



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

EL VALOR DE LA VIVIENDA
A TRAVÉS DE SU RÉGIMEN DE CONDOMINIO

ARQ. TANIA RODRÍGUEZ SALINAS



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

EL VALOR DE LA VIVIENDA A TRAVÉS DE SU RÉGIMEN DE
CONDominio

TESIS QUE PARA OBTENER EL DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN: VALUACIÓN
INMOBILIARIA PRESENTA: LA ARQ. TANIA G. RODRÍGUEZ SALINAS.

TANIA G. RODRÍGUEZ SALINAS
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA . UNAM

2007

DIRECTOR DE TESIS:
ARQ. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA

SINODALES:
LIC. LEONARDO RIVEROS FRAGOSO
ARQ. RAÚL NORIS PÉREZ DE ALVA
MTRA. ESTER MAYA PÉREZ
ARQ. MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA

Agradecimientos:

A mis maestros de la especialidad.

Al Ing. Alejandro Rico Z. por su apoyo.

A mi familia y amigos.

EL VALOR DE LA VIVIENDA A TRAVÉS DE SU RÉGIMEN DE CONDOMINIO

CONTENIDO

<i>Introducción</i>	5
 PRIMERA PARTE	
LA PROPIEDAD	7
1.1 Características	8
1.2 Ejercicio del derecho de Propiedad	9
1.3 Formas de acceso a la Propiedad	9
1.4 Tipos de propiedad de Particulares.....	12
1.5 Constitución del Régimen de Condominio	14
 SEGUNDA PARTE	
LA VIVIENDA	15
2.1 Lineamientos de Diseño en la Vivienda de Interés Social.....	16
 TERCERA PARTE	
EL VALOR DE LA VIVIENDA	21
3.1 Características Físicas y Sociales que afectan el Valor.....	23
3.2 El establecimiento del Régimen de Condominio y su repercusión en el Valor de la Vivienda.....	26
3.3 Premisas para conservar el Valor de la Vivienda.....	33
 CONCLUSIONES	
	41
 APÉNDICE	
<i>Memoria Técnica Descriptiva del Régimen de Condominio</i>	46
<i>Instituciones de impulso a la vivienda</i>	52
<i>Normas de Diseño del INFONAVIT</i>	54
<i>Normas de Diseño del FOVISSSTE</i>	55
<i>Recomendaciones Técnicas para el Fraccionamiento Integralmente Planeado de la CONAFOVI</i>	57
<i>Prototipo de Reglamento de Condominio</i>	59
<i>Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal</i>	75
 BIBLIOGRAFÍA	 105

I N T R O D U C C I Ó N

En este trabajo se plantea la idea de que el valor de una propiedad, que está bajo el Régimen de Condominio, está directamente relacionado con el diseño de del mismo.

El documento se divide en tres partes, en la primera parte se hace un breve resumen del concepto de Propiedad, de sus características, de cómo se accede a ella y de los diferente tipos de propiedad privadas que existen en la legislación mexicana.

En una Segunda Parte, se hace énfasis en la vivienda de interés social ya que es la que tiende a producirse más, por las condiciones económicas de la mayoría de la población, así como suele ser la que se devalúa con más facilidad. De esta manera se hace una observación en los lineamientos de diseño bajo los que se produjo mientras estaba en manos del Estado y algunas normas actuales.

La Tercera Parte, trata de explicar en dónde radica el valor de la propiedad, así como las características que afectan al mismo. En esta parte es donde se busca enfatizar en la relación que mantiene el valor y el régimen de condominio y cuáles son los puntos focales que hacen mantienen el valor. Para esto se muestran algunos ejemplos de condominio.

El objetivo, es crear conciencia en las personas que participan en el desarrollo y producción de la vivienda, para que tengan en cuenta que el valor de la vivienda no sólo radica en el dinero invertido, sino también en el entendimiento por parte de usuarios y promotores que la vida en condominio es un modo de vida que se da con la cooperación y obediencia de ciertas normas que el Régimen de Condominio establece.

PRIMERA PARTE

L A P R O P I E D A D

LA PROPIEDAD

La Propiedad es un derecho otorgado por el sistema jurídico, para usar gozar o disponer de las cosas, según las limitaciones y modalidades interpuestas en cada época¹.

1. Jose Luis Ordóñez Ruíz, *Todo sobre la administración de condominios*. Limusa, México, 1994.

En Derecho Romano, los elementos esenciales de la propiedad son:
el uso, el fruto y la disposición

a) "usus": facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pudiera rendir, fuera de sus frutos.

b) "fructus": derecho a recoger todos los frutos de las cosa sujeta a propiedad; y

c) "abusus": poder de consumir la cosa y por extensión el beneficio de disponer de ella de una manera total y definitiva, ya enajenándola ya destruyéndola².

2. Ernesto Gutiérrez y González, *El Patrimonio*. Cajica S.A., México, 1980.

A la suma de los dos primeros se les denomina usufructo y al tercero, nuda propiedad. Un propietario puede desprenderse del usufructo pero puede seguir conservando la propiedad pues se queda con el derecho de propiedad.

1.1 CARACTERÍSTICAS

La propiedad se regula por tres características fundamentales, las cuales determinan la manera en que se puede hacer uso de ella.

1.- Para empezar, la propiedad es modalizable, esto quiere decir que puede sufrir cambios, pero sin que desaparezcan los elementos que le dan su esencia.

2.- Después se tiene la Regulación en Beneficio Social, esta característica está por encima de las Modalidades, ya que regula el bien de la sociedad en su conjunto.

3.- Y por último se tiene, la característica de que la propiedad puede ser expropiada, esto significa que el Particular dueño de su propiedad, tiene la obligación de brindar al Estado su bien, por causas de utilidad social, mediante indemnización. Esto quiere decir que si el Estado necesita adquirir tierras por el bien del desarrollo de una población y para la sociedad en general entonces, le debe pagar a los propietarios por las mismas.

1.2 EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Para poder ejercer el derecho de la Propiedad hay que tener claro quienes pueden ser propietarios.

Como se menciona en la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 27, "Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tiene derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas".

