

EL CIUDADANO LUIS ERNESTO AYALA TORRES, PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HAGO SABER:

QUE EL H. AYUNTAMIENTO QUE PRESIDIDO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 106 Y 117 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; 2, 76 FRACCIÓN I INCISO b), 236 Y 240 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 14 DE JUNIO DEL AÑO 2018, SE APROBÓ EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO, CON BASE EN LA SIGUIENTE:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La propiedad condominal es una modalidad que con el tiempo ha venido cobrando presencia en el Estado de Guanajuato, y en municipios como el nuestro, tanto que se hizo necesaria la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, de la cual se propicia indispensable la reglamentación municipal para esa materia y la designación de la unidad administrativa municipal competente en la materia.

En el Municipio de León existe la necesidad de contar con un padrón de condominios, sus reglamentos internos y quiénes estén encargados de su administración, así como generar políticas públicas y estrategias efectivas para el fomento de la cultura condominal, incentivando la participación de los ciudadanos en cuanto a respeto, tolerancia, participación y aceptación mutua, que haga posible una convivencia sana y con armonía, bajo la privacidad y seguridad que requieren nuestros tiempos, privilegiando la modalidad de propiedad en condominio.

Hoy en día el rescate y aprovechamiento de espacios céntricos en la ciudad para destinarlos a la vivienda o a desarrollos de usos mixtos es de suma importancia para lograr la densificación urbana, evitando que los espacios habitacionales se desarrollen a las orillas de la ciudad, pues si bien pudiera satisfacerse la necesidad básica a la vivienda, lo cierto es que otras necesidades de la persona llegan a ser difíciles de satisfacer con motivo de las distancias entre la ubicación periférica de la vivienda y los hospitales, escuelas, centros de trabajo, recreativos, de esparcimiento.

El hecho de que los habitantes de este municipio y de cualquiera otro, tengan su vivienda en espacios cuya conectividad vial les permita invertir poco tiempo en llegar a sus lugares de trabajo, escuelas, centros recreativos y de esparcimiento, así como para el regreso a casa, propicia una mayor cercanía entre los integrantes de la familia, acceso a la satisfacción de sus necesidades y ejercicio de sus

derechos humanos fundamentales como el derecho a la ciudad, a partir de la existencia y consolidación de esquemas de convivencia comunitaria tales como los condominios habitacionales. Lo anterior nos permite dimensionar la relevancia del presente ordenamiento reglamentario en la regulación de aspectos trascendentales de la vida condominal.

En tales condiciones, el régimen de propiedad en condominio empieza a jugar un papel importante para el desarrollo de León, no sólo en materia de vivienda, sino también para el desarrollo de espacios comerciales e industriales, para cuyo éxito se requiere la voluntad y capacidad de organización, administración y respeto por los espacios comunes y por los espacios ajenos dentro del conjunto condominal, de ahí la necesidad de que el Municipio cuente con su reglamento de la materia y la unidad administrativa que haya de atender, acompañar, apoyar y capacitar a quienes decidan adquirir, habitar o ejercer alguna actividad productiva en un conjunto sujeto al régimen de propiedad en condominio; se avoque a la atención de las quejas y denuncias que se presenten; integre los expedientes respectivos para la resolución de los asuntos que se presenten y en su caso, sancione a quien o quienes infrinjan la Ley estatal de la materia o el presente Reglamento municipal, entre otros aspectos importantes que forman parte de éste último.

El presente Reglamento contiene la estructura general siguiente: un capítulo primero que contiene las disposiciones generales; el capítulo segundo referente a las autoridades competentes y auxiliares; el capítulo tercero relativo a la cultura condominal; el capítulo cuarto que regula el Padrón municipal y compilación de reglamentos internos; el capítulo quinto que norma la inspección y verificación; el capítulo sexto referente a las sanciones administrativas y procedimiento sancionatorio, el capítulo séptimo relativo a los conflictos condominales y forma de resolverlos; y, un capítulo octavo referente a la impugnación.

Es menester puntualizar también que este ordenamiento tiene por objeto normar lo relativo a la competencia municipal y el ejercicio de las atribuciones de la unidad administrativa municipal, de conformidad con la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Estado de Guanajuato, cuyo artículo 73 establece que *“Compete al municipio, a través de la unidad administrativa que determine, verificar el cumplimiento de los derechos y obligaciones de condóminos y poseedores respecto de las áreas de uso común y de cultura condominal, así como imponer las sanciones por su incumplimiento”*.

