección, teniendo como objetivos entre otros, el resolver controversias en materia de propiedad en condominio a través del procedimiento correspondiente.
- XIX.** Que, para contribuir al cumplimiento de sus atribuciones, el H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla a través de la Sindicatura Municipal, requiere de un Reglamento que establezca las bases para resolver las controversias que se susciten entre los condóminos y entre éstos y su administrador o Comité de administración, a través de los procedimientos de arbitraje, verificación e inspección y la imposición de sanciones a que se refiere la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.
- XX.** Que, las disposiciones contenidas en el Título Primero denominado “Del Régimen de Propiedad en Condominio”, establecen en sus capítulos las Disposiciones Generales; así como la Descripción Específica del Condómino, de su Propiedad Exclusiva y los Bienes Considerados de Uso Común;
- XXI.** Que, el Título Segundo denominado “De las Asambleas y la Administración del Condominio”, describe detalladamente en sus diversos capítulos lo relativo a las Asambleas; la Administración y el Reglamento Interior del Condominio;
- XXII.** Que, el Título Tercero denominado “De la Resolución de Controversias en Materia Condominal”, describe detalladamente en sus diversos Capítulos lo relativo a el Procedimiento de Arbitraje; los Árbitros y Secretario de Acuerdos; Procedimiento de Verificación e Inspección; Procedimiento Administrativo por Infracciones a la Ley que a su vez contiene las secciones relativas al Inicio del Procedimiento, Impedimentos, Excusas y Recusaciones, Pruebas y Alegatos, Resolución, Medidas de Seguridad y Sanciones e Infracciones Administrativas; y la Supletoriedad, todo en concordancia con la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.
- XXIII.** Que, el procedimiento de Arbitraje tiene por objeto, resolver las controversias que se susciten con motivo del incumplimiento de las obligaciones por parte de los condóminos, de los administradores o del Comité de Administración, Mesa Directiva, o por violaciones al reglamento Interior o al acta Constitutiva del condominio, en términos de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, publicada en el Periódico Oficial del Estado con fecha diez de agosto de dos mil once.
- XXIV.** Que, en función del considerando anterior, el procedimiento de arbitraje se substanciará ante el Síndico Municipal, el cual contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas por la Ley en comento, siendo un procedimiento para la resolución de controversias, que busca proporcionar a las partes la mayor equidad posible bajo los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, iniciando siempre a petición de parte.
- XXV.** Que, el procedimiento de verificación e inspección tiene por objeto que el administrador, condómino o cualquier poseedor solicite la intervención del Síndico Municipal para que éste pueda adoptar el mismo, a fin de emitir sus resoluciones en términos de la Ley que Regula el Régimen de

Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, la Ley Orgánica Municipal o el Reglamento que para tal efecto expida el Ayuntamiento de Puebla, resguardando la tranquilidad y equilibrio social de los condóminos que habitan y transitan en el Municipio.

XXVI. Que, en cumplimiento a los imperativos constitucionales descritos, obedeciendo al objetivo de transparentar el ejercicio del Gobierno Municipal, a los cambios que se efectuaron a la estructura orgánica de la Sindicatura Municipal y atendiendo a las nuevas atribuciones específicamente de su titular, así como los procedimientos que habrán de implementarse, se considera indispensable y obligatoria la creación del Reglamento para el Municipio de Puebla de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.

XXVII. Que, por lo señalado en los considerandos anteriores, se somete a la consideración del Honorable Cabildo, el Reglamento para el Municipio de Puebla de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, en los siguientes términos:

**REGLAMENTO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA DE LA
LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD
EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA**

**TÍTULO PRIMERO
DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

**CAPÍTULO I
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer las bases para resolver las controversias que se susciten entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración o Mesa Directiva, a través de los procedimientos de conciliación, arbitraje, verificación e inspección y la imposición de sanciones a que se refiere la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Artículo 2.- Son sujetos en la aplicación del presente reglamento:

I.- Los Condóminos;

II.- Los Residentes;

III.- Los Administradores, el Comité de Administración y la Mesa Directiva;

IV.- Los visitantes del condominio; y

V.- Las Autoridades que hagan valer y ejecuten las disposiciones del presente Reglamento u otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 3. - Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

I.- Actora o Parte Actora.- significa la demandante que podrá estar integrada por una o más personas dentro del Procedimiento de Arbitraje;

II.- Árbitro.- Persona encargada de desarrollar y resolver el procedimiento arbitral, siendo el Síndico Municipal;

III.- Asamblea.- Órgano máximo de decisión de un condominio, integrado por la mayoría de los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio;

IV.- Ayuntamiento.- El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla;

V.- Bienes y Áreas de Uso Común.- Aquellas áreas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes;

VI.- Condominio.- Grupo de departamentos, viviendas, casas, locales comerciales o de prestación de servicios, bodegas, naves industriales o cualquier tipo de inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute;

VII.- Condómino.- Es la persona física, moral o jurídico-colectiva, que en calidad de copropietario aprovecha una unidad de propiedad exclusiva; así como aquella que haya celebrado contrato con cualquier copropietario y que de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto al régimen de propiedad en condominio;

VIII.- Contestación.- Significa la contestación a la demanda de arbitraje y sus anexos, o la contestación a la reconvención dentro del Procedimiento de Arbitraje;

IX.- Demanda.- Significa demanda de arbitraje y sus anexos dentro del Procedimiento de Arbitraje;

X.- Demandada o Parte Demandada.- Designa a la demandada que podrá estar integrada por una o más personas dentro del Procedimiento de Arbitraje;

XI.- Desarrollo condominal.- Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí, áreas de uso exclusivo y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el desarrollo de referencia;

XII.- Dirección.- La Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal;

XIII.- Escritura Constitutiva.- Es el documento público notarial, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio;

XIV.- Laudo.- Designa, según sea el caso, un laudo interlocutorio, parcial o un laudo final dictado dentro del Procedimiento de Arbitraje;

XV.- Ley.- La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla;

XVI.- Local o Locales.- Piso, departamento, vivienda o local; o unidad privativa en singular o plural, respectivamente;

XVII.- Mayoría Calificada.- Dos terceras partes de los condóminos presentes en la Asamblea de Condominio;

XVIII.- Mayoría Simple.- El 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso;

XIX.- Mesa Directiva.- Es el órgano nombrado por la Asamblea, encargado de la supervisión y control del administrador o del comité de administración del condominio;

XX.- Reglamento.- El Reglamento para el Municipio de Puebla, de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla;

XXI.- Reglamento Interior.- Conjunto de acuerdos de observancia obligatoria para los condóminos y residentes, en los que se establecen las

normas internas de convivencia de un condómino y que constará en testimonio notarial;

XXII.- Residente.- Persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva;

XXIII.- Secretario de Acuerdos.- La persona encargada de sustanciar el procedimiento arbitral hasta dejarlo en estado de dictar laudo, pudiendo ser el Director de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal, el Jefe del Departamento de Arbitraje o la persona que para tal efecto tenga a bien señalar el Síndico;

XXIV.- Síndico.- El Síndico Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla, quien será la autoridad competente para desahogar los procedimientos arbitrales, en términos del presente Reglamento y de la ley;

XXV.- Sindicatura.- La Sindicatura Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla;

XXVI.- Unidad de Propiedad Exclusiva.- El piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivo, y cualquier otro elemento que no sea área o bien de uso común.

Artículo 4.- El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones en proceso de construcción o terminadas, siempre que el inmueble cumpla con lo establecido por las disposiciones legales aplicables.

Artículo 5.- Aunado a los requisitos para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio establecidos en la Ley, deberá constar en la Escritura Constitutiva, la manifestación expresa de cada condómino de someterse al procedimiento de arbitraje ante el Síndico, previsto en la Ley y en el presente Reglamento, inclusive hasta la ejecución del laudo que se dicte, en caso de incumplimiento o desavenencias derivadas de las obligaciones que le son impuestas por la Ley, el Código Civil para el Estado, el presente reglamento, el Acta Constitutiva del Condominio, el reglamento interior y demás leyes aplicables en materia de condominio.

Para el caso de Condominios situados en la zona limítrofe entre el Municipio de Puebla y demás municipios conurbados, cuyos límites territoriales municipales no estén claramente definidos, o en su caso, no sea posible determinar en qué municipio se encuentra situado el condominio, la manifestación a que refiere el párrafo anterior, deberá incluir la mención del Síndico Municipal al que se someterán los condóminos del mismo.

Artículo 6.- Cualquier modificación al reglamento interior del Condominio, se acordará en Asamblea.

CAPÍTULO II DEL CONDÓMINO Y SU PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS BIENES DE USO COMÚN

Artículo 7.- Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la Escritura Constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento, comodato o cualquier otro acto jurídico que implique traslación de dominio o de uso en forma independiente.

Artículo 8.- Los Condóminos y Residentes del condominio, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley y demás disposiciones legales aplicables al caso concreto; ello perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

Artículo 9.- La realización de las obras de mantenimiento y reparación que requieran los entresijos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos, en cuyo caso será a cargo del responsable del mismo.

Artículo 10.- Aunado a los derechos de los condóminos establecidos en la Ley, estos podrán acudir a la Sindicatura a solicitar su intervención por violaciones al presente Reglamento por autoridades o particulares.

Artículo 11.- Cada condómino usará la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica, por lo que además de las prohibiciones que expresan la Ley y el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, se encuentra prohibido lo establecido por la propia Escritura Constitutiva del régimen de propiedad en condominio, el Reglamento Interior, el presente Reglamento y la legislación aplicable.

Artículo 12.- Aunado a lo establecido por la Ley, para la ejecución de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- En caso de falta del administrador o del Comité de Administración, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, por lo que los gastos que se hayan realizado serán con cargo al fondo de administración y mantenimiento, previa autorización de la mesa directiva;

II.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos, de conformidad con lo establecido por el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla; y

III.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinados únicamente a servir a una sección del condominio, serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de conformidad con lo establecido por el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

TÍTULO SEGUNDO DE LAS ASAMBLEAS Y LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

CAPÍTULO I DE LAS ASAMBLEAS

Artículo 13.- La Escritura Constitutiva es el documento que estipula las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio, en el que el órgano máximo de decisión es la Asamblea, dirigida y organizada por un Presidente y un Secretario nombrados por el cincuenta por ciento más uno de los condóminos.