Los extranjeros podrán serlo, solo si firman un convenio con el gobierno mexicano, donde aceptan renunciar a la protección de su gobierno, considerándose nacionales para la salvaguarda de su propiedad. Con la salvedad de no poder adquirir propiedades a menos de 50 Km. a la orilla del mar y 100 Km. en las fronteras. También podrán ser propietarios a través de Sociedades mexicanas, así como por medio de Fideicomisos en donde podrán ser usufructuarios (tener uso y disfrute de la propiedad).

En cuanto al estado Mexicano, éste es propietario de todos los minerales del subsuelo, igualmente con los mantos freáticos que cruzan dos o más entidades federativas, de los yacimientos de piedras preciosas, de los yacimientos de petróleo y del espacio situado sobre el territorio nacional en la extensión que fije el Derecho Internacional³.

Ya en el ejercicio de la propiedad como propietarios particulares, tenemos ciertas obligaciones con los colindantes, las cuales se enuncian en el Código Civil Federal en los artículos 830 al 853 (Título Cuarto - De la Propiedad).

3. Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, Art. 27.

1.3 FORMAS DE ACCESO A LA PROPIEDAD

Existen varias maneras de acceder a la propiedad, a continuación se enumeran algunas de ellas:

Por contrato de Compra-Venta:

Es un acuerdo de voluntades de vender y comprar, que adquiere formalidad cuando se protocoliza la escritura de compraventa y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad.

Para que el contrato de compra-venta sea válido, debe haber el acuerdo de voluntades, haber un precio cierto y en dinero y debe estar perfectamente definido el inmueble transmitido. Sólo el propietario y/o el apoderado pueden firmar el contrato.

Lo que constituye el derecho de propiedad en México, es la relación contractual vendedor - comprador, pero puede ser impugnada por un terce-

ro que crea tener mejor derecho. En México la inscripción en el Registro Público de la Propiedad tiene el efecto de ser declarativo, y no de constituir el mejor derecho.

Por Permuta:

Se considera permuta cuando se intercambia con un bien que pase del 51% del valor de la cosa. Se considera compraventa cuando el valor de la cosa se paga con el 51% de su valor en dinero.

Por Donación:

Según el Código Civil en su artículo 2331: Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente una parte o la totalidad de sus bienes presentes. En la donación no existe un precio cierto ni dinero.

Hay cuatro tipos de donación:

1. Donación pura: es cuando se otorga en términos absolutos.
2. Donación condicionada: es cuando la donación depende de un hecho incierto.
3. Donación onerosa: en esta se impone algún gravamen al donatario.
4. Donación remunerativa: se hace en el caso de que se quiera compensar a alguien por un servicio recibido, pero que no se tenga la obligación de pagar.

Por Prescripción:

La prescripción es la adquisición de un derecho o liberación de una obligación por el mero transcurso del tiempo.

Hay dos tipos de prescripciones:

→Positiva: cuando se adquiere un derecho, en este caso el derecho de propiedad. Por lo que se le llama prescripción positiva a la adquisición de bienes en virtud de la posesión.

En el caso de que no se trate de posesión, se le llama prescripción Derivada, esto quiere decir que es otorgada por el propietario a un poseedor, el cual no entra en posesión del bien con ánimo de dueño. Para que esto se entienda así, debe haber documentación que avale la posesión (comodato) y de preferencia firmado ante dos testigos. De esta manera el dueño conserva una posesión originaria y el transcurso del tiempo no genera ningún derecho.

→Negativa: esta prescripción se verifica por el solo transcurso del tiempo y no se presenta para el caso de la posesión. Sólo cuando se libera de una obligación; como puede ser en el caso de la exención del pago del impuesto predial después de pasados 5 años de no pago.

Por Sucesión:

Es la forma en que se transmite el patrimonio del "Decujos" (de cuyo patrimonio se trata). Se hace a título universal y se transmiten derechos y obligaciones. Sin embargo el que recibe no está obligado a tomar posesión de la

herencia (en el caso de que existiera alguna deuda pendiente) y en este caso el patrimonio se administra por un albacea, el cual se encarga de pagar las deudas con la herencia hasta donde se pueda.

" Sucesión Testamentaria: se lleva a cabo con formalidades (Testamento) donde se consta quienes son los herederos. También se pueden constituir legados, donde se destinan ciertas cosas del patrimonio a una persona en específica.

" Sucesión Legítima: es la que la ley establece cuando no hay testamento y dice a quién le corresponde el patrimonio. En primer lugar está el cónyuge y luego la relación consanguínea.

Por Accesión:

La ley establece que ciertos muebles o prestaciones se conviertan en inmueble por adherencia.

→ Accesión relativa a los frutos:

→ Civiles: la renta o una hipoteca

→ Industriales: cuando aparece la mano del hombre en la producción del fruto.

→ Naturales: cuando nacen de manera silvestre, sin que exista participación de la mano del hombre.

→ Accesión es por incorporación al inmueble: caso claro de esto es la construcción, pues la tierra es el inmueble y la construcción es un bien mueble que se incorpora por accesión. En este caso todo aquello que se adhiere al terreno pasa a ser propiedad del dueño del terreno.

Por Dación en pago:

Es cuando se transmite un inmueble en pago de una deuda. La transmisión es voluntaria.

Por Aportación:

Es cuando se aporta un inmueble en beneficio del negocio a una sociedad o particular, esperando una retribución por el traslado realizado.

Por Adjudicación Judicial:

Transmisión por deuda o causa judicial. El bien sale a remate y se escritura por el dueño del mismo o en caso negativo por el juez.

1.4 TIPOS DE PROPIEDAD DE PARTICULARES

Hay tres formas de clasificar la propiedad particular, y esta división depende de cómo se ejerza el derecho de propiedad.

1. Es cuando un particular puede ejercer su derecho de manera individual o a través de sociedades, sobre el uso, goce y disfrute de la propiedad;
2. Cuando varias personas comparten una propiedad en común, se conoce con el nombre de copropiedad; y
3. Cuando una persona de manera individual o a través de sociedades comparte el uso de zonas comunes, pero que al mismo tiempo cuenta con el derecho de uso, goce y disfrute de una propiedad exclusiva.