Asimismo con la expedición del presente reglamento, se da cumplimiento al Programa de Gobierno 2015-2018 dentro de su eje 4 denominado *“Desarrollo ordenado y sustentable”*, en relación con el objetivo 4.4 *“Gestión integral de la ciudad”*, de donde se desprende la estrategia denominada Consolidación y densificación de la zona urbana, en donde se contempla la acción específica *“Realizar el Reglamento Municipal de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles”*.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO.

Capítulo I Disposiciones generales

Sección Única Disposiciones generales

Naturaleza y objeto

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público y de observancia general en el Municipio de León, Guanajuato, y tiene por objeto establecer las bases normativas a las que debe sujetarse la actuación y ejercicio de atribuciones de la autoridad municipal, para el correcto funcionamiento y operación de los regímenes de propiedad en condominio, consolidación de la cultura condominal y mejoramiento del bienestar comunitario.

Fines

Artículo 2. Son fines del presente Reglamento los siguientes

- I. Definir y normar las atribuciones de la autoridad municipal competente para la aplicación del presente Reglamento;
- II. Establecer las bases para la ejecución de las acciones que lleve a cabo la autoridad municipal en materia de promoción, asesoría, orientación y capacitación de la cultura condominal;
- III. Regular los mecanismos aplicables en el ámbito municipal para el otorgamiento de asesoría a los condóminos, poseedores y administradores sobre el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato y el presente Reglamento;
- IV. Normar la integración y actualización del Padrón Municipal de inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, de los administradores designados o contratados, consejos de administradores, así como la compilación de los reglamentos internos de los condominios y conjuntos condominales;
- V. Reglamentar el proceso de atención de quejas y denuncias por el probable incumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, el presente Reglamento y otros dispositivos de observancia obligatoria de la materia;

VI. Normar el ejercicio de las facultades de inspección y verificación por parte de la autoridad municipal, en relación con el cumplimiento de los derechos y obligaciones de los condóminos y poseedores, respecto a las áreas de uso común y cultura condominal, que se establecen en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, el presente Reglamento y otros dispositivos de observancia obligatoria de la materia; y,

VII. Establecer las reglas aplicables para la imposición de sanciones a quien incumpla la Ley, el presente Reglamento y otros dispositivos de observancia obligatoria de la materia.

Glosario

Artículo 3. Para efectos del presente Reglamento, se atenderá a las siguientes definiciones:

I. Código.- El Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

II. Cultura condominal.- Todos aquellos conocimientos, ideas, comportamientos, principios, así como valores compartidos o entendidos por los condóminos, poseedores, habitantes y cualquier persona que forma parte o tenga alguna interacción con un régimen de propiedad en condominio, cuyo respeto u observancia contribuyen al desarrollo, convivencia armónica de sus miembros y por ende, al bienestar general de la comunidad.

III. Denuncia.- Manifestación por la cual una persona hace del conocimiento del Instituto, todo hecho, acto u omisión que pueda resultar contrario o violatorio de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Guanajuato, el presente Reglamento y otros dispositivos de observancia obligatoria de la materia, cuando los mismos suponen una afectación indirecta a su esfera jurídica.

IV. Dispositivos de observancia obligatoria.- La escritura constitutiva y el reglamento interno del régimen de propiedad en condominio.

V. Instituto.- El Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato.

VI. Ley.- La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

VII. Padrón municipal.- Registro que contiene la información de los inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, administradores designados o contratados, y consejos de administradores que existen en el Municipio.

VIII. Principios rectores de la cultura condominal.- El respeto, la tolerancia, la

responsabilidad, la corresponsabilidad, la participación, la solidaridad y la aceptación mutua.

IX. Queja.- Manifestación por la cual una persona hace del conocimiento del Instituto, todo hecho, acto u omisión que pueda resultar contrario o violatorio de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Guanajuato, el presente Reglamento y otros dispositivos de observancia obligatoria de la materia, cuando los mismos suponen una afectación directa a su esfera jurídica.

X. Reglamento.- El Reglamento de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Municipio de León, Guanajuato.

XI. Sistema.- Conjunto coordinado de elementos y herramientas físicas o automatizadas que conforman el Padrón Municipal, así como los procedimientos y procesos que orientan su funcionamiento.