Artículo 14.- El fraccionador o constructor, al momento de entregar el fraccionamiento a los condóminos deberán realizar la primera Asamblea, donde darán a conocer a los mismos lo señalado por la Ley y el presente reglamento, designando al Administrador o Comité de Administración, y en su caso, los miembros de la primera mesa directiva.

En esta Asamblea, el fraccionador o constructor, propondrán el Reglamento Interior en caso de no existir, a efecto de que sea aprobado; el cual podrá ser modificado en cualquier momento, conforme a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento.

Artículo 15.- Las Asambleas podrán ser Generales y Extraordinarias; para su celebración se observará lo siguiente:

I.- La Asamblea General se celebrará, por lo menos cada seis meses y serán convocadas con diez días naturales de anticipación, teniendo como finalidad

informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y

II.- La Asamblea Extraordinaria se celebrará cuando haya asuntos, que a juicio de la mesa directiva, del administrador, del comité de administración o de la autoridad municipal, sean de carácter urgente y serán convocadas con cinco días naturales de anticipación.

Las Asambleas se celebrarán cuantas veces sean convocadas conforme a la Ley, el presente Reglamento o el Reglamento Interior.

Artículo 16.- Aunado a lo establecido por la Ley, las Asambleas se regirán por las siguientes disposiciones:

I.- El Reglamento Interior podrá facultar la representación; en ningún caso el administrador o los miembros del Comité de Administración, podrán representar a un condómino o residente en la Asamblea;

II.- Cuando un condómino sea designado administrador, miembro del comité de administración o bien de la mesa directiva, deberá acreditar estar al corriente de sus cuotas de administración y mantenimiento y de reserva, en caso contrario será rechazada su designación;

III.- El Secretario de la Mesa Directiva deberá asentar el acta de la Asamblea en el libro correspondiente, en caso de no existir dicho órgano de supervisión y control, quien la asentará será el Secretario de la Asamblea;

Las actas serán firmadas por el Administrador o el Comité de Administración, los miembros de la mesa directiva que asistieren y los condóminos presentes;

IV.- La Mesa Directiva, a través de su Secretario, tendrá a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno de los Condóminos, las resoluciones que adopte la Asamblea; en caso de no existir dicho órgano de supervisión y control, será obligación del Secretario de la Asamblea;

V.- En caso de ausencia del administrador, del Presidente de la mesa directiva, del comité de administración y del Secretario o de sus suplentes si los hubiere, los condóminos o residentes podrán acordar la suspensión de la Asamblea y posterior desahogo, siempre y cuando así lo decidan por votación más del cincuenta por ciento de los presentes;

VI.- En caso de empate al momento de votar los condóminos o residentes, el Presidente titular o en funciones de la Asamblea, tendrá el voto de calidad y desempate;

VII.- Los cargos de Administrador, Presidente y Secretario de la mesa directiva o del comité de administración, serán honoríficos, por lo tanto no recibirán retribución por esta actividad, salvo que de manera específica lo determine así la Ley, el presente Reglamento, el Reglamento Interior, la Escritura Constitutiva o la propia Asamblea;

VIII.- La Asamblea mediante acuerdo, podrá autorizar la participación de invitados, quienes tendrán derecho a voz, pero no a voto; y

IX.- Las demás que determine la Asamblea, la Ley, el presente Reglamento, el Reglamento Interior, la Escritura Constitutiva o la Legislación aplicable.

Artículo 17.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación personal al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la Asamblea, en los siguientes casos:

I.- Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de administración y mantenimiento y de reserva;

II.- La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o

III.- Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea.

Artículo 18.- La convocatoria para la celebración de Asambleas, se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I.- La convocatoria deberá indicar el tipo de Asamblea de que se trate, lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento Interior, así como la fecha, hora de inicio, el orden del día y quien o quienes convocan;

II.- Los condóminos, residentes o sus representantes debidamente acreditados, serán notificados personalmente mediante la entrega de la convocatoria de que se trate en su unidad de propiedad exclusiva, acusándose recibo al respecto. Además de lo anterior, el convocante colocará la misma en uno o más lugares visibles del condominio o en el lugar establecido en el Reglamento Interior;

III.- Podrán convocar a Asamblea de acuerdo a lo que establece este Reglamento, salvo lo que indique el Reglamento Interior:

a).- El administrador;

b).- El comité de administración;

c).- La mesa directiva; o

d).- Cuando menos la cuarta parte del total de los condóminos;

IV.- Cuando la Asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, el quórum se integrará con la asistencia de más del cincuenta por ciento de los condóminos, residentes o sus representantes. En caso de una segunda convocatoria, que también se notificará de manera personal, con acuse de recibo, la Asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos, residentes o sus representantes que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes;

V.- En los casos de suma urgencia, establecidos en la Ley, el presente Reglamento o en el Reglamento Interior, se realizarán las convocatorias a Asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones establecidas en dichos ordenamientos;

VI.- En casos de peligro de algún condómino o del propio condominio se podrá celebrar Asamblea a cualquier día y hora, tomando decisiones por mayoría de los presentes;

VII.- Se tendrá como domicilio para cualquier notificación, de todo lo relacionado con el Régimen de Propiedad en Condominio, el de la unidad de propiedad exclusiva de cada condómino;

VIII.- Las notificaciones para la citación de Asambleas, se practicarán de acuerdo a las disposiciones que para tal efecto establece el Código de Procedimiento Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla; y

IX.- Las demás que establezca la normativa legal vigente aplicable incluyendo el Reglamento Interior.

Artículo 19.- Podrán celebrarse otro tipo de reuniones, siempre sujetas a las reglas de celebración de la Asamblea y se regirán conforme a lo que establece la Ley, el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interior, como son:

I.- Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un desarrollo condominal para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto. Serán convocadas por el propio comité de administración;

II.- Las de comités de administración, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, manzanas, alas, etc. En donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a un edificio, manzana o ala. Serán convocadas por alguno de los comités de administración y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir las decisiones de la Asamblea del condominio o afectarlo.

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las Asambleas, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de cada condominio y sus acuerdos deberán ser ratificados por la Asamblea.

Artículo 20.- Además de lo establecido por la Ley, la Asamblea tendrá las siguientes facultades:

I.- Precisar las obligaciones y facultades del administrador y del Comité de Administración, frente a terceros y las necesidades respecto de los condóminos, de acuerdo a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interior;

II.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente, de acuerdo a las características del condominio, además de las tasas moratorias o recargos que se deriven, en caso de incumplimiento de pago de las mismas;

III.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador o al Comité de Administración; y

IV.- Las demás que le confieran la Ley, el presente Reglamento, el Reglamento Interior, la Escritura Constitutiva y demás disposiciones aplicables.

CAPITULO II DE LA ADMINISTRACIÓN.

Artículo 21.- La garantía que entregará el administrador cuando no fuere condómino, será constituida en un plazo no mayor a treinta días naturales a partir de la firma del contrato, salvo disposición en contrario emitida por la propia Asamblea, en términos de la Ley.

Artículo 22.- La Asamblea determinará el periodo en que el administrador o los miembros del Comité de Administración duren en su encargo de conformidad con lo establecido por la Ley, así como la posibilidad de su reelección hasta por un período similar consecutivo.

Artículo 23.- Para desempeñar el cargo de administrador o miembro del Comité de Administración, será necesario lo siguiente:

I.- Siendo condómino, deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas y contribuciones municipales; y

II.- Sin ser Condómino, deberá acreditar experiencia en administración condominal, además de tener su domicilio fiscal dentro del Municipio de Puebla o municipios conurbados.

Artículo 24.- Será responsabilidad del Administrador o del Comité de Administración salvaguardar las áreas comunes y de donación, por lo que deberán denunciar ante la autoridad correspondiente cualquier situación ilícita que se efectuó en las mismas.

Artículo 25.- Cuando la Asamblea designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera

bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución dictada en procedimiento arbitral o resolución judicial.

De lo anterior se levantará acta circunstanciada, que deberá de obrar en los archivos de la administración.

Artículo 26.- Al momento de designar administrador, la Asamblea nombrará a un condómino como administrador suplente, el cual únicamente desempeñará las funciones correspondientes, en los casos que la Asamblea acuerde la ausencia temporal del titular.

En caso que exista un comité de administración, la Asamblea nombrará un comité suplente para los mismos efectos del párrafo anterior.

Artículo 27.- En términos de la Ley, del presente Reglamento o el Reglamento Interior, cualquier condómino o residente con derecho a voz y voto podrá solicitar la remoción del administrador o de la mesa directiva, de los integrantes del comité de administración, acreditándose alguna de las siguientes causas:

I.- El incumplimiento de las obligaciones conferidas por la Ley y el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interior;

II.- En los casos que siendo condómino o residente pierda esta calidad, por cualquier concepto legal;

III.- La incapacidad física o mental que le impida el desempeño del cargo, declarada clínica o legalmente por la instancia competente;

IV.- La solicitud realizada por el propio administrador, para separarse del cargo de manera voluntaria;

V.- La petición que realice algún miembro de la mesa directiva o del comité de administración, para retirarse del mismo de manera voluntaria; y

VI.- Las demás que determine el Reglamento Interior o la propia Asamblea.

Artículo 28.- Únicamente la Asamblea, por mayoría calificada podrá remover al administrador, o a alguno de los integrantes de la mesa directiva o del comité de administración, una vez que se haya acreditado de manera fehaciente la causa de su remoción, realizando en la misma Asamblea el nuevo nombramiento.

Artículo 29.- La remoción del administrador o del miembro del comité titular no implicará la del suplente, salvo acuerdo expreso de la Asamblea.

Artículo 30.- Cada condominio de acuerdo a sus necesidades contará en su caso, con una mesa directiva, que será nombrada anualmente por la Asamblea y estará integrada por los miembros que señala el Código Reglamentario para el Municipio de Puebla.