Según el artículo 938 del Código Civil: *Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.*

El significado de "pro indiviso", quiere decir "sin división material de partes", por lo que se dice que la cosa o el derecho es de varias personas, sin que se pueda decir cuál parte específica corresponde a cada uno, pues la cosa es de todos sin división material de partes. La copropiedad tiene ciertas características o modalidades, que se expresan claramente en el Código Civil⁴.

La finalidad de la copropiedad es que con ella se busca que varias personas gocen de la misma cosa, sobre la idea de conservarla en buenas condiciones de uso, eso es, que la copropiedad lleva como finalidad el aprovechamiento y conservación de la cosa. Sin embargo, esto no sucede con mucha frecuencia, ya que los propietarios tienen intereses diversos, así como el interés de disponer libremente de su propiedad, situación que en la copropiedad se ve claramente limitada.

Un ejemplo de ello, sucede al heredar, ya que sólo se hereda un porcentaje de la copropiedad, lo que provoca enormes fricciones e inseguridad con los otros copropietarios, pues no obstante de que en la práctica ya se encuentran sujetos a algo parecido al régimen de propiedad en condominio, sólo lo son de hecho pero no de derecho. Otro problema, es que los bancos no otorgan créditos hipotecarios a propietarios en copropiedad.

En el caso de la propiedad en Condominio, se puede describir como:

"El derecho Real de Propiedad, sobre un bien inmueble con indivisión forzosa, que pertenece a varios dueños mismos que gozan de un doble derecho, tanto de propiedad privada y exclusiva sobre su departamento, vivienda, casa o local, y un derecho de copropiedad sobre las partes comunes necesarias para el uso y disfrute del bien inmueble".⁵

Aún cuando este tipo de uso de la propiedad tiene su orígenes en la

4. Ver artículos 939 a 979 del Código Civil.

5. *El Régimen de Condominio en México y sus problemas.* Isabel Cerón Vasconcelos. ENEP Aragón, Lic. Derecho, 1993.

época Babilónica, encontrando manifestaciones también en la cultura egipcia y griega, así como en la Edad Media; no es hasta la Época Moderna con la Revolución Francesa, y más específicamente con el código Napoleónico, que se regula el régimen de Propiedad en Condominio.

Posteriormente el régimen fue aceptado por la mayoría de los países del Mundo. Y fue con el Código Civil de 1928, en su artículo 951, que se considera dentro de la Legislación Mexicana. Luego se reforma el texto original del mencionado artículo, el 15 de diciembre de 1954, dando pauta para emitir la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en la misma fecha.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1972, y fue reformada y adicionada mediante decretos publicado; en el citado diario el 23 de diciembre de 1974, el 9 de mayo de 1986, el 23 de junio de 1993, el 31 de diciembre de 1998, el 10 de febrero del 2000 y el 16 de enero de 2003.

Y para términos prácticos, el condominio se describe en el artículo tercero de la Ley, de la siguiente manera:

Se les denomina condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos 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.

En la Ley, lo que se prevé, es que el condómino podrá enajenar, hipotecar o gravar, su departamento, vivienda, casa o local, sin tener que acudir a la aprobación de los vecinos, tal como se hace en la copropiedad. Entendiendo que el acto de enajenar, gravar, o hipotecar, sólo recae sobre la propiedad individual y no sobre los elementos comunes, ya que estos están bajo el régimen de copropiedad y son indivisibles.

1.5 CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

Para que las propiedades individuales o en copropiedad pasen al Régimen de Condominio, se necesita llevar a cabo un proceso administrativo, avalado por un fedatario público. El Bien Inmueble no tiene que ser nuevo, muchas veces, el cambio de régimen se hace a propiedades que ya han sido habitadas durante mucho tiempo, pero bajo el sistema de propiedad, individual o de copropiedad. Como dice el artículo 4º de la ley:

La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de la propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

En el artículo 10º de la Ley de Propiedad en Condominio se mencionan los requerimientos para constituir el régimen (ver Apéndice).

El acta constitutiva es el documento que contiene toda la información del inmueble en condominio. En otras palabras, es su acta de nacimiento que señala con toda claridad, de cuantos departamentos o casas se compone el condominio, su descripción, cuales son sus linderos, cuales son las áreas comunes. Este documento debe ser una escritura pública y debe estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad y corresponde al dueño del conjunto o condominio el cumplimiento de dichas formalidades legales.

Para que el condominio funcione adecuadamente, hay ciertos documentos por los que se rige y que ayudan a los dueños del condominio a entender mejor cómo se debe llevar la vida en condominio. Entre estos se encuentran:

→ La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal vigente a partir del 31 de diciembre de 1998 y actualizada el 16 de enero de 2003.

→ La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.(Acta constitutiva)

→ El reglamento interno del condominio.

→ La escritura traslativa de dominio.

→ Y los acuerdos de la asamblea de condóminos.

SEGUNDA PARTE

LA VIVIENDA

LA VIVIENDA

La vivienda es una necesidad permanente del hombre, y a través del tiempo se han dado diversas soluciones a su demanda. Actualmente debido al crecimiento poblacional y a la escasez de tierra se ha tenido que implementar el uso de viviendas de interés social en condominio, el cual permite proveer de vivienda y de servicios, obteniendo el mayor provecho posible al suelo.

Aún cuando en la actualidad hay vivienda en condominio para una gama amplia de niveles económicos, es necesario hacer énfasis en que es la vivienda de interés social, la que se desarrolla por el Estado, desde los años 70's, a través del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda -INDECO. Este instituto se da como respuesta a la necesidad de cuantificar y satisfacer los requerimientos de vivienda por ciudades. Sin embargo desaparece a finales de esta década, y da paso a Institutos dedicados al fomento de la vivienda como son el Infonavit, el Foviste, Fonhapo, etc.).

2.1 LINEAMIENTOS DE DISEÑO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

En el año 1974 se publicaron algunos lineamientos de diseño para el desarrollo de la vivienda de interés social.