Asimismo, para aquellos términos que no se encuentren previstos en el presente glosario, serán aplicables las definiciones contenidas en el artículo segundo de la Ley.

Casos no previstos

Artículo 4. En todo lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicará lo dispuesto en la Ley y el Código, así como aquellas disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

Capítulo II De las autoridades competentes y auxiliares

Sección Primera Autoridades competentes y sus atribuciones

Autoridades competentes

Artículo 5. Son autoridades competentes para la aplicación del presente Reglamento:

- I. El H. Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal; y,
- III. El Instituto.

Atribuciones del Presidente Municipal

Artículo 6. El Presidente Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Conducir la política pública municipal en materia condominal;
- II. Imponer las sanciones que correspondan a quien incumpla o contravenga la Ley, el Reglamento y otros dispositivos de observancia obligatoria en la materia, facultad que se ejercerá por delegación expresa a través del Instituto; y,
- III. Las demás que establezca el presente Reglamento, así como las disposiciones legales o reglamentarias aplicables de la materia.

Atribuciones del Instituto

Artículo 7. El Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Aplicar el presente Reglamento;
- II. Integrar y actualizar el Padrón municipal;
- III. Recabar y compilar los reglamentos internos de los condominios y conjuntos condominales que existen en el Municipio;
- IV. Ejecutar acciones de promoción, desarrollo, orientación, capacitación y asesoría en materia de cultura condominal;
- V. Asesorar a los condóminos, poseedores y administradores para el cumplimiento de la Ley y el Reglamento;
- VI. Atender las quejas y denuncias que se presenten por el probable incumplimiento de la Ley, el Reglamento y otros dispositivos de observancia obligatoria de la materia;
- VII. Vigilar el cumplimiento de la Ley, el Reglamento y otros dispositivos de observancia obligatoria de la materia, mediante la ejecución de visitas de inspección y verificación;
- VIII. Imponer por delegación expresa del Presidente Municipal las sanciones que correspondan a quien incumpla o contravenga la Ley, el Reglamento y otros dispositivos de observancia obligatoria en la materia; y,
- IX. Las demás que establezca el presente Reglamento, la Ley y otras disposiciones legales o reglamentarias aplicables.

Sección Segunda
Autoridades auxiliares y la
coordinación institucional

Autoridades auxiliares

Artículo 8. Son autoridades auxiliares en la vigilancia del cumplimiento de este Reglamento, las siguientes:

- I. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, por conducto de las siguientes unidades administrativas:
 - a) Dirección General de Policía Municipal;
 - b) Dirección General de Tránsito Municipal;
 - c) Dirección General de Protección Civil;
 - d) Dirección de Prevención del delito, combate a las adicciones y participación civil;
 - e) Dirección de Servicios de seguridad privada.
- II. La Dirección General de Desarrollo Urbano;
- III. La Dirección General de Gobierno, a través de la Dirección de Mediación; y,
- IV. La Dirección General de Ingresos, por conducto de la Dirección de Catastro Municipal.

Atribuciones de las autoridades auxiliares

Artículo 9. Las autoridades auxiliares tendrán las atribuciones siguientes:

- I. Hacer del conocimiento del Instituto todo hecho, acto u omisión que sea de su competencia y aquellos que puedan resultar contrarios o violatorios de la Ley y del presente Reglamento;
- II. Coadyuvar con el Instituto, en el ámbito de sus atribuciones, para el cumplimiento, aplicación y vigilancia del presente Reglamento; y,
- III. Las demás que se deriven del presente Reglamento y otras disposiciones legales o reglamentarias aplicables.

Esquemas de coordinación

Artículo 10. Para el cumplimiento del objeto del presente Reglamento, el Instituto en el ámbito de sus atribuciones, podrá celebrar convenios, contratos y otros actos

jurídicos con autoridades federales, estatales, municipales, así como organismos o instituciones de carácter privado.

Capítulo III De la cultura condominal

Sección Única Normas generales

Promoción, orientación, capacitación y asesoría

Artículo 11. El Instituto, directamente o en coordinación con otros organismos o instituciones públicos y privados, promoverá la cultura condominal, mediante acciones de orientación, capacitación y asesoría, consistentes en juntas informativas, pláticas, cursos, talleres, entre otras relacionadas con la convivencia comunitaria, la prevención del delito, el conocimiento y cumplimiento de la normatividad aplicable; así como la organización, operación y administración de los condominios y conjuntos condominales.