Artículo 31.- Serán aplicables a las mesas directivas, las disposiciones señaladas en el Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, siempre y cuando no contravenga lo establecido por la propia Ley.

CAPÍTULO III DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO

Artículo 32.- La elaboración del Reglamento Interior del condominio, será propuesto por el fraccionador o constructor, por el desarrollador o por la Asamblea constituida legalmente.

Artículo 33.- El Reglamento Interior contendrá, sin contravenir lo establecido por la Ley, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, este Reglamento y la Escritura Constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias, refiriéndose por lo menos, a lo siguiente:

I.- Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos, en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;

II.- El procedimiento para el cobro de las cuotas, fondos de administración y mantenimiento, de reserva, así como las extraordinarias;

III.- La periodicidad del cobro de las cuotas, de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva;

IV.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

V.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

VI.- Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación de locales a terceros, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato, así como para la prestación de servicios;

VII.- El tipo de administración;

VIII.- Las obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros de la mesa directiva o del comité de administración;

IX.- Causas para la remoción o rescisión de contrato del administrador y de los miembros del comité de administración;

X.- Las bases para la modificación del Reglamento Interior;

XI.- El establecimiento de medidas provisionales, en los casos de ausencia temporal del administrador;

XII.- La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con capacidades diferentes, ya sean condóminos, residentes o familiares que habiten con ellos;

XIII.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes;

XIV.- Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;

XV.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no estén previstos en este Reglamento;

XVI.- La manera de convocar a Asamblea y tomar votación en casos urgentes;

XVII.- Las bases para la integración de Comités de Protección Civil;

XVIII.- La forma y procedimientos para difundir la cultura condominal;

XIX.- El sometimiento expreso de los condóminos al procedimiento de arbitraje ante el Síndico, en términos que establece la Ley, el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás disposiciones aplicables a esta materia, en todas sus etapas, inclusive a la ejecución del laudo arbitral;

XX.- Las materias que le reservan la Ley, la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento.

Artículo 34.- Además de lo establecido por la Ley, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla y demás disposiciones aplicables, son obligaciones de los condóminos, propietarios y/o residentes:

I.- Mantener en buen estado dentro de su unidad de propiedad exclusiva, la instalación eléctrica, de gas y de cualquier otra que pueda constituir un peligro para los demás;

II.- Revisar los conductos de gas, a efecto de que estén en condiciones óptimas para su uso;

III.- Evitar fugas y/o filtraciones de agua; y

IV.- Asistir a las Asambleas.

TÍTULO TERCERO DE LA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS EN MATERIA CONDOMINAL

CAPÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE

Artículo 35.- Cuando así lo hubieren pactado los condóminos, el Síndico será la autoridad competente para resolver los procedimientos arbitrales, las controversias en materia de propiedad en condominio, imponer las sanciones previstas en la Ley, el presente Reglamento y el Reglamento Interior de cada condominio y ordenar la ejecución de las mismas, siempre bajo los principios que establece la Ley.

Artículo 36.- El Árbitro decidirá conforme a derecho, a menos que en el acuerdo de arbitraje se le encomendare la amigable composición o el fallo en conciencia.

Artículo 37.- El Árbitro se auxiliará de un Secretario de Acuerdos, que se encargará de dar trámite al procedimiento arbitral hasta dejarlo en estado de dictar laudo.

Artículo 38.- Corresponde al Secretario de Acuerdos, además de las facultades que en el presente Reglamento se establecen, lo siguiente:

I.- Dar fe en todo lo relativo al ejercicio de su encargo;

II.- Prorrogar los plazos procesales a su juicio, cuando esto resulte favorable para el trámite y resolución del procedimiento arbitral;

III.- Suspender el procedimiento;

IV.- Contribuir al desarrollo expedito del procedimiento arbitral;

V.- Interpretar las Reglas de Arbitraje contenidas en el presente capítulo; y

VI.- Las demás que fueren necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

Salvo instrucción en contrario emitida por el Síndico, el Secretario de Acuerdos será el Director de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal, pudiendo delegar también dicha facultad al Jefe del Departamento de Arbitraje y/o persona que para tal efecto tenga a bien señalar el Síndico;

Artículo 39.- Las promociones en el procedimiento arbitral se presentarán ante quien funja como Secretario de Acuerdos en forma escrita y se deberán acompañar tantas copias de las mismas como número de partes interesadas existan en el procedimiento.

Las actuaciones se realizarán en forma escrita y cuando una diligencia se practique de manera oral, deberá documentarse inmediatamente su desarrollo, pudiendo utilizarse medios de grabación de audio o video.

Todas las promociones deberán contener la firma autógrafa de quien la formule, requisito sin el cual no se le dará curso; cuando el promovente no sepa o no pueda firmar, estampará su huella digital.

En caso de duda sobre la autenticidad de la firma o la huella, podrá llamarse al interesado, dándole un plazo de tres días para que en presencia de la autoridad, la ratifique, según sea el caso. Si el interesado negare la firma o la huella o el contenido del escrito, se rehusare a contestar o no compareciere, se tendrá por no presentada la promoción.

El Síndico y el Secretario de Acuerdos, en todo lo que la Ley no prohíba o prevenga expresamente, podrán dictar en asuntos sujetos a su competencia, los trámites y providencias necesarios para la pronta y eficaz solución de las controversias.

Artículo 40.- La posible nulidad o inexistencia del acto jurídico donde se plasme la cláusula o compromiso arbitral a que refiere el presente Reglamento, no implica la incompetencia del Árbitro si éste admite la validez del acuerdo de arbitraje, por lo que será competente, incluso en caso de inexistencia o de nulidad del acto jurídico, para determinar los derechos respectivos de las partes y pronunciarse sobre sus Demandas y conclusiones.

Artículo 41.- Cuando las partes pacten recurrir al arbitraje ante el Síndico, se entenderán sometidas por ese solo hecho a las disposiciones del presente Reglamento, a menos que acuerden someterse a Reglas de Arbitraje distintas.

Si alguna de las partes se niega o se abstiene de participar en el procedimiento arbitral, éste se llevará a cabo a pesar de dicha negativa o abstención.

Artículo 42.- Si la Demandada no presenta una contestación en los términos de la Ley y del presente Reglamento, o si alguna de las partes alega una o varias excepciones relativas a la existencia, validez o ámbito de aplicación del acuerdo de arbitraje, el Síndico podrá decidir que el arbitraje debe proceder, siempre y cuando considere que en principio, existe un acuerdo arbitral que se refiere a la Ley o el presente Reglamento. Dicha decisión no prejuzga sobre la admisibilidad ni sobre el fundamento o fondo de estas excepciones, correspondiendo al Síndico decidir sobre su propia competencia.

Artículo 43.- Si la Demandada no presenta una contestación en los términos del presente Reglamento, o si alguna de las partes alega una o varias excepciones relativas a la existencia, validez o ámbito de aplicación del acuerdo de arbitraje y el Síndico no considera que en principio exista un acuerdo arbitral que se refiere a la Ley o al presente Reglamento, se notificará a las partes que el arbitraje no procede. En este caso, las partes conservan el derecho de solicitar a un juez competente que decida si existe un acuerdo de arbitraje que las vincule.

Artículo 44.- La parte que recurra al arbitraje de conformidad con la Ley y el presente Reglamento, deberá presentar su Demanda ante el Secretario de Acuerdos.

Artículo 45.- Además de cumplir con los requisitos que establece la Ley, la demanda de arbitraje, deberá contener, al menos, lo siguiente:

I.- Nombre completo y, en la medida de lo posible, el número de teléfono y correo electrónico de la Parte Actora;

II.- Domicilio para recibir notificaciones, mismo que deberá situarse en el territorio del Municipio de Puebla, en caso de no señalarlo en los términos antes mencionados, se le tendrá como domicilio para oír y recibir notificaciones aún las de carácter personal, los estrados de la Sindicatura;

III.- Nombre completo y domicilio del demandado;

IV.- La exposición de los hechos y de los actos o hechos jurídicos que constituyan los antecedentes de las pretensiones de la Parte Actora;

V.- Las pretensiones de la Parte Actora incluyendo, en su caso, la indicación de la suma reclamada; y

VI.- Las pruebas que se ofrezcan.

Artículo 46.- Si la Actora no cumple con los requisitos señalados en las fracciones de la I a la V del artículo anterior, el Secretario de Acuerdos notificará a la misma, para que en un plazo de tres días hábiles, subsane los requisitos omitidos en su demanda. A falta de cumplimiento, el expediente será sobreesido y archivado, sin perjuicio del derecho de la Parte Actora a presentar en fecha ulterior las mismas pretensiones en una nueva demanda.

Si la actora no cumple con el requisito señalado en la fracción VI del artículo anterior, el Secretario de Acuerdos le requerirá para que a más tardar el día de la audiencia inicial ofrezca sus pruebas, de lo contrario se tendrán por no ofrecidas.

Artículo 47.- A la demanda deberá anexarse el documento en que conste el acuerdo de sometimiento a arbitraje y el documento base de la acción cuando lo haya, en caso de no hacerlo se procederá conforme al primer párrafo del artículo anterior.

Artículo 48.- Cuando se presente un asunto que guarde conexidad con otro que se encuentre pendiente de resolución ante la Sindicatura, las partes pueden solicitar al Secretario de Acuerdos la acumulación, siempre que en ninguno de ellos haya sido emitido Laudo.

Cuando alguna de las partes sea diversa a las de los procedimientos a los que se pretenda acumular, sólo podrá acumularse con el consentimiento de todos los interesados.

Artículo 49.- Una vez admitida la demanda de arbitraje, el Secretario de Acuerdos ordenará notificarla con sus respectivos anexos a la parte Demandada, quien podrá contestarla y reconvenir, así como ofrecer pruebas en la audiencia inicial, ya sea de forma escrita o verbal.