La vivienda como componente básico del espacio urbano, debía responder a ciertos aspectos de diseño urbano, para que tuviera una integración a su contexto, físico y social, de esta manera el Infonavit se daba a la tarea de considerar: el perfil socio económico de los usuarios, el monto del crédito para el financiamiento de la vivienda, la factibilidad financiera, las condiciones físico geográficas locales, las características particulares del terreno seleccionado, los servicios existentes, los sistemas constructivos y factibles en la localidad, las Leyes reglamentos y convenios vigentes en la localidad, el prototipo de vivienda, y el tipo de agrupamiento mediante el régimen en condominio.

Según el **INFONAVIT**, se tenían contemplada agrupaciones en condominio no mayores a 120 (en el D.F) viviendas, donde se tuvieran índices de densidad adecuados, donde se aprovechara la orientación y ventilación del lugar. Donde se planeara la interrelación de los componentes del conjunto, manteniendo una equidistancia entre las zonas habitacionales con sus respectivos establecimientos de servicio. Así como la jerarquización de las actividades que desarrollara el peatón de un modo superior a las funciones vehiculares, ofreciendo prioridad y seguridad a las circulaciones peatonales. Se tendría priva-

cidad acústica y visual de cada vivienda, facilidad de acceso a los cuerpos de seguridad pública y otros servicios, tales como: abastecimiento de gas, recolección de basura, mudanzas, etc. La Institución se preocuparía por proveer de factibilidades para la operación de mantenimiento y de auto administración del conjunto, en especial para los sujetos al régimen de propiedad en condominio⁷. (Ver Normas en Apéndice)

7. Normas de diseño urbano. Infonavit. 1981.

Claro que esto último no resulto del todo cierto, ya que pasado el tiempo, se pueden observar ciertos conjuntos de aquella época donde la organización es escasa, y el mantenimiento raquítico, esto debido a que mientras la institución todavía era la administradora del condominio, se mantenían física y socialmente las unidades habitacionales, pero cuando se acaban de pagar las hipotecas, es cuando los condóminos tiene que hacerse cargo y al no tener experiencia o conocimiento de la administración, es cuando se viene abajo todo el funcionamiento del condominio.

Por su parte el **FOVISSSTE** buscaba la racionalización en el uso del suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales, los recursos financieros y aminoramiento del impacto ambiental y urbano en las diversas localidades del país; con ello se estaba contribuyendo al mejoramiento de los conjuntos y al logro de una Imagen Institucional con la que se identificaba el ISSSTE, en los Módulos Sociales de Vivienda.

Actualmente ya nada de esto existe, el equipamiento de salud, educación y comercial que proporcionaba el Infonavit se dejó de hacer, porque en muchos casos las secretarías con las que se tenían convenios de hacer la construcción de clínicas o escuela, no contaban con los recursos necesarios para brindar este apoyo, o de mantenerlo. Los comercios desaparecieron porque su administración era muy complicada, debido a la corrupción y malos usos. Y a todo esto se suma la idea de que el Instituto es responsable únicamente de la vivienda, y no de proporcionar el equipamiento de salud, educación y comercio. Esto lo debería promover la institución correspondiente como la SEP, la Secretaría de Salud o los particulares. Así, la producción de la vivienda pasó a manos de los desarrolladores, es decir de particulares, y con esto se olvidaron mucho de las normas de diseño.

Es en los años los años 80' que, se deja que la iniciativa privada puedan desarrollar conjuntos urbanos. Cambiando así la manera de hacer vivienda, ya que todo queda en manos de los promotores, desde el diseño, la construcción, la venta y el establecimiento de régimen de condominio; todo esto sin tener que obedecer a ningún tipo de lineamiento de diseño para las áreas comunes, el equipamiento o las viviendas. Sólo se obedecen las normas gene-

rales en cuanto a áreas, dependiendo del Municipio en donde se localicen y del Reglamento de Construcción.

El gran éxito de los desarrolladores, se traduce en la multiplicidad de variedad en la oferta de viviendas, a nivel de calidad constructiva, especialidad en el interior de la vivienda y en la calidad de servicios y equipamiento.

En algunos casos, el equipamiento de estas unidades habitacionales queda concentrado en un área llamada "Donación", la cual queda a disposición del Municipio para que se construya comercio, salud y centros educativos. Sin embargo, en la mayoría de los casos no se cuenta con el presupuesto para construir lo necesario, y se queda abandonado.

En otros casos, esta área vuelve a quedar en manos del propio desarrollador, como retribución por parte del municipio o delegación por haber pavimentado y/o proveído de infraestructura a las vialidades de acceso para el Conjunto Habitacional. Así, esta área vuelve a ser de propiedad particular y con intenciones de convertirse en más vivienda, lo que deja sin alternativa de contar ya con el área básica para equipamiento de las viviendas, afectando así el funcionamiento del conjunto y de sus condominios, pues al desaparecer esa área lo que sucede es que se empiezan modificar los usos de suelo al interior del conjunto habitacional, distorsionando con esto la imagen urbana del sitio.

Es por esto que actualmente se busca que existan lineamientos generales para la edificación de la vivienda de interés social. Es el Ejecutivo Federal quien instruye a la CONAFOVI, para el desarrollo de un Código de Edificación de la Vivienda, el cual contiene las recomendaciones técnicas dirigidas a la construcción de lo que le llaman Fraccionamientos Integralmente Planeados, con la intención de que en ellos se cumplan los conceptos de dotación de servicios, infraestructura y de equipamiento urbano adecuado para lograr el bienestar de los habitantes⁸. Con esto se pretende que se beneficien las entidades municipales y los agentes participantes en la construcción de la vivienda.

El Código es una guía únicamente, por lo que los Municipios tienen que elaborar su propia reglamentación, de acuerdo a sus características regionales. Y de lo que se trata es que estas reglamentaciones tengan en cuenta que para el diseño y construcción de la vivienda, se tiene que tener en cuenta el clima, la disponibilidad de agua, el tipo de conglomerado urbano, se debe hacer una propuesta de vivienda sustentable y accesible a personas mayores y discapacitadas, además de proponer mayor agilidad en la administración y gestión. Las recomendaciones que se hacen en este código, permiten la

8. *hacia un Código de Edificación de Vivienda.* Conafovi. 2005.

homologación de criterios y lineamientos para la edificación de vivienda en todo el país.