Las acciones descritas que se encuentren dirigidas a los condóminos, poseedores y otros particulares interesados tendrán el propósito fomentar e inculcar los principios rectores de la cultura condominal.

Acciones dirigidas a los órganos de administración y vigilancia

Artículo 12. Las acciones de orientación, capacitación y asesoría que estén dirigidas a administradores, integrantes de comités de vigilancia, así como aquellas personas jurídico-colectivas o asociaciones dedicadas a ese tipo de actividades; además del propósito indicado en el artículo anterior, tendrán la finalidad de proporcionar herramientas prácticas para el desarrollo de sus funciones y así promover una convivencia armónica y solidaria.

Asesoría a asociaciones civiles

Artículo 13. El Instituto podrá asesorar en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

Lugar de celebración

Artículo 14. Las acciones que se celebren en términos de los artículos anteriores, se llevarán a cabo, previo acuerdo entre las partes, en las instalaciones del Instituto o bien, en aquellas gestionadas o facilitadas por el solicitante.

Certificación de administradores profesionales

Artículo 15. El Instituto podrá implementar acciones y programas de certificación para los administradores profesionales.

Para tal efecto, podrá suscribir convenios de colaboración con entidades educativas o certificadoras.

Cuando estas acciones sean implementadas directamente por el Instituto, el costo de las mismas será determinado por el Ayuntamiento, conforme a las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

Capítulo IV Del Padrón municipal y compilación de reglamentos internos

Sección Primera Padrón municipal

Padrón municipal

Artículo 16. Se crea el Padrón municipal como un sistema que permita contar con un registro de la información relativa a los inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, los administradores designados o contratados y consejos de administradores que existen en el Municipio.

El Padrón Municipal será público y cualquier persona podrá solicitar información que sea parte del mismo, de conformidad con las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

La integración y actualización del Padrón municipal estará a cargo del Instituto.

Inscripción de condóminos y conjuntos condominales

Artículo 17. Quien otorgue la escritura constitutiva de un régimen de propiedad en condominio y el primer administrador, deberán proporcionar al Instituto la información o documentación requerida para su inscripción en el Padrón Municipal. El plazo para el cumplimiento de ésta obligación será de treinta días posteriores a la fecha de su constitución ante notario público, previa inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Los administradores designados o contratados o el consejo de administradores son obligados solidarios de proporcionar al Instituto dentro los treinta días hábiles siguientes a su designación o contratación, la información o documentación requerida para la inscripción del condominio o conjunto condominal en el Padrón Municipal. Lo anterior, previa inscripción de la escritura constitutiva en el Registro Público de la Propiedad.

En los casos previstos en la Ley, el Instituto podrá realizar la inscripción a petición

del comité de vigilancia.

De manera excepcional, el Instituto a petición de algún condómino, poseedor o ciudadano en general, podrá realizar dicha inscripción, previa investigación y validación de la información correspondiente.

Inscripción de órganos de administración

Artículo 18. Los administradores designados o contratados, o el consejo de administradores están obligados a proporcionar al Instituto la información o documentación requerida para la inscripción de su designación o contratación en el Padrón Municipal. Lo anterior deberá cumplirse dentro de los treinta días hábiles siguientes a dicha designación o contratación.

En los casos previstos en la Ley, el Instituto podrá realizar dicha inscripción a petición del comité de vigilancia.

Inscripción de modificaciones a los condominios y conjuntos condominales

Artículo 19. Cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, deberá inscribirse ante el Instituto, acompañando el soporte documental necesario para la actualización del Padrón Municipal. El plazo para el cumplimiento de ésta obligación será de treinta días posteriores a la fecha en que se formalice dicha modificación, previa inscripción del testimonio de la escritura respectiva en el Registro Público de la Propiedad.

Requisitos

Artículo 20. Para la inscripción en el Padrón Municipal, el interesado deberá acompañar los siguientes documentos:

- I. Solicitud por escrito debidamente requisitada y firmada por el interesado;
- II. Identificación oficial vigente del solicitante;
- III. Copia certificada del testimonio de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio o de la escritura que la modifique;
- IV. Constancia o documento que acredite la inscripción del testimonio de la escritura de que se trate en el Registro Público de la Propiedad; y,
- V. En su caso, copia certificada del acta de asamblea general celebrada conforme a la Ley, donde conste la designación o contratación del administrador o consejo de administradores.