Artículo 50.- La parte demandada, al momento de contestar la demanda de arbitraje, deberá mencionar, al menos, lo siguiente:

I.- El nombre completo y, en la medida de lo posible, el número de teléfono y correo electrónico del promovente;

II.- Domicilio para recibir notificaciones, mismo que deberá situarse en el territorio del Municipio de Puebla, en caso de no señalarlo en los términos antes mencionados, se le tendrá como domicilio para oír y recibir notificaciones aún las de carácter personal, los estrados de la Sindicatura;

III.- Sus observaciones y excepciones respecto de los hechos y de los actos o hechos jurídicos que constituyan los antecedentes de las pretensiones de la Actora;

IV.- Las pruebas que se ofrezcan;

V.- En su Contestación, la Demandada podrá reconvenir a la Actora.

La reconvenición deberá contener los mismos requisitos de la demanda, y deberá ser contestada por la Actora de la misma forma que se señala en el artículo anterior y en el presente artículo.

Artículo 51.- El Síndico o el Secretario de Acuerdos, hasta antes de emitirse el Laudo, podrán exhortar a las partes a una sesión de mediación o conciliación, previo consentimiento de éstas que conste de manera fehaciente, por lo que en su caso, serán canalizados al Departamento correspondiente del Ayuntamiento.

La remisión anterior será procedente, cuando se haya signado acuerdo con el Tribunal Superior de Justicia del Estado, a través del Centro Estatal de Mediación, en el que se permita la colaboración para que las Mediaciones y Conciliaciones en materia condominal sean tramitadas ante el Departamento correspondiente del Ayuntamiento.

De conformidad con lo estipulado en la Ley, la remisión a que se alude en los párrafos anteriores, suspenderá hasta por sesenta días hábiles el procedimiento de arbitraje, contados a partir de la remisión a la autoridad correspondiente. Al fenecer el plazo señalado, el Síndico o el Secretario de Acuerdos requerirán a las partes para que en el término de tres días hábiles, manifiesten si desean prorrogar el término de la suspensión por otro periodo que no excederá de quince días hábiles, sobre el que ambas partes deberán estar de acuerdo, de lo contrario se continuará con el procedimiento de arbitraje.

Artículo 52.- El Árbitro o el Secretario de Acuerdos podrán decidir si interrogan a testigos, peritos nombrados por las partes o a cualquier otra persona, en presencia de las partes o en su ausencia, siempre y cuando éstas hayan sido debidamente convocadas.

El Árbitro o el Secretario de Acuerdos, podrán nombrar uno o varios peritos, definir su misión y recibir sus dictámenes. A petición de cualquiera de ellas, las partes tendrán la oportunidad de interrogar en audiencia a cualquier perito nombrado por el Árbitro o Secretario de Acuerdos.

En todo momento durante el procedimiento arbitral, el Árbitro o el Secretario de Acuerdos podrán requerir a cualquiera de las partes que aporte aclaraciones o pruebas adicionales.

Artículo 53.- Cuando deba celebrarse una audiencia, se citará a las partes indicando el lugar, día y hora en que deberán comparecer.

Si, a pesar de haber sido debidamente convocada, una de las partes se abstiene injustificadamente de comparecer, la celebración de la audiencia se desarrollará.

En el desarrollo de la audiencia, no podrán acudir personas ajenas al procedimiento sin el consentimiento de las partes y del Árbitro o Secretario de Acuerdos.

Artículo 54.- El Árbitro o el Secretario de Acuerdos declararán cerrada la instrucción, una vez que las partes hayan desahogado sus pruebas y alegatos. Hecha esta declaración las partes no podrán presentar pruebas adicionales ni alegar, a menos que se les solicite o autorice expresamente.

Artículo 55.- El Laudo que dicte el Árbitro en el Procedimiento Arbitral, deberá contener los siguientes requisitos:

I.- Nombre de las partes a las que se dirija;

II.- La decisión de todas las prestaciones planteadas por los interesados, en su caso;

III.- Los fundamentos y motivos que la sustenten, salvo cuando su resolución deba ser dictada en amigable composición o en conciencia;

IV.- Los puntos decisorios o propósitos de que se trate, incluyendo la sanción a la que será sujeta la parte o partes condenadas, por el incumplimiento de sus obligaciones condominales; y

V.- El nombre, cargo y firma autógrafa de la autoridad competente que lo emite.

Artículo 56.- El Árbitro podrá aclarar o corregir en el Laudo cualquier error de forma, cómputo o de naturaleza análoga, siempre y cuando la aclaración o corrección sea solicitada por cualquiera de las partes, por escrito, dentro de los tres días siguientes al de la fecha de notificación de dicho Laudo.

La parte que solicite la aclaración o corrección deberá exhibir copia de dicha solicitud para correr traslado a la otra parte, quien dispondrá de un plazo de tres días a partir de la recepción de la solicitud de corrección, para manifestar lo que a su derecho e interés convenga.

Artículo 57.- Todo Laudo arbitral será obligatorio para las partes. Por el sometimiento de su controversia al Arbitraje, las partes están obligadas a cumplir sin demora el Laudo dictado, renunciando expresamente a cualquier otro recurso equivalente.

Artículo 58.- Para el caso de que el laudo no se cumplimente de manera voluntaria, a petición de parte se procederá en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, a efecto de lograr la homologación y ejecución por medio del Juez Competente.

Artículo 59.- Si una parte prosigue el arbitraje sabiendo que no se ha cumplido alguna disposición de estas Reglas, de cualquier otra regla aplicable al procedimiento, alguna orden del Árbitro o Secretario de Acuerdos o algún requisito del acuerdo de arbitraje, sin dar aviso previo a estos dentro de los tres días hábiles siguientes de ocurrido el incumplimiento, se entenderá que ha convalidado el procedimiento, perdiendo cualquier derecho a impugnar.

Artículo 60.- Salvo acuerdo en contrario de las partes, el Árbitro podrá ordenar cualquier providencia precautoria que estime apropiada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

I.- Que medie petición de parte; y

II.- Que la parte que solicite la adopción de dichas providencias otorgue la garantía que, en su caso, fije el Árbitro.

El Árbitro podrá ordenar las providencias precautorias solicitadas ya sea mediante una orden procesal o mediante un Laudo.

Aún cuando exista un acuerdo de arbitraje las partes podrán, solicitar al Juez Competente la adopción de providencias precautorias. Dicha solicitud, así como las providencias adoptadas por la autoridad judicial, deberán ser notificadas sin dilación al Árbitro.

Artículo 61.- El Árbitro podrá solicitar a las partes la exhibición de un depósito, a efecto de cubrir los gastos de las diligencias periciales o similares que ordene en un procedimiento arbitral, siempre y cuando dichos dictámenes no puedan ser encargados a alguna dependencia del Ayuntamiento.

Este depósito deberá cubrir los honorarios y los gastos probables que el perito determine e informe al Árbitro, previo a la rendición de su dictamen.

El depósito a que se refiere el párrafo anterior, deberá ser pagado por las partes, o alguna de ellas, antes de que se practique la diligencia, mediante la exhibición de cheque certificado o de caja expedido por institución financiera y con carácter nominativo a favor del perito.

Artículo 62.- Los árbitros pueden condenar en costas, daños y perjuicios.

CAPÍTULO II DE LOS ÁRBITROS Y SECRETARIO DE ACUERDOS

Artículo 63.- Las controversias deberán ser resueltas por quien las partes designen como Árbitro único.

Artículo 64.- El Árbitro y el Secretario de Acuerdo deberán ser y permanecer independientes de las partes, siguiendo los principios que para efectos del arbitraje establece la Ley.

Artículo 65.- El Árbitro y el Secretario de Acuerdos comunicarán inmediatamente por escrito a las partes, cualquier hecho o circunstancia susceptible de poner en duda su independencia o imparcialidad que surja durante el procedimiento arbitral, en el caso de operar en su persona alguno de los impedimentos establecidos en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

Artículo 66.- En caso de excusa del Árbitro, se notificará a las partes para que éstas manifiesten si están de acuerdo en que el mismo sea sustituido por el Secretario de Acuerdos o por las personas que pertenezcan a la Sindicatura para que funjan como tal, a fin de emitir el respectivo Laudo arbitral.

Artículo 67.- En caso de que las partes no estuvieren de acuerdo en que el Árbitro sea sustituido, se dejarán a salvo sus derechos para que promuevan en la vía correspondiente las acciones que consideren necesarias.

Artículo 68.- En caso de excusa del Secretario de Acuerdos, el Síndico designará la persona o funcionario público perteneciente a la Sindicatura, que fungirá como tal.

Artículo 69.- Cuando el Árbitro o Secretario de Acuerdos no se excusare a pesar de existir alguno de los impedimentos establecidos en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, procede la recusación contemplada en dicho ordenamiento legal.

En caso de recusaciones promovidas en contra del Árbitro, serán resueltas por el Secretario de Acuerdos y viceversa.

Artículo 70.- Sólo será admisible el escrito de recusación presentado:

I.- Dentro de los tres días siguientes a aquél en que sea admitido el procedimiento arbitral; y

II.- Dentro de los tres días siguientes de aquél en que tuvo conocimiento de los hechos y circunstancias que motivan la recusación, siempre que esta fecha sea posterior a la establecida por el inciso anterior.

CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO DE VERIFICACION E INSPECCION

Artículo 71.- Las disposiciones del presente Capítulo tienen por objeto regular las actuaciones del Síndico en materia de Verificación e Inspección, así como de los procedimientos administrativos, imposición de medidas de seguridad, determinación de infracciones y sanciones, derivados de las mismas.

Artículo 72.- El administrador, condómino, residente o cualquier poseedor, podrá solicitar la intervención del Síndico como autoridad competente, para que este pueda adoptar el procedimiento de verificación e inspección exclusivamente en condominio, a fin de emitir sus resoluciones en términos de la Ley, la Ley Orgánica Municipal o el presente Reglamento.

El Síndico Municipal podrá delegar las facultades de verificación e inspección al funcionario público municipal que para tal efecto designe, quien será el encargado de desarrollar el procedimiento correspondiente. Dicha delegación en primer lugar corresponderá al titular de la Dirección.