Todas estas recomendaciones de diseño que se han aplicado a lo largo de los años, pueden seguirse aplicando en la construcción de vivienda en condominio, para que los conjuntos estén mejor equipados donde los servicios tengan una relación más directa con la vivienda., mejor distribuidos en forma y densidad.

Sin embargo, no sólo la buena apariencia y zonificación que pueda tener un conjunto Habitacional es lo que importa para procurar una buena calidad de la vivienda, también lo es el funcionamiento de este conjunto de viviendas, que por compartir el uso de ciertas áreas se deben establecer bajo el Régimen de Condominio.

Es por esto que así como el diseño de la vivienda es importante también el diseño del Régimen de Condominio lo es, ya que es a través de este que se expresan las normas de uso del(os) condominio(s).

"...el conjunto urbano debe ser concebido como un espacio que incurre en la transformación de la vida cotidiana; esto es, en la estructura de valores, comportamientos y aspiraciones de los futuros usuarios de las viviendas. Son los aspectos sociológicos subyacentes a estos conglomerados urbanos los que rara vez son considerados y tomados en cuenta durante la etapa previa a la construcción de los conjuntos. Conocer los gustos, las expectativas y las necesidades de los futuros habitantes son rasgos que permiten diseñar viviendas y conjuntos urbanos con los cuales los habitantes se identifiquen y favorezcan su integración al grupo."

Ester Maya, *El sector privado y la vivienda de Interés Social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. Su Casita, México, 1999. p.45.

TERCERA PARTE

EL VALOR DE LA VIVIENDA

EL VALOR DE LA VIVIENDA

Como todos los bienes, la vivienda tiene un valor por su utilidad, y un valor de cambio, el que tiene la vivienda de Interés Social, es el máximo precio que pueden pagar los adquirentes a través de su sueldo y de los sistemas de crédito.

El valor de uso de la vivienda depende de la posibilidad de ser explotada al máximo, es la unidad privativa del condominio que le pertenece al propietario. En este espacio, se llevan a cabo las actividades propias de la vida cotidiana. En general se cuenta con espacios diferenciados físicamente para cada una de sus actividades, sin embargo el uso que se le dé a cada espacio depende de la conformación social de la familia; esto quiere decir, que la vivienda además de ser un resguardo, es un lugar de trabajo, y muchas veces aunque ésta no se adapte perfectamente a todas las necesidades, el usuario la transforma para su uso.

Los espacios comunes están destinados a complementar las actividades que se realizan en el interior de la vivienda, como son el acceso a la vivienda, a áreas vehiculares, a zonas de recreo, esparcimiento y comercio.

Por otra parte existe el valor de cambio, el cual tiene que ver con el precio con el que se adquiere la propiedad cuando es nueva, pero con el paso del tiempo, el valor se ve afectado y es posible que haya aumentado o disminuido.

El precio que se le ponga a una vivienda cuando es nueva, depende directamente del ingreso del adquirente, por lo que existen varias categorías: una categoría la menciona la CONAFOVI como aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma resultante de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año. Otra categoría la propone la Alianza para la Vivienda 1995-2000, en donde se amplía su valor a quince salarios mínimos y agregó otra categoría de vivienda con 25 salarios mínimos a la que denominó vivienda popular. En el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 estos tipos de vivienda corresponden a la social y a la económica, respectivamente. Sin embargo, en algunos lugares estas definiciones no se manejan de manera uniforme.

Es importante mencionar, que si bien en la primera adquisición la vivienda tiene un valor un tanto "fijo", en la siguiente adquisición su valor dependerá netamente del mercado y por consiguiente de las condiciones físicas y sociales en que se encuentre en comparación con otros inmuebles similares. El propietario querrá obtener el mayor provecho, sin embargo, tendrá que observar las características en las que se encuentra propiedad y estar conciente de su potencial ya que de esto dependerá su precio de venta.

3.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y SOCIALES QUE AFECTAN EL VALOR

Agrupada en grandes extensiones de tierra, la vivienda de interés social se forma por edificios y/o casas. Puede haber zonas comerciales en las plantas bajas de los edificios y destinar algún lote para servicios comunitarios.

La tipología es sencilla y generalmente se usan materiales que no necesitan mucho mantenimiento, como pueden ser el tabique aparente y el concreto. No hay mucha variedad de volumetrías, lo que puede variar es el ordenamiento del conjunto, es decir la organización de núcleos de viviendas dentro de un mismo conjunto habitacional.

En un principio todo esto puede estar en buenas condiciones de habitabilidad, pero conforme pasa el tiempo, las construcciones empiezan requerir de cierto mantenimiento como pintura, impermeabilización, reparaciones, etc., al igual que los espacios abiertos como son jardines, andadores, plazas y estacionamientos. Por lo que si no se da el cuidado adecuado al conjunto, éste irá perdiendo su valor paulatinamente.

También afecta al valor, los cambios de usos que se puedan dar en las zonas comunes, ya que es muy frecuente ver invadida la zona de estacionamiento por un local comercial o cerrar patios o jardines comunes para uso exclusivo de un condominio que viva en la planta baja de un edificio.

Cabe mencionar que las modificaciones a fachadas, herrería o pintura exterior, en las casas o departamentos también puede ser perjudicial para conservar el valor del conjunto y de la propia vivienda, ya que se daña la imagen de conjunto, y aunque una casa mejore sus acabados, no necesariamente aumenta su valor, pues gran parte de ese valor se lo da el pertenecer a un conjunto y si se está en oposición con el entorno inmediato, entonces el valor será como el resto del conjunto.

Como característica social, es claro destacar el tema de la convivencia vecinal, la cual se determina por los espacios comunes a que tiene derecho de uso todo el condominio, por lo tanto lo que pase dentro de la zona e instalaciones comunes afecta el ambiente y la calidad de vida. Esto es más difícil de medir, pero se percibe si hay descuido en estas zonas si se oyen ruidos a deshoras.