Resolución

Artículo 21. Integrado el expediente con la información requerida, el Instituto resolverá en definitiva sobre la inscripción en un término de un día hábil.

La resolución será notificada en formal personal al solicitante o a su representante legal.

Organización del Padrón municipal

Artículo 22. El Padrón municipal estará organizado conforme a lo siguiente:

- I. Una sección primera, que se integrará con los registros e información de los inmuebles constituidos bajo el Régimen de propiedad en condominio; y,
- II. Una sección segunda, que se integrará con los registros e información de los administradores designados, contratados y consejos de administradores.

Plataforma electrónica

Artículo 23. El sistema del Padrón Municipal podrá implementarse a través de una plataforma electrónica, con el objeto de facilitar la consulta ciudadana y fomentar la transparencia.

Sección Segunda Compilación de reglamentos internos

Compilación de reglamentos internos

Artículo 24. Quien otorgue la escritura constitutiva de un régimen de propiedad en condominio, el primer administrador, los administradores designados o contratados, y el consejo de administradores deberán entregar al Instituto una copia certificada de su reglamento interno vigente y en su caso, copia certificada del acta de asamblea general donde conste su aprobación o modificación.

En los casos previstos en la Ley, el cumplimiento de dicha obligación estará a cargo del comité de vigilancia.

El plazo para su cumplimiento será de treinta días posteriores a la constitución del condominio o conjunto condominal. Tratándose de modificaciones, el plazo será de treinta días posteriores a su aprobación.

Capítulo V De la inspección y verificación

Sección Única Normas generales

Reglas para las visitas de verificación

Artículo 25. Para comprobar el cumplimiento de la Ley y el presente Reglamento, el Instituto podrá realizar visitas de verificación o inspección en bienes e instalaciones que formen parte del condominio o conjunto condominal de que se trate, conforme a las siguientes reglas:

I. Sólo se practicarán las visitas por mandamiento escrito emitido por el Instituto, en el que se expresará:

- a)** El nombre de la persona que deba recibir la visita. Cuando se ignore el nombre de ésta, se señalarán los datos suficientes que permitan su identificación;
- b)** El nombre de los servidores públicos que deban efectuar la visita, los cuales podrán ser sustituidos, aumentados o reducidos en su número, en cualquier tiempo por el Instituto. La sustitución, aumento o disminución se notificará personalmente al visitado;
- c)** El lugar, zona o bienes que han de verificarse o inspeccionarse;
- d)** El objeto y alcance de la visita;
- e)** Los motivos, así como las disposiciones legales y reglamentarias que fundamenten la verificación o inspección; y
- f)** El nombre, cargo y firma autógrafa de la autoridad municipal que lo emite;

II. La visita se realizará exclusivamente en el lugar, zona o bienes señalados en la orden;

III. Los visitantes entregarán la orden al visitado o a su representante y si no estuvieren presentes, previo citatorio, a quien se encuentre en el lugar o zona donde deba practicarse la diligencia;

IV. Al iniciarse la verificación o inspección, los visitantes que en ella intervengan se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, con credencial o documento vigente con fotografía expedido por la

autoridad municipal competente, que los acredite legalmente para desempeñar su función;

V. La persona con quien se entienda la diligencia será requerida por los visitadores para que nombre a dos testigos que intervengan en la misma; si éstos no son nombrados o los señalados no aceptan fungir como tales, los visitadores los designarán. Los testigos podrán ser sustituidos por motivos debidamente justificados en cualquier tiempo, siguiendo las mismas reglas que para su nombramiento;

VI. Los visitados, sus representantes o la persona con quien se entienda la diligencia, están obligados a permitir a los visitadores el acceso al lugar o zona objeto de la visita, así como a poner a la vista la documentación, equipos y bienes que se les requieran;

VII. Los visitadores harán constar en el acta que al efecto se levante, todas y cada una de las circunstancias, hechos u omisiones que se hayan observado en la diligencia;

VIII. La persona con quien se haya entendido la diligencia, los testigos y los visitadores firmarán el acta. Un ejemplar legible del documento se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia. La negativa a firmar el acta o a recibir copia de la misma, se deberá hacer constar en el referido documento, sin que esta circunstancia afecte la validez del acta o de la diligencia practicada;

IX. Con las mismas formalidades indicadas en las fracciones anteriores, se levantarán actas previas o complementarias, para hacer constar hechos concretos en el curso de la visita o después de su conclusión; y

X. El visitado, su representante o la persona con la que se haya entendido la visita, podrán formular observaciones en el acto de la diligencia y ofrecer pruebas con relación a los hechos u omisiones contenidos en el acta de la misma o bien hacer uso de ese derecho, por escrito, dentro del plazo de ocho días siguientes a la fecha en que se hubiere levantado el acta, al término del cual el Instituto emitirá la resolución que proceda.