Artículo 73.- El Síndico o el funcionario público municipal que designe, realizará por conducto del personal debidamente autorizado, visitas de inspección o verificación en lugares y zonas reguladas por el régimen de propiedad en condominio, a efecto de corroborar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley, el presente reglamento y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

Las actuaciones y diligencias administrativas se practicarán en días y horas hábiles, sin embargo, cuando así lo requiera el asunto, la autoridad podrá habilitar días y horas considerados inhábiles.

Cuando una diligencia sea iniciada en horas hábiles podrá concluirse en hora inhábil sin afectar su validez.

Artículo 74.- El Síndico o el funcionario que designe para adoptar el procedimiento de Verificación e Inspección, tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Orientar a los miembros de Comités de Administración, Administradores, condóminos, residentes o representantes de la mesas directivas, en lo referente al procedimiento de Verificación e Inspección;

II.- Revisar si la solicitud de Verificación o Inspección emitida por los miembros de Comités de Administración, Administradores, condóminos, residentes o representantes de la mesas directivas, cumple con los requisitos establecidos por la Ley y el presente Reglamento;

III.- Verificar que se notifique a los interesados, los acuerdos que se dicten en el procedimiento de Verificación e Inspección, en términos de la Ley y el presente Reglamento;

IV.- Ordenar las inspecciones necesarias, en términos de la Ley y el presente Reglamento;

V.- Coadyuvar con el Síndico, Árbitro o Secretario de Acuerdos, a efecto de remitir los reportes de inspección que hayan sido requeridos por éstos como medios probatorios, que permitan emitir una resolución que ponga fin al procedimiento arbitral;

VI.- Seguir en todos sus términos las etapas del procedimiento de verificación o inspección, de conformidad con la Ley y el presente Reglamento, realizando los acuerdos respectivos;

VII.- Mantener la imparcialidad hacia las partes involucradas;

VIII.- Guardar debida confidencialidad, respecto a la información obtenida en razón de la ejecución del procedimiento, así como el sentido de las actuaciones en que intervenga; y

IX.- Las demás que le encargue el Síndico, el Árbitro o el Secretario de Acuerdos, o que le atribuyan otros ordenamientos legales.

Artículo 75.- El personal al realizar las visitas de inspección o verificación, deberá contar con la identificación correspondiente o en su defecto, con el documento oficial que lo acredite o autorice para realizar dicha diligencia, así como la orden escrita con firma autógrafa, debidamente fundada y motivada, expedida por autoridad competente, en la que se precisará el domicilio, lugar o zona en la que habrá de practicarse la inspección o verificación, la persona o personas a las que se dirige la actuación, el objeto de la visita y el alcance de la misma, la que hará de conocimiento y explicará al visitado.

Artículo 76.- El personal autorizado al iniciar la visita que corresponda, deberá identificarse con la persona con quien se entienda la diligencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, le mostrará la orden respectiva, entregándole copia con firma autógrafa de la misma y requiriéndola para que en el acto designe a dos testigos.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal autorizado podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta que al efecto se levante, sin que esto afecte la validez del acto.

Artículo 77.- En toda visita de inspección o verificación, se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Antes de cerrar el acta, se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia, para que manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones asentados en el acta respectiva, o bien por escrito, hacer uso de tal derecho ante la autoridad ordenadora, dentro del plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha en que se hubiere realizado la visita.

Acto seguido, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos, se negaren a firmar el acta o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, se asentarán dichas situaciones en la misma, sin que esto afecte la validez de la diligencia.

Artículo 78.- En el acta que se levante con motivo de la inspección o verificación, se hará constar:

I.- Nombre, denominación o razón social del visitado y en el caso de realizarse visita en un área común, se señalará con precisión la ubicación de ésta;

II.- Hora, día, mes y año en que inicie y concluya la diligencia;

III.- Calle, número, colonia, población, municipio o delegación y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;

IV.- Número y fecha de la orden que motiva la visita;

V.- Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia, así como de los documentos con los que se identificó en caso de hacerlo;

VI.- Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos, así como de los documentos con los cuales se identificaron;

VII.- Descripción en forma circunstanciada de los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la visita de inspección o verificación;

VIII.- Manifestaciones formuladas por el visitado, en caso de que quisiera hacerlas; y

IX.- Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia, incluyendo los de quien la hubieren llevado a cabo. Si cualquiera de ellos se negare a firmar el acta, se asentará dicha situación en la misma.

El personal facultado para realizar visitas de inspección y verificación, podrá anexar al acta, toda clase de pruebas, teniendo la obligación de asentar esta circunstancia en el acta correspondiente.

Artículo 79.- En aquellos casos en que, como resultado de sus funciones de inspección o verificación, se tenga conocimiento de actos u omisiones que pudieran constituir delitos e infracciones conforme a lo previsto en la legislación aplicable, formulará por escrito ante la autoridad competente la denuncia correspondiente, a efecto de que conozcan y procedan conforme a sus facultades.

Cuando la denuncia a que se refiere el párrafo anterior, sea dirigida por el Síndico a una autoridad municipal, deberá ser acatada y resuelta de manera inmediata, sin perjuicio de lo que establezca la Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, toda persona podrá presentar directamente las denuncias que correspondan por la comisión de delitos e infracciones previstos en la legislación aplicable.

Artículo 80.- La persona con quien se desahogue la diligencia, tendrá las siguientes obligaciones:

I.- Permitir al personal autorizado el acceso a los lugares o zonas sujetos a inspección o verificación, de conformidad con la orden respectiva;

II.- Exhibir las licencias, permisos o autorizaciones, que se encuentren relacionadas con el objeto de la visita, en los casos que así se requiera; y

III.- Proporcionar toda clase de información necesaria para el desarrollo de la visita, con excepción de lo relativo a derechos de propiedad industrial que conforme a la ley sean confidenciales.

Artículo 81.- El personal facultado para realizar la visita, podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la inspección o verificación, cuando

alguna o algunas personas obstaculicen o no permitan la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

CAPÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO POR INFRACCIONES A LA LEY

SECCIÓN I INICIO DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 82.- Cuando de las actas de inspección o verificación, se encuentren circunstanciados hechos u omisiones que puedan constituir infracciones a la Ley, el presente reglamento o demás disposiciones aplicables en materia condominal, el Síndico o el funcionario público municipal que para tal efecto designe, notificará al presunto infractor el inicio del procedimiento y le otorgará un término de diez días hábiles para que rinda pruebas y manifieste por escrito lo que a su derecho convenga. En caso de no rendirlas, el Síndico o el funcionario municipal de quien se auxilie resolverá conforme a los elementos de convicción de que disponga.

Además de notificarle el inicio del procedimiento administrativo, la autoridad competente podrá ordenar las medidas de seguridad necesarias para cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables, así como con las licencias, permisos o autorizaciones en los casos en que procedan, señalando el plazo que corresponda para su cumplimiento.

Artículo 83.- Cuando el infractor realice las medidas correctivas en los plazos ordenados por la autoridad competente o subsane las irregularidades en que hubiere incurrido, se deberá considerar tal situación como atenuante de la infracción cometida, en la sanción o sanciones que se impongan en la resolución respectiva, siempre y cuando esta no haya sido dictada.

SECCIÓN II DE LAS PRUEBAS Y ALEGATOS

Artículo 84.- El Síndico o el funcionario público que para tal efecto designe, admitirá las pruebas que estime pertinentes, las que deberán ofrecerse y desahogarse en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla.

Asimismo podrá solicitar del presunto infractor o de terceros las demás pruebas que estime necesarias.

Artículo 85.- Se admitirán toda clase de pruebas, excepto la declaración de hechos propios y ajenos a cargo de las autoridades. No se considerará comprendida en esta prohibición la petición de informes a las autoridades administrativas, respecto de hechos que consten en sus expedientes o de documentos agregados a ellos.

El Síndico o el funcionario público municipal que para tal efecto designe, podrá allegarse de los medios de prueba que considere necesarios.

Artículo 86.- El Síndico o el funcionario público municipal que para tal efecto designe, podrá solicitar al reclamante en los procedimientos conciliatorio o arbitral o, en su caso, al denunciante en el procedimiento de verificación o inspección, aporten pruebas a fin de acreditar la existencia de violaciones a la ley.

Artículo 87.- El Síndico o el funcionario municipal que lo auxilie, de oficio o a petición de parte interesada, podrán disponer la acumulación de expedientes. Contra el acuerdo de acumulación no procederá recurso alguno.

Artículo 88.- El desahogo de las pruebas que lo ameriten, se efectuará dentro de un plazo no menor a tres ni mayor a treinta días hábiles, contados a partir de su admisión.

Para ello, la autoridad municipal notificará a los interesados, con una anticipación no menor de tres días hábiles, la fecha para el desahogo de las mismas.

Las pruebas supervenientes podrán presentarse siempre que no se haya emitido la resolución definitiva.

Artículo 89.- Cuando las disposiciones legales así lo establezcan o se considere indispensable, se solicitarán las pruebas de informes u opiniones técnicas necesarias para resolver el asunto.

La autoridad o dependencia a quien se le solicite un informe u opinión, deberá emitirlo dentro del plazo de diez días hábiles.

Artículo 90.- Concluido el desahogo de las pruebas, ya sea porque las admitidas hayan sido desahogadas o porque habiendo transcurrido el plazo para tal efecto, no se haya hecho uso de ese derecho, se notificará al presunto infractor para que presente sus alegatos dentro de los tres días hábiles siguientes.

SECCIÓN III DE LA RESOLUCIÓN

Artículo 91.- Recibidos los alegatos o transcurrido el plazo para presentarlos, el Síndico o el funcionario público municipal designado para tal efecto, resolverá dentro de los veinte días hábiles siguientes.

La resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y de oficio las derivadas del mismo.

Artículo 92.- En la resolución administrativa correspondiente, se señalarán en su caso, las medidas que resulten necesarias para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, señalando el plazo para su cumplimiento y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, de conformidad con las disposiciones aplicables.