En el caso de la vivienda que **no** es de interés social, pero que por compartir el mismo terreno se rige bajo el régimen de condominio, pongamos como ejemplo Mayan Tower Lakes - Acapulco Diamante, la característica que define el valor de la unidad privativa radica en las zonas comunes con las que

cuenta el condominio. Esto se debe a que se cuenta con una serie de amenidades que además del mantenimiento requirieron una alta inversión en su construcción. En este caso podemos mencionar las siguientes áreas comunes:

- ▶ 5 albercas con asoleaderos, snak-bar, baños y vestidores
- ▶ 1 lago central y canal de navegación.
- ▶ Casa Club: con restaurante, gimnasio, Spa, jacuzzi, canchas de tenis, alberca semi-olímpica.
- ▶ Tiro de prácticas de Golf
- ▶ Vigilancia
- ▶ Estacionamiento para visitas.

Datos generales del proyecto:



- ▶ 324 departamentos en 2 etapas, falta una etapa de construcción
- ▶ 19 edificios de 3 niveles de 4 departamentos por nivel
- ▶ 4 edificios de 6 niveles

Las áreas son aproximadas:

- ▶ Área del terreno (aprox): 55,450 m²
- ▶ Área total construida de departamentos (aprox): 40,000 m²
- ▶ Área construida de estacionamientos: 8,500 m²
- ▶ Área construida de equipamiento y área verde: 36,7500 m²

Comparativamente, podemos ver que el área construida de los departamentos es muy similar al área construida de todo el equipamiento.

Los departamentos van de 100 a 185 m², cuentan con aire acondicionado, con 2 o 3 recámaras, los más grandes con estudio y con uno o dos cajones de estacionamiento.

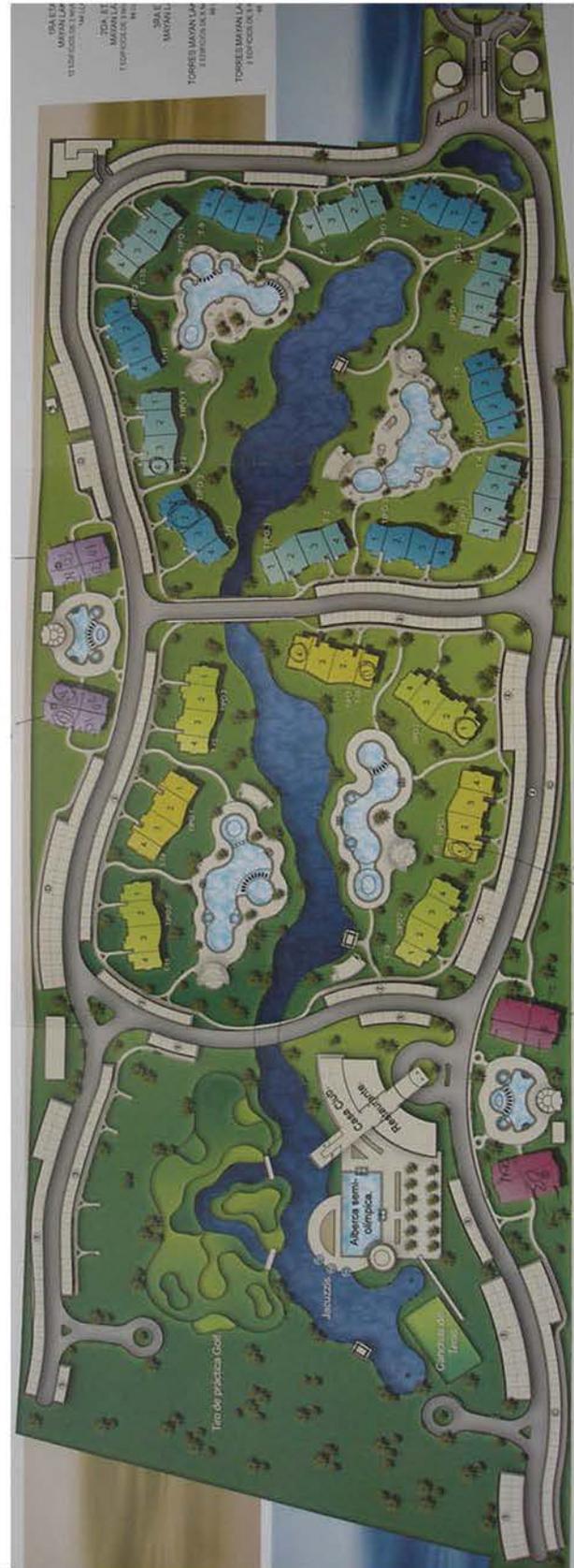


El precio del departamento de 100 m², está alrededor de los \$ 230,000.00 USD, lo cual significa un valor de \$2,300.00USD/m². Por lo que se puede observar que las amenidades pueden llegar a representar el 50 % o más del precio de un departamento, ya que el área privativa del departamento es muy pequeña con respecto a todo el conjunto.

Con esto nos podemos dar cuenta de la importancia del cuidado y mantenimiento de las áreas comunes, pues de esto depende en gran medida el valor del conjunto.

Sin embargo en este caso el cobro de las cuotas se lleva a cabo por el club Mayan, y está perfectamente reglamentado, de 2 dólares por m². El pago de membresías para el uso del club de playa o el campo de Golf, son opcionales y se firman contratos aparte.

Es así que al valor de una vivienda en condominio le afecta todo lo que suceda al interior del mismo. Sin embargo, algunos cómo y porqués de la pérdida de valor tienen relación con el establecimiento del Régimen de Condominio. Los cuales se explican en el siguiente apartado.



PLAN MAESTRO MAYAN LAKES - PUNTA DIAMANTE ACAPULCO

3.2 EL ESTABLECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO Y SU REPERCUSIÓN EN EL VALOR DE LA VIVIENDA

Como ya vimos en el primer capítulo, la esencia del régimen de condominio es que se da el derecho de uso individual particular, al mismo tiempo que se tiene el de la copropiedad.