Auxilio de otras autoridades

Artículo 26. El personal del Instituto que practique las visitas señaladas en el artículo anterior, podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública así como el acompañamiento de personal adscrito a la Dirección de Mediación Municipal, atendiendo a circunstancias que puedan obstaculizar el desarrollo de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Capítulo VI
De las sanciones administrativas y
procedimiento sancionatorio

Sección Primera
Infracciones y sanciones

Infracciones

Artículo 27. Las personas físicas o jurídico-colectivas que lleven a cabo cualquier acto u omisión contraria o violatoria de la Ley, el presente Reglamento, y otros dispositivos de observancia obligatoria en la materia, serán sancionados administrativamente por el Instituto en términos del presente capítulo y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Responsabilidad solidaria

Artículo 28. Atendiendo a las circunstancias de cada caso, podrán ser considerados responsables solidarios por las infracciones cometidas:

- I. El propietario o poseedor del o de los inmuebles involucrados;
- II. Cualquier persona que ejecute, ordene o favorezca las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Cualquier persona que con su conducta contravenga las disposiciones de la Ley, el presente Reglamento, y otros dispositivos de observancia obligatoria; y
- IV. Cualquier persona que tuviere legalmente el deber de prevenir la infracción cometida por otros.

Sanciones

Artículo 29. Para la imposición de multas a los condóminos, poseedores, administradores, integrantes del comité de vigilancia o cualquier otro particular, el Instituto se sujetará a lo establecido en el artículo 75 de la Ley.

Las sanciones que se apliquen conforme a este Reglamento son independientes de las que deriven de otros ordenamientos jurídicos.

El pago de la multa impuesta por el Instituto, no libera al infractor del cumplimiento de sus obligaciones derivadas del régimen de propiedad en condominio.

Criterios para la imposición de sanciones

Artículo 30. Para la imposición de las sanciones, el Instituto atenderá a la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, la magnitud de la afectación causada, la reincidencia, el monto del beneficio obtenido, daño o perjuicio causado con la infracción y en general, a las circunstancias particulares

del caso.

Destino de las multas

Artículo 31. Los recursos que se recauden en virtud de las multas a que se refiere el presente capítulo, se destinarán al fomento, difusión y ejecución de acciones o proyectos en favor del desarrollo y consolidación de la cultura condominal.

Sección Segunda Procedimiento sancionatorio

Inicio del procedimiento

Artículo 32. El Instituto, de oficio o mediante queja o denuncia de algún particular interesado, podrá iniciar procedimiento para sancionar hechos, actos u omisiones que puedan resultar contrarios o violatorios del presente Reglamento, la Ley, y los dispositivos de observancia obligatoria.

Queja o denuncia

Artículo 33. La queja o denuncia podrá presentarse en cualquiera de las siguientes formas:

- I. Por escrito, que deberá contener:
 - a) Nombre o razón social y en su caso, teléfono para contacto del interesado, o de quien promueva en su nombre;
 - b) Domicilio para recibir notificaciones ubicado dentro del territorio municipal y en su caso, persona autorizada para tal efecto;
 - c) Los hechos, actos u omisiones materia de la misma;
 - d) Nombre o razón social, y domicilio del presunto infractor;
 - e) En su caso, los documentos que acrediten la personalidad jurídica, en caso de que no se promueva a nombre propio;
 - f) Las pruebas que ofrezca quien presenta la queja o denuncia. Tratándose de documentales, las mismas deberán adjuntarse al escrito inicial; y,
 - g) La firma de la persona que la presenta, o cuando el promovente no sepa o no pueda firmar autógrafamente, imprimirá su huella digital y firmará otra persona a su ruego.
- II. Por comparecencia ante el Instituto, por lo que el servidor público que la

reciba levantará acta circunstanciada de la misma, la cual será firmada por la persona que la presenta, debiendo aportar en ese momento los documentos en que funde su queja o denuncia; y

III. Por teléfono o cualquier otro medio electrónico que para tal efecto ponga a disposición el Instituto, en cuyo supuesto el servidor público que la reciba levantará acta circunstanciada, debiendo ser ratificada por escrito por quien la presenta, cumpliendo con los requisitos establecidos en el presente artículo, en un término de tres días siguientes a su presentación.