Artículo 93.- El Síndico o el funcionario público municipal que para tal efecto designe, fundará y motivará su resolución, considerando:

- I.- Los daños que se hubieren producido o puedan producirse;
- II.- El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;
- III.- La gravedad de la infracción; y
- IV.- La reincidencia del infractor.

Artículo 94.- Para los efectos del presente reglamento, se considerará reincidente al infractor que incurra más de una vez en conductas que impliquen infracciones a un mismo precepto en un periodo de dos años, contados a partir de la fecha en que se levante el acta de inspección o verificación en que se hizo constar la primera infracción, siempre y cuando, ésta no hubiese sido desvirtuada.

A los reincidentes se les aplicará el doble de las multas originalmente impuestas, independientemente de otras sanciones a que pudieran hacerse acreedores.

Artículo 95.- El Síndico o el funcionario público municipal que para tal efecto designe, harán uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

Artículo 96.- Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva, las multas se determinarán separadamente así como el monto total de todas ellas.

Cuando en una misma acta se comprenda a dos o más infractores, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

Artículo 97.- Las sanciones por infracciones administrativas se impondrán sin perjuicio de las penas que correspondan a los delitos en que, en su caso, incurran los infractores.

Artículo 98.- Una vez vencido el plazo concedido por la autoridad para subsanar las deficiencias o irregularidades encontradas, el infractor contará con un plazo de cinco días hábiles para comunicar por escrito a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas impuestas en la resolución correspondiente, anexando para tal efecto, los elementos probatorios necesarios.

La autoridad podrá ordenar visitas para corroborar el cumplimiento de las medidas impuestas y cuando resultare que el infractor no ha cumplido en la forma y plazos establecidos, podrá hacerse acreedor a una multa adicional por cada día que persista la infracción, sin que el total exceda del monto máximo permitido en la Ley.

SECCIÓN IV DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 99.- Se consideran medidas de seguridad, las disposiciones que dicte el Síndico para proteger la salud y la seguridad públicas.

Artículo 100.- Las autoridades administrativas con base en los resultados de la visita de verificación o del informe de la misma, podrán dictar medidas de seguridad para corregir las irregularidades que se hubiesen encontrado, notificándolas al interesado y otorgándole un plazo adecuado para su realización. Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades respectivas.

Artículo 101.- Cuando de las visitas de verificación e inspección, se determine que existe riesgo inminente de daño o deterioro a la salud y seguridad de las personas, la autoridad competente, fundada y motivadamente, podrá ordenar alguna o algunas de las siguientes medidas de seguridad:

I.- El aseguramiento, aislamiento o retiro temporal en forma parcial o total, de los bienes, materiales, productos o subproductos, vehículos, utensilios, herramientas, equipo y cualquier instrumento directamente relacionado con la acción u omisión que origine la imposición de la medida; y

II.- La suspensión temporal, parcial o total de obras y actividades, así como de las licencias, permisos o autorizaciones, en caso de que estas no sean cumplidas en los términos por las cuales se expidieron y consecuencia de ello se generen los efectos previstos en el primer párrafo de este artículo.

Artículo 102.- Cuando sea ordenada alguna de las medidas de seguridad previstas en el artículo anterior, se notificará al interesado, las acciones que deben llevarse a cabo para subsanar las irregularidades que las motivaron, así como los plazos establecidos para su realización, a fin de que una vez cumplidas, se ordene el levantamiento de la medida de seguridad impuesta.

SECCIÓN V DE LAS SANCIONES E INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 103.- Se consideran infracciones en materia de inspección o verificación:

I.- Obstaculizar o no permitir al personal autorizado, el desarrollo de las visitas según correspondan;

II.- No proporcionar la información o documentación necesaria para el desahogo de la diligencia;

III.- Realizar cualquier tipo de obras o actividades en contravención a las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables;

IV.- No cumplir con las obligaciones que por disposición legal le correspondan;

V.- Alterar o falsear cualquier tipo de información o documentación presentada a la autoridad;

VI.- No realizar las medidas correctivas dentro del plazo señalado por la autoridad, que resulten necesarias para cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables; y

VII.- Las demás que señale el presente reglamento o la Ley.

Artículo 104.- Las infracciones a las que se refiere el artículo anterior, serán sancionadas conforme a los montos señalados por la Ley, mismos que van desde uno hasta ciento cincuenta días de salario mínimo vigente en el Estado de Puebla, al momento de su comisión.

CAPÍTULO V DE LA SUPLETORIEDAD

Artículo 105.- Salvo pacto en contrario, todo lo no previsto en el presente Reglamento en relación al procedimiento de arbitraje o verificación e inspección, se sujetará a lo establecido en las disposiciones que contiene el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla o legislación aplicable.

Artículo 106.- Todo lo no previsto en el presente Reglamento, quedará sujeto a lo dispuesto por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley Orgánica Municipal, el Código Reglamentario para el Municipio de Puebla o cualquier ordenamiento jurídico aplicable.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Los regímenes de propiedad en condominio existentes en el Municipio de Puebla, deberán constituirse en Asamblea para elegir Administradores, Comité de Administración, Mesas Directivas así como aprobar en su caso su respectivo Reglamento Interior, de conformidad con el plazo establecido por el Artículo Tercero transitorio de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.

TERCERO.- Se derogan las disposiciones anteriores y aquellas que se opongan a lo establecido en el presente Reglamento.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los dispositivos legales invocados, se somete a consideración del Honorable Cabildo del Municipio de Puebla, el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Se aprueba el Reglamento para el Municipio de Puebla de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, en términos del Considerando XXVII del presente Dictamen.

SEGUNDO.- Se instruye al Secretario del Ayuntamiento para que en la forma legal correspondiente, realice los trámites necesarios ante la Secretaría General de Gobierno del Estado y sea publicado por una sola vez en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, el Reglamento para el Municipio de Puebla de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.

ATENTAMENTE.- “SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN# H. PUEBLA DE Z., A 23 DE ABRIL DE 2012.- LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y JUSTICIA.- REG. JAIME ALBERTO ZURITA GARCÍA.- PRESIDENTE.- REG. MATÍAS EDUARDO RIVERO MARINES.- SECRETARIO.- REG. MARÍA DE LOURDES DIB Y ÁLVAREZ.- VOCAL.- REG. CÉSAR MARCELINO LEÓN OCHOA.- VOCAL.- REG. ROBERTO VILLARREAL VAYLÓN.- VOCAL.- RÚBRICAS.

Es cuanto Presidente.

El **C. Presidente Municipal** señala: muchas gracias, está a su consideración el Dictamen, si algún Regidor o Regidora quiere hacer uso de la palabra.

Regidor Jaime Zurita, Regidora Lourdes Dib, Regidor Arturo Loyola, Síndico Municipal.

El **C. Regidor Jaime Alberto Zurita García** refiere: gracias Señor Presidente, buenos días compañeros Regidores, buenos días a todas las personas que nos acompañan en esta Sesión el día de hoy.

Yo únicamente quisiera hacer una breve explicación del trabajo que estamos presentando el día de hoy. Este trabajo obedece a la aprobación en el Congreso, como Ustedes acaban de escuchar, de una ley que regula la convivencia en los condominios y les quisiera dar una rápida cronología de los hechos.

Con fecha diez de agosto de dos mil once fue publicado en el Periódico Oficial, el Decreto del Honorable Congreso del Estado, por el que se expide la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, el artículo Cuarto Transitorio de la Ley en comento, establece que los Ayuntamientos contarán con ciento ochenta días hábiles a partir de la publicación de la misma para emitir su Reglamento.

Los ciento ochenta días hábiles a que se hizo referencia, se cumplen el día veinticuatro de abril del dos mil doce, por lo que a partir del día siguiente, entra en vigor en todo el Estado la citada Ley, trayendo como consecuencia que nuestro Municipio debe contar con el Reglamento procedimental respectivo, por mandato del propio Dictamen emanado del Congreso del Estado.

En este sentido la Ley establece que el Síndico Municipal, será la autoridad competente para resolver las probables controversias que se susciten entre los condóminos a través de un procedimiento arbitral que será en todo momento a petición de parte, es decir, a petición

de los propios condóminos, su administrador, la Mesa Directiva o su Comité de Administración, ante esto, la Sindicatura Municipal del Honorable Ayuntamiento de Puebla, tomando las medidas pertinentes al respecto, propuso al Cuerpo Edilicio la modificación de su estructura orgánica.

Por lo que por Acuerdo de Cabildo de fecha catorce de diciembre de dos mil once, fue modificada la misma, estableciendo la creación de la Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal, antes Dirección del Centro Municipal de Mediación y Conciliación, con dos Departamentos más, el de Arbitraje y el de Verificación e Inspección, instancias que entrarán en funciones a partir del cumplimiento de los ciento ochenta días hábiles de la publicación de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, es decir, el día veinticinco de abril de dos mil doce, hacer un imperativo el crear el Reglamento para el Municipio de Puebla de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla, éste fue realizado en concordancia con lo que establece la propia Ley en comento, la Ley Orgánica Municipal, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla y el COREMUN.

Después de esta cronología, yo quisiera pedirles a los compañeros Regidores, que nos ayuden como siempre para aprobar el Reglamento que estamos presentando, sobre todo por su fondo y el fondo es que se le está dando una herramienta más al ciudadano para poder arreglar sus problemas sin tener que entrar a otro tipo de litigios, es una herramienta voluntaria, pero creo que es una herramienta que vale la pena estar promoviendo y apoyando.

Y aprovecho también para comentarles que a pesar de que se dieron ciento ochenta días en el propio transitorio de la Ley, no es un trabajo que se haya hecho al vapor, es un trabajo en donde participaron muchos de los jurídicos del Ayuntamiento, sobre todo, y hago un reconocimiento a los jurídicos de la Sindicatura, en donde se discutió también, se conoció, se discutió y se propuso que la propia Comisión de Gobernación en donde fue aprobado por unanimidad y desde luego que como todos los reglamentos, es por decirlo así, un ente vivo que podrá ser modificado y podrá ser renovado y podrá ser actualizado, pero hoy necesitamos darle a los ciudadanos esta herramienta. Es cuanto Señor Presidente.