Cuando exista razón fundada a juicio del Instituto, se podrá recibir queja o denuncia de algún particular que solicite quedar en el anonimato. En este caso, el Instituto sustanciará de oficio el procedimiento para la investigación de los hechos, actos u omisiones materia de la queja o denuncia, pudiendo decretar la práctica de las pruebas y diligencias que resulten necesarias para el conocimiento y esclarecimiento de los mismos. La intervención del promovente anónimo concluirá con la presentación de la queja o denuncia, sin que llegue a ser parte del procedimiento.

Si la queja o denuncia presentada fuera competencia de otra autoridad, el Instituto notificará tal hecho al promovente, con la debida fundamentación y motivación, pudiendo en su caso, turnarla a la autoridad competente.

Admisión de la queja o denuncia

Artículo 34. Cuando el escrito inicial sea confuso, carezca de algún requisito formal o no se adjunten los documentos necesarios, el Instituto requerirá al promovente para que en un plazo de tres días, se subsanen las deficiencias u omisiones indicadas, apercibiéndole que de no hacerlo, se tendrá por no presentado el escrito o las pruebas, según el caso.

Una vez presentada la queja o denuncia con las formalidades establecidas en el artículo anterior, el Instituto acordará su admisión y registro, asignándole un número de expediente, y notificará al promovente, así como a los demás interesados el acuerdo respectivo dentro de los dos días siguientes.

Citatorio al presunto infractor

Artículo 35. El Instituto dentro de los dos días posteriores a la admisión de la queja o denuncia, girará y notificará citatorio al presunto infractor para que se presente a la audiencia que se celebrará después de cinco días, contados a partir de que surta efectos la notificación del primero.

Requisitos del citatorio

Artículo 36. El citatorio de garantía de previa audiencia contendrá:

I. El nombre de la persona a la que se dirige;

- II. El lugar, fecha y hora en la que tendrá verificativo la audiencia;
- III. El objeto y alcance de la audiencia;
- IV. Los motivos y fundamentos de derecho en que se sustente, y se pondrán a disposición del interesado las constancias respectivas para su consulta;
- V. El derecho del interesado de aportar, desahogar pruebas y alegar en la audiencia por sí o por medio de representante legal; y
- VI. La fecha de emisión, nombre, cargo y firma de la autoridad administrativa que lo emite.

Audiencia

Artículo 37. La audiencia del procedimiento constará de dos etapas: la primera de ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas; y la segunda, de alegatos.

La audiencia se desahogará con o sin la presencia del presunto infractor y la autoridad declarará el inicio y término de cada una de las etapas de la audiencia, teniendo por precluidos los derechos procesales que debieron ejercitarse en cada una de ellas.

De no comparecer el presunto infractor a la audiencia, se tendrán por ciertos los hechos que se le atribuyen y por satisfecho el requisito de garantía de previa audiencia, y se procederá en términos del artículo 38 del presente Reglamento.

Si no concurre el promovente de la queja o denuncia a la audiencia, se tendrá por reproducido en la misma su escrito o comparecencia inicial y en su caso, por ofrecidas las pruebas que hubiere acompañado.

Al inicio de la audiencia, cuando los hechos materia de la queja o denuncia tengan relación con cuestiones de las previstas en el artículo 44 del presente Reglamento, el Instituto procurará avenir a las partes y las exhortará a que la solución del conflicto entre las mismas se realice mediante la autocomposición asistida, en los términos y con los efectos establecidos en el artículo mencionado, aquellos correlativos de la Ley, la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Guanajuato y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Si las partes manifiestan su voluntad de acudir a la autocomposición asistida, operará el desistimiento el cual se hará constar por escrito de manera expresa, precisa e indubitable, dejando constancia de ello en el expediente y se darán por terminados la audiencia y el procedimiento.

Ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas

Artículo 38. Además de las pruebas ofrecidas en el escrito inicial de queja o denuncia, las partes podrán ofrecer nuevas pruebas en relación con los hechos controvertidos y objetar las de su contraparte.

Concluido el ofrecimiento, el Instituto resolverá respecto de las pruebas que admita y de las que deseche.