El **C. Presidente Municipal** indica: gracias Regidor Jaime Zurita, tiene el uso de la palabra la Regidora Lourdes Dib.

La **C. Regidora María de Lourdes Dib y Álvarez** plantea: gracias Presidente, sí reconocer el arduo trabajo que realizó la Sindicatura en la expedición de este Reglamento, en el cual participamos también muy de cerca los Regidores de la Comisión de Gobernación, sobre todo cuando la Ley Estatal de la que emana este Reglamento, pues, tiene lagunas, contradicciones y no ayudó mucho a que nos ciéramos estrictamente a un reglamento que no tuviéramos que interpretar su aplicación.

Entonces, es por esto que sí le pedimos a todos los compañeros, a toda la Administración que estemos muy pendientes de la aplicación de este Reglamento para en su caso, este mismo Cabildo autorice, estudie, discuta las reformas que se hicieren necesarias para irlo adecuando y también ir estudiando algo muy importante, uno, la disponibilidad económica y de recursos humanos que tiene la Sindicatura si es que serán suficientes para la aplicación de esta Ley, de este Reglamento, que definitivamente imponen nuevas y graves responsabilidades a la propia Sindicatura, eso es cuanto Señor Presidente, nada más insistiendo que este reglamento Señor Presidente, impone la obligación a los municipios de prestar servicios públicos, incluso en los desarrollos constituidos como régimen de propiedad en condominio.

Esto implica todo un reto económico y de infraestructura municipal para proveer de esos servicios públicos que cientos de colonias no tienen y que han sido abandonadas por la propia Autoridad Municipal y por los propios desarrolladores. Entonces, todavía nos queda mucho por ver de esta Ley y si le apostamos a que sea algo en beneficio de la ciudadanía, gracias Presidente.

El **C. Presidente Municipal** expresa: muchas gracias Regidora Lourdes Dib, el Regidor Arturo Loyola quiere hacer uso de la palabra y se ha registrado el Regidor José Luis Carmona.

El **C. Regidor Arturo Loyola González** argumenta: gracias Señor Presidente, desde luego que por la propia dinámica que se va dando en nuestra ciudad, en este caso las unidades habitacionales, en lugares donde hay condóminos, pues, se tiene que ir adecuando a las necesidades de la misma, yo lo que veo aquí es que la

puesta hoy a consideración para su aprobación por parte de este Honorable Cabildo, el Reglamento del Municipio de Puebla de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.

Después de revisarlo, de tener algunas reuniones, pláticas con algunos otros compañeros Regidores, vemos que constituye un avance más en la atención del Gobierno Municipal a los ciudadanos sujetos a dicho régimen de propiedad, por lo que con su aprobación de este Reglamento el Ayuntamiento procura la convivencia entre los condóminos, en los mejores términos de respeto, equidad y cooperación, les proporciona la certidumbre jurídica necesaria y les facilita la resolución de eventuales conflictos, tal como aquí incluso ya se manifestó por parte del Presidente de la Comisión de Gobernación, el Regidor Jaime Zurita, que será mediante el arbitraje, porque así lo dice del propio Síndico Municipal.

Es por eso que desde nuestro punto de vista, desde lo que nosotros pudimos analizar y ver, pues es algo, es un avance más para buscar principalmente la convivencia en este régimen de propiedad. Es cuanto Señor Presidente.

El **C. Presiente Municipal** indica: gracias Regidor, tiene el uso de la palabra el Síndico Municipal Ernesto Bojalil.

El **C. Síndico Municipal** plantea: buenos días a todos, Regidores, Presidente, medios de comunicación que nos acompañan.

En primer término reconocer el trabajo que llevó a cabo la Comisión de Gobernación y los Regidores que participaron en ella, para aprobar este Reglamento, que como bien señalaba la Regidora Lourdes Dib, es el primer esfuerzo ya real de intervención del Municipio en resolver conflictos entre condóminos y es una Ley que debe de irse perfeccionando con la práctica, con la realidad, recordemos que las leyes son perfectibles y que este Cuerpo Edilicio en su facultad reglamentaria, pues tendrá que ir adaptando lo que vaya sucediendo, es muy compleja, como bien decía la Regidora, porque nosotros no podemos ir más allá de lo que los integrantes de la LVIII Legislatura del Estado de Puebla, aprobaron el veintiocho de junio de dos mil once, existe ya una ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio, aplicable para todo el Estado de Puebla.

Luego entonces, este verdaderamente es un esfuerzo de dar el primer paso y confrontarla con la realidad y en base en esa confrontación con la realidad, a través como lo señala la propia ley de Sindicatura Municipal, pues ir haciendo modificaciones, adaptaciones que seguramente va a ser necesario hacerlas, porque insisto, dada la complejidad del tema y dada los cuestionamientos que se le han hecho a la propia Ley, pues vamos a tener que ir la adaptando.

Por eso quiero reconocer este esfuerzo de la Comisión de Gobernación de quien lo encabeza, Jaime Zurita y todos los miembros de la Comisión, porque estamos cumpliendo con el término de ciento ochenta días que señala la ley para emitir este Reglamento y quiero dar a conocer, ya está confirmado a los Regidores, que este es el primero de los doscientos diecisiete municipios existentes en el Estado de Puebla, que da cumplimiento a esta Ley aprobando el reglamento que el día de hoy el Reglamento de Propiedad en Condominio está a su consideración.

Además siguiendo con lo que señalaba el Regidor Arturo Loyola, si es un tema que es una demanda social y pretende este reglamento junto con la ley, intervenir el municipio, realmente contribuye a la armonía social, a la paz social, porque existen muchos conflictos entre condóminos que dada la complejidad que existe para acudir a los Tribunales del Foro Común, normalmente quedan sin resolverse y estamos a través del Municipio acercando a la justicia municipal.

El Ayuntamiento del Municipio de Puebla, de esta manera asume la responsabilidad de ser el gran promotor de la cultura condominal que persigue la sana convivencia de quienes habitan en condominios, acercando la justicia municipal desde la Sindicatura, a través de los procedimientos arbitrales para que el respeto, la tolerancia, la responsabilidad y el cumplimiento de la Ley, hagan posible en buena parte de la ciudad que los ciudadanos resuelvan sus diferencias vecinales de manera pronta, porque sabemos que el procedimiento arbitral es un procedimiento sumarísimo, oral y que se resuelve de manera pronta y sobre todo, civilizada, infundiendo la solidaridad y aceptación mutua de quienes comparten espacios y servicios comunes en su vivienda o trabajo.

Es decir, estamos aportando a que haya en esta Ciudad de Puebla y es el primer Municipio que aprueba el

Reglamento de Condominio, una verdadera cultura de comunidad, una cultura en donde sabemos, hay que saber convivir con el otro, que compartimos espacios comunes, servicios comunes y que esto da motivo normalmente al roce de la convivencia diaria entre vecinos, unidades habitacionales, en condominios horizontales, verticales, da motivo a conflictos que normalmente no se resuelven y van dividiendo a las propias familias, a los propios vecinos y con este esfuerzo de introducir el arbitraje condominal y nosotros como Municipio resolverle a los vecinos que quieran acudir, porque esa instancia de parte, que quieran acudir a la Sindicatura Municipal para resolver un conflicto a través del procedimiento arbitral que está señalado en el propio reglamento, pues, va a haber una respuesta de cumplimiento de la ley, de solidaridad entre los que viven y comparten espacios comunes y desde luego les vamos a dar una solución a la problemática de convivencia que tienen los condóminos.

Por eso en hora buena el día de ahora que se aprueba este reglamento, el primero de los municipios que lo hace en el Estado y desde luego agradeciendo la participación de todos los que intervinieron en este proyecto y finalmente desde luego solicitando su voto a favor para que quede a partir de ahora, quede vigente este Reglamento de Condominio. Es cuanto Señor Presidente.

El **C. Presidente Municipal** señala: muchas gracias Síndico Municipal, tiene el uso de la palabra el Regidor José Luis Carmona.

¿Algún otro Regidor quiere hacer uso de la palabra?

Le solicito entonces Secretaria ponga a consideración el Dictamen en comento.

No sin antes felicitar a la Comisión y sus integrantes y quienes participaron en la elaboración del mismo para ponerlo a consideración el día de hoy.

La **C. Secretaria del Ayuntamiento** procede a tomar nota de la votación: Honorables integrantes del Cabildo, quienes estén por la aprobación del Dictamen presentado, les pido lo puedan manifestar levantando la mano.

Por la afirmativa, veintiún votos, gracias.

En tal virtud se vota por Unanimidad de votos y se APRUEBA el Dictamen.

Es cuanto Presidente.

El **C. Presidente Municipal** dice: muchas gracias, le solicito se enliste el siguiente punto del Orden del Día.

PUNTO CINCO

El **C. Presidente Municipal** señala: el punto V del Orden del Día, es la lectura, análisis y en su caso aprobación del Punto de Acuerdo que presentan los Regidores Miriam Mozo Rodríguez, Matías Eduardo Rivero Marines, Jaime Alberto Zurita García, José Luis Carmona Ruíz, Carlos Arturo Ibáñez Alcocer, Roberto Villarreal Vaylón y Julio César Sánchez Juárez, integrantes del Honorable Ayuntamiento, en relación a la entrega de la Presea “Puebla de Zaragoza”.

Le solicito a la Secretaria del Ayuntamiento, proceda a dar lectura a los puntos resolutiveos del mismo.

La **C. Secretaria del Ayuntamiento** procede a dar lectura de los resolutiveos.

HONORABLE CABILDO.