Acto seguido, se procederá al desahogo de las pruebas, de conformidad con lo dispuesto en el Código.

Alegatos

Artículo 39. Al concluir el desahogo de las pruebas, las partes podrán formular sus alegatos verbalmente o por escrito.

Resolución

Artículo 40. Concluida la audiencia, el Instituto deberá emitir resolución dentro de un plazo de cinco días hábiles, debiendo notificar la resolución respectiva de manera personal a las partes.

Diligencias para mejor proveer

Artículo 41. El Instituto podrá decretar la práctica de las pruebas y diligencias para el conocimiento, investigación o esclarecimiento de los hechos, actos u omisiones materia del procedimiento.

También podrá solicitar a cualquier autoridad o requerir a las personas involucradas, documentación e información sobre los puntos controvertidos.

Medios de apremio

Artículo 42. El Instituto para hacer cumplir sus determinaciones, requerimientos o la práctica de diligencias probatorias podrá dictar, en el orden que se establece, los siguientes medios de apremio:

I. Apercibimiento;

II. Multa equivalente al monto de diez a doscientas veces la unidad de medida y actualización diaria. Si el infractor fuere jornalero, obrero o trabajador, la multa no deberá exceder de un día de salario y tratándose de personas no asalariadas, el equivalente a un día de su ingreso;

En caso de que persista el incumplimiento que dio origen al medio de apremio, el Instituto podrá dar vista al Ministerio Público.

Formas de terminación del procedimiento

Artículo 43. El procedimiento administrativo sustanciado ante el Instituto podrá

concluir por alguna de las siguientes causas:

- I. Por incompetencia del Instituto para conocer de la solicitud o planteamiento realizado por el promovente;
- II. Por desistimiento;
- III. Por ser la solicitud o planteamiento formulado notoriamente improcedente;
- IV. Por convenio entre los particulares que resuelva el conflicto materia de la solicitud o planteamiento, sancionado ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa o Dirección de Mediación Municipal;
- V. Por resolución definitiva emitida por el Instituto; y
- VI. Las demás que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Capítulo VII De los conflictos condominales y forma de resolverlos

Sección Única Resolución de los conflictos condominales

Resolución de los conflictos condominales

Artículo 44. Para la resolución de conflictos condominales relacionados con el ejercicio de los derechos o el cumplimiento de las obligaciones de los condóminos, poseedores, administradores, integrantes del comité de vigilancia o cualquier otro particular interesado, o aquellos que se originen con motivo de la inobservancia de la Ley, el presente Reglamento, la escritura constitutiva del régimen, su reglamento interno y otros ordenamientos jurídicos aplicables, será competente la Sede Regional del Centro Estatal de Justicia Alternativa, o bien la Dirección de Mediación Municipal.

Capítulo VIII De la Impugnación

Sección Única Medios de impugnación

Medios de impugnación

Artículo 45. En contra de las resoluciones, sanciones y actos administrativos que emita el Instituto, los interesados afectados podrán interponer los medios de defensa señalados por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Artículos transitorios

Inicio de la vigencia

Primero. El presente Reglamento entrará en vigor después de noventa días naturales contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Plazo para modificar la normativa interna del Instituto

Segundo. Dentro de los sesenta días naturales posteriores a la fecha de publicación del presente Reglamento, se realizarán todas las acciones y gestiones necesarias para la aprobación y publicación de las reformas o modificaciones a la normativa que regula la organización, funcionamiento y competencia del Instituto Municipal de Vivienda, para el cabal cumplimiento de lo estipulado en el presente Reglamento.

Plazo para la integración del sistema del Padrón Municipal

Tercero. El Instituto deberá integrar el sistema del Padrón Municipal, en un término de sesenta días naturales posteriores a la entrada en vigor del presente Reglamento.

Plazo para la regularización de los condominios y conjuntos condominales existentes

Cuarto. Los condominios y conjuntos condominales existentes en el Municipio contarán con un plazo de sesenta días naturales posteriores al plazo señalado en el artículo anterior, para el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la inscripción en el Padrón Municipal y entrega de sus reglamentos internos.

DADO EN LA CASA MUNICIPAL DE LEÓN, GUANAJUATO, EL DÍA 19 DE JUNIO DE 2018.

**C. LIC. LUIS ERNESTO AYALA TORRES
PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO**

**C. LIC. FELIPE DE JESÚS LÓPEZ GÓMEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**