LOS SUSCRITOS REGIDORES MIRIAM MOZO RODRÍGUEZ, MATÍAS EDUARDO RIVERO MARINES, JAIME ALBERTO ZURITA GARCÍA, JOSÉ LUIS CARMONA RUÍZ. CARLOS ARTURO IBAÑEZ ALCOCER, ROBERTO VILLARREAL VAYLÓN Y JULIO CESAR SÁNCHEZ JUÁREZ, INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO; EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES ESTABLECIDAS EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II PÁRRAFO SEGUNDO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 105 FRACCIÓN III DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA; 84, 92 FRACCIONES I Y VII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL; Y 27 Y 29 FRACCIÓN IX DEL CÓDIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA, SOMETEMOS A CONSIDERACIÓN DE ESTE HONORABLE CUERPO COLEGIADO EL SIGUIENTE **PUNTO DE ACUERDO EN RELACIÓN A LA ENTREGA DE LA PRESEA “PUEBLA DE ZARAGOZA”**, CON ARREGLO A LOS SIGUIENTES:

CONSIDERANDOS

- I. Que, en términos de lo dispuesto por el artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 105 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla establecen que los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y administrarán libremente su hacienda, teniendo facultades para aprobar de acuerdo a las Leyes en materia municipal que deberán expedir las Legislaturas de los Estados, los Bandos de Policía y buen Gobierno, los Reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y

aseguren la participación ciudadana y vecinal.

- II. Que, el artículo 84 de la Ley Orgánica Municipal, establece que los Ayuntamientos, para aprobar Bandos de Policía y Gobierno, reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general, que organicen la Administración Pública Municipal y dentro de sus respectivas jurisdicciones, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, asegurando la participación ciudadana y vecinal; llevarán a cabo el proceso reglamentario, que comprenderá las etapas de propuesta, análisis, discusión, aprobación y publicación.
- III. Que, dentro de las obligaciones y atribuciones de los Regidores está la de ejercer la debida inspección y vigilancia, en los ramos a su cargo y así como formular al Ayuntamiento las propuestas de ordenamientos en asuntos municipales, y promover todo lo que crean conveniente al buen servicio público; y vigilar el cumplimiento de las disposiciones normativas aplicables, disposiciones administrativas y circulares emanadas del Ayuntamiento, como lo señalan los artículos 92 fracciones I y VII de la Ley Orgánica Municipal y 29 fracción IX del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla.
- IV. Que, el artículo 27 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla señala que los Regidores forman parte del cuerpo colegiado que delibera, analiza, evalúa, controla y vigila los actos de administración y del Gobierno Municipal, además de ser los encargados de vigilar la correcta prestación de los servicios públicos, así como el adecuado funcionamiento de los diversos ramos de la administración municipal, con base en lo dispuesto por la Ley Orgánica Municipal.
- V. Que, en el presente año se conmemora el 150 Aniversario de la Batalla del 5 de Mayo, evento histórico para el Estado de Puebla por su intrínseco valor de lealtad y patriotismo que representa para los mexicanos y particularmente para los poblanos, símbolo de orgullo, por tal motivo el Gobierno Federal, Estatal y Municipal están realizando de manera conjunta diversos eventos que enaltezcan dicha celebración.

Como parte de los festejos de la "Batalla del 5 de Mayo" el Cabildo Municipal tuvo a bien plasmar en el Código Reglamentario para el Municipio en su artículo 2298 la entrega del Reconocimiento "**Puebla de Zaragoza**" que será entregada a aquellas personas que, en lo individual o colectivamente sean consideradas por su conducta, actos u obras, ciencia, profesión u oficio, a través de actividades que deberán ser relevantes y que representen un beneficio para la humanidad, el País, el Estado o el Municipio, además de que sean originarias o vecinas del Municipio de Puebla, y que constituyan dentro de la comunidad, respetables ejemplos de dignidad cívica por su diligente cumplimiento de la ley, por la firme y serena defensa de los propios derechos y de los derechos de los demás, por el respeto a las instituciones públicas, por un relevante comportamiento de participación ciudadana, o bien, por la realización de actos heroicos.

La entrega del Reconocimiento será en Sesión Solemne de Cabildo como se desprende del artículo 2302 del Código citado, que a la letra dice:

"Artículo 2302.- La Presea "Puebla de Zaragoza", será entregada por el Honorable Ayuntamiento de Puebla, a través del C. Presidente Municipal Constitucional, el día cinco de mayo de cada año, en Sesión Solemne de Cabildo, en el marco de los festejos realizados con motivo de la celebración de la "Batalla del 5 de Mayo"."

En atención a lo anterior y con el propósito de dar cumplimiento a los festejos concertados por los tres órdenes de gobierno en relación al 150 Aniversario de la Batalla del 5 de Mayo, y a la disposición contenida en el ordenamiento municipal citado, se propone que la entrega de la Presea

“Puebla de Zaragoza” se lleve a cabo el día seis de mayo del presente año.

Por lo anteriormente expuesto y fundado los Regidores integrantes del Ayuntamiento sometemos a la consideración de este Cuerpo Colegiado el siguiente:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza que la entrega de la Presea “Puebla de Zaragoza” con motivo del 150 Aniversario de la Batalla del 5 de Mayo, se realice el día seis de mayo del año en curso.

SEGUNDO. Se solicita al Presidente Municipal instruya a la Secretaria del Ayuntamiento para que en ejercicio de sus facultades convoque a Sesión Solemne de Cabildo el día seis de mayo del presente año, para la entrega del reconocimiento a que se refiere el Resolutivo Primero del presente documento.

ATENTAMENTE.- “SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN”.- HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA; A 25 DE ABRIL DE 2012.- REG. MIRIAM MOZO RODRÍGUEZ.- REG. MATÍAS EDUARDO RIVERO MARINES.- REG. JAIME ALBERTO ZURITA GARCÍA.- REG. JOSÉ LUIS CARMONA RUÍZ.- REG. CARLOS ARTURO IBAÑEZ ALCOCER.- REG. ROBERTO VILLAREAL VAYLÓN.- REG. DAVID MÉNDEZ MÁRQUEZ.REG.- JULIO CESAR SÁNCHEZ JUÁREZ.- RÚBRICAS.

Es cuanto Señor Presidente.

El **C. Presidente Municipal** menciona: muchas gracias ¿Algún Regidor quisiera hacer uso de la palabra respecto a este punto?

Regidora Miriam Mozo.

La **C. Regidora Miriam Mozo Rodríguez** plantea: gracias Presidente, buenas tardes a todos mis compañeros Regidores y al público que nos acompaña el día de hoy.

Solamente quería hacer un agradecimiento a los compañeros Regidores que apoyaron en la rúbrica y estuvieron de acuerdo en este Punto de Acuerdo, dada como ya el Presidente con antelación indicaba al principio de la Sesión del por qué cambiar solamente el día en la Entrega de la Presea “Puebla de Zaragoza”.

Ciertamente el artículo 2302 de la forma textual que voy a leer, indica lo siguiente: *La Presea "Puebla de Zaragoza", será entregada por el Honorable Ayuntamiento de Puebla, a través del C. Presidente Municipal Constitucional, el día cinco de mayo de cada año, en Sesión Solemne de Cabildo, en el marco de los festejos realizados con motivo de la celebración de la "Batalla del 5 de Mayo".*

Y dada esa característica y que Ustedes saben y reconocen que en Puebla, de hecho ya se están llevando algunas actividades alusivas a los 150 Años de la Batalla

de Puebla, incluyendo las programadas del Festival Internacional 5 de Mayo, entre otras, es una cuestión más que de fondo, es de forma, porque finalmente la Presea se va a entregar, que es el día seis de mayo y que al final de cuentas es un acto solemne a quienes van a ser acreedores a esta Presea.

No omito el agradecer la suma de estos esfuerzos, que sin lugar a duda no obtuvieron la rúbrica ya en el documento, pero que en lo posterior me dijeron que ellos estaban en toda la sintonía, como es la Regidora Patricia Thomé, la Regidora Alejandra Domínguez, el Regidor David Méndez y agradecer por supuesto el apoyo del Regidor Julio César Sánchez Juárez, que siempre está muy atento y sobre todo, una persona que entiende de estas cuestiones que no son más que de fondo, de técnica, del Regidor Matías Eduardo Rivero Marines, del Regidor Jaime Alberto Zurita García, del Regidor José Luis Carmona Ruíz, del Regidor Arturo Ibáñez Alcocer y del Regidor Roberto Villarreal Vaylón.

En verdad es una cuestión solamente de forma, Puebla se viste de fiesta, y ya estamos iniciando, porque la próxima semana ya se está festejando como debe ser los 150 años del Aniversario de la Batalla de Puebla. Es cuanto Presidente.

El C. Presidente Municipal dice: muy bien, muchas gracias Regidora Miriam Mozo.

Si no hubiera alguna otra intervención, entonces, le solicito a la Secretaria del Ayuntamiento, ponga a consideración el Dictamen.

La **C. Secretaria del Ayuntamiento** procede a tomar nota de la votación: Honorables integrantes del Cabildo, quienes estén por la aprobación del Punto de Acuerdo presentado, les pido lo puedan manifestar levantando su mano.

Por la afirmativa, veintiún votos, gracias.

En tal virtud se APRUEBA por Unanimidad de votos el Punto de Acuerdo.

El C. Presidente Municipal refiere: muchas gracias.

Le solicito a la Secretaria del Ayuntamiento, revise si hay algún otro punto enlistado en el Orden del Día.

La **C. Secretaria del Ayuntamiento** menciona: Señor Presidente Municipal, informo a Usted y al Pleno que se ha dado cumplimiento al Orden del Día.

El **C. Maestro Eduardo Rivera Pérez, Presidente Municipal Constitucional** manifiesta: Honorables integrantes del Cabildo, agotada la discusión de los temas enlistados en el Orden del Día, en términos del artículo 26 fracción XII del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, declaro el cierre de la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo, – siendo las trece horas con cincuenta minutos, del día veintiséis de abril del dos mil doce –.

Muchas gracias y buenas tardes.

EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL

MAESTRO EDUARDO RIVERA PÉREZ

LA C. SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

PROFESORA MARÍA LEONOR APOLONIA
POPOCATL GUTIÉRREZ

EL C. SÍNDICO MUNICIPAL

MAESTRO ERNESTO BOJALIL ANDRADE