Por lo tanto para que exista esa comunión entre dos tipos de propiedad deben establecerse una serie de acuerdos que rijan la convivencia armoniosa entre los condominios. Es a través de estos acuerdos que se hace que funcione bien o mal un condominio. Y como ya se mencionó anteriormente es con la Memoria Técnica Descriptiva del Condominio que se deja por escrito, cuál es la distribución de las áreas comunes y las privadas, el porcentaje de indiviso para cada vivienda, el monto de las cuotas de mantenimiento y el reglamento interno.

Es importante que en la Descripción de los Bienes Comunes se aclare si las azoteas son uso común o no, ya que muy frecuente que se apropian de jaulas de tendido o zonas de lavado que pertenecen a todos; y cuando ocurre esto inmediatamente se empieza a modificar la apariencia física del condominio. Algo similar ocurre con los cajones de estacionamiento, también debe estar aclarado a quién pertenecen, y si son de uso común, cuál debe ser su uso.

Por otra parte es en el Indiviso, donde se encuentra la mayor relación entre lo que dice el Régimen de condominio y el valor que pueda tener una propiedad. Ya que a través de este número, se expresa la proporción en la que se es dueño de las áreas comunes, así como el peso del voto en la toma de decisiones en la Asamblea de Condóminos, o la proporción que se pagan las cuotas de mantenimiento. Es importante destacar que no sólo la cantidad de metros cuadrados de una vivienda, es lo que da el valor, sino la valoración que se haga sobre una vivienda dependiendo de sus características de ubicación, accesibilidad, vistas o uso.

El método para el cálculo del indiviso que aquí se tomará como ejemplo, será el que se desprende del valor de la unidad Privativa, de que se trate.

Sin embargo hay otros métodos que se han llegado a utilizar, como el cálculo por medio de la superficie del unidad privada, el cual sería el resultado de dividir la superficie privada vendible de cada departamento entre la totalidad de la superficie vendible del edificio. Otra manera de calcular el indiviso es dividir 1 entre el número de unidades privadas, lo cual arroja un porcentaje igual para todas las Unidades Privativas. Cualquiera de estos dos métodos proporciona resultados erróneos, pues en ningún momento se califica el

valor propio de cada unidad y las unidades privativas se aprecian con mucha generalidad, sin particularizar en sus cualidades de proyecto.

El hecho de que cada unidad tenga indivisos diferenciados, quiere decir que hay departamentos, casa o locales que tienen más derechos y más responsabilidades sobre las áreas comunes. Por ejemplo: en un edificio de 5 pisos (sin elevador), probablemente los departamentos ubicados en la planta baja deberían valer más y tener un indiviso mayor que los otros, por su fácil acceso y porque tiene uso de los patios que forman los cubos de luz, pero si esto no se hace desde el principio, cuando se constituye el Régimen de Condominio, entonces todos los departamentos tendrán el mismo porcentaje de indiviso, lo cual quiere decir que les corresponderá el mismo valor del terreno a todos, en partes proporcionales; sin embargo, al revender la propiedad de la Plata Baja valdrá más por su ubicación, sin tener que ver las dimensiones de los otros departamentos.

Esta situación es muy común en los conjuntos grandes, ya que no resulta conveniente marcar grandes diferencias, puesto que los problemas vienen al ponerse de acuerdo y al votar acuerdos en las asambleas, y si se les da más peso al voto de las Unidades privativas de las plantas bajas o de los últimos niveles, sin haber una diferencia en áreas, entonces se crearían problemas al interior de la Asamblea de condóminos. Por otro lado, si se trata de casas en combinación con edificios de departamentos, seguramente las casas tendrán un mayor indiviso que los departamentos, ya que tienen un área privativa de terreno y seguramente son más grandes que los departamentos.

El Reglamento delimita el uso de las áreas comunes y ayudará a mantenerlas en buen estado. Lo mismo sucede con la apariencia exterior de las viviendas, ya que se pueden reglamentar las modificaciones que se deseen hacer, de tal manera que no dañen la imagen de conjunto. Ejemplo:

Artículo 14.- Los condóminos podrán libremente hacer mejoras en sus viviendas, pero no podrán abrir claros, ventanas o puertas, ni pintar o decorar la fachada y paredes exteriores o realizar remodelaciones que rompan con el diseño del conjunto o que perjudique la estructura y estética general del condominio.

La ampliación interior de la vivienda, sólo se podrá hacer en la zona prevista para ello y de acuerdo a los planos entregados por Casas GEO (por ser la persona moral que constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio), para poder llevarla a cabo, el condómino requiere tramitar la autorización de construcción ante las autoridades competentes del H. Ayuntamiento del Municipio al que pertenece el inmueble en condominio sujeto a este Reglamento Interior.

Artículo 16.- Cada condómino, residente o habitante del condominio, podrá usar los bienes comunes conforme a su naturaleza y destino originales, pero sin obstaculizar o restringir el derecho de los demás, por lo que de ante mano queda prohibido entorpecer en cualquier forma el uso del área común. En su caso, el condómino deberá reparar los daños que él, sus familiares o las personas que se encuentren en su vivienda causen a los mencionados bienes comunes.

Artículo 20.- Todo condómino puede colocar rótulos o placas de identificación en el frente de la

vivienda, siempre y cuando sirvan para hacer referencia de la familia que la habita y se cuide de no romper la armonía arquitectónica y buena apariencia de las fachadas.

En igualdad de circunstancias está la autorización de colocar en el exterior de la vivienda, protecciones de herrería en puertas y ventanas. Para este caso, si el condómino coloca el modelo de protecciones que fue diseñado por Casas GEO, de antemano la autorización está dada, por lo que no es necesario solicitar la autorización de su colocación a la administración del condominio (ver diseño de la herrería autorizada, en el Capítulo "Anexos" del "Manual de Tu Casa GEO" ejemplar entregado junto con la vivienda).

Artículo 34- Cada condómino usará su vivienda en forma ordenada y pacífica, por lo que le está prohibido:

A. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura constitutiva, que es la de casa habitación, por lo que no deberá darle un uso comercial, industrial o a un giro distinto al establecido en la Escritura Constitutiva del Condominio.

C. Aún en el interior de su vivienda, realizar todo acto que impida o haga menos eficaz la operación del condominio, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligado a mantener en buen estado de conservación y mantenimiento, el funcionamiento de los servicios e instalaciones de su vivienda.

D. Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material.

E. Invasión del área de estacionamiento que otro condómino use.

I. Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales.

Artículo 35.- Para la ejecución de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

D. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad y que aumenten o no el valor del condominio, se requerirá el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los condóminos.

E. Los condóminos podrán proceder a la reparación de los vicios de construcción del condominio, dejando a salvo sus derechos respecto a la fianza otorgada por quien constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio.

F. Se prohíben las obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad y conservación de la construcción o afecten la comodidad de los condóminos, así como las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común y dañen o demeriten a una o varias viviendas. En los dos últimos casos, las obras podrán llevarse a cabo sólo si existe acuerdo unánime de todos los condóminos, y en caso de afectación a una vivienda, indemnizar al propietario afectado a su plena satisfacción.”⁹

9. Reglamento del Condominio Paseos de San Juan”. Casas Geo Hogares Ideales S.A. de C.V.

Como se ha venido diciendo, la conservación del inmueble dependerá directamente de que se lleven cabo los acuerdos tomados por la asamblea, pero también tiene que ver con cuántas viviendas conforman un Condominio, porque según La ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, en su artículo 9 fracción II, el número de unidades de propiedad exclusiva, no debe rebasar las 120 unidades, sin embargo, creo que esta cantidad es excesiva para que un grupo de gente establezca acuerdos en gastos de mantenimiento y conservación de los edificios, sin mencionar los problemas de convivencia. Es por esto que si al establecer el régimen se opta por la máxima cantidad que permite la ley, entonces habrá que estar conciente de que será muy complicado que una organización de vecinos de esa magnitud llegue a tener

una buena organización y con ello preservar en buenas condiciones al Inmueble.

Y no por ser grande un conjunto habitacional, tiene que tener condominios grandes, este es el caso del Conjunto Urbano "Paseos de San Juan-Zumpango, Edo. De México". Está compuesto por 9500 viviendas, se denomina como Conjunto urbano tipo mixto, pues cuenta con vivienda denominada social progresivo y de internes social, además de comercio y servicios.

Sus características generales son:

SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE	795,531.47 m ²
SUPERFICIE CENTRO URBANO REGIONAL (CUR) VENDIBLE	42,856.83 m ²
SUPERFICIE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS (CPSB) VENDIBLE	8,760.81 m ²
SUPERFICIE DE DONACIÓN AL MUNICIPIO	132,924.78 m ²
SUPERFICIE DE VÍAS PÚBLICAS	207,495.04 m ²
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN POR ALINEAMIENTO	43,426.01 m ²
SUPERFICIE DE CANAL	8,869.64 m ²
SUPERFICIE TOTAL	1,239,864.58 m²

CONJUTO URBANO
 PASEOS DE SAN
 JUAN-Zumpango,
 Edo. Mex.
 62 MANZANAS
 1,018 LOTES
 4,918 Viv. Social
 Progresivo.
 4,582 Viv. Int.
 Social.
9,500 VIVIENDAS

ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS



VIALIDAD DE ACCESO AL CONJUNTO

En este caso el Conjunto Habitacional es muy grande, por lo que para su administración se tiene fraccionar, por manzanas y lotes generales. De esta manera se está creando un condominio Maestro, el cual agrupa un condominio de condominios, formando todo una misma propiedad, pero que al ser sub-

dividida, se puede organizar en grupos reducidos de unidades privativas lo que facilita la organización de las mismas. Los comercios se cuentan como regímenes individuales aparte.

Por otro lado, vale la pena observar cómo se están haciendo las tablas de indivisos, ya que aparece el concepto de "Área (común) con derecho de uso (exclusivo)", esto quiere decir que es una zona común pero que el propietario puede hacer uso de ella, sin embargo esto no queda muy explícito en la Tabla de Valores de Indivisos, pues se está cuantificando toda el área como de uso privativo, siendo la diferencia en metros la única diferencia que afecta el valor, en tanto que debería haber una separación de áreas, una de uso privativo y otra de propiedad común pero de uso exclusivo.

TABLA DE VALORES E INDIVISOS									
Manz	Lote	Cond.	Vivienda	Proto.	Área privativa y con derecho de uso (m2)	Área construida (m2)	% Ind.	Área privativa	Área común de uso exclusivo
48	1	1	1	Ceiba	94.2025	53.72	34.354 1 %	60.0025	34.20
48	1	1	2	Ciprés	60.0025	53.03	21.882 0 %	60.0025	
48	1	1	3	Ciprés	60.0025	53.03	21.882 0 %	60.0025	
48	1	1	4	Ceiba	60.0025	53.72	21.882 0 %		
Totales					274.210	213.50	100.00 00 %		

MANZANA: 48
LOTE: 1
CONDominio: 1

Si se hace la separación de áreas, el propietario está informado de la característica de su propiedad y de por qué tiene tal o cual Valor (al cual le corresponde un indiviso), además de que en el momento de que se quiera valorar la propiedad, podría hacerse una diferenciación de valores entre una y otra porción del terreno.

En la siguiente tabla se puede observar que el cálculo del indiviso se hace conforme al valor físico del inmueble, contemplando diferencias por área, ubicación y accesibilidad del estacionamiento.

El indiviso depende directamente del valor que tenga cada unidad privativa.

Ejemplo: Conjunto de interés medio "San Pedro de los Pinos":



Cálculo de Indivisos.

Este es un modelo para calcular los indivisos. Y en este caso, la base del valor se obtiene por medio del valor físico del inmueble.

Los datos principales son el valor de terreno y la construcción, estos se obtienen directamente del desarrollador o se pueden investigar del mercado de venta de terrenos en la zona, y los de construcción se pueden calcular con tablas de costos paramétricos.

Se supone un 10 % del costo total e construcción para las instalaciones y para las áreas comunes.

Los costos de construcción son diferenciados según si se trata de área habitable, patio, balcón o estacionamiento.

Además se le aplica un factor de ubicación al departamento, el cual modifica el valor según la ubicación en planta y en altura. Lo mismo ocurre en el valor del cajón de estacionamiento, al ubicarse en un lugar de mejor accesibilidad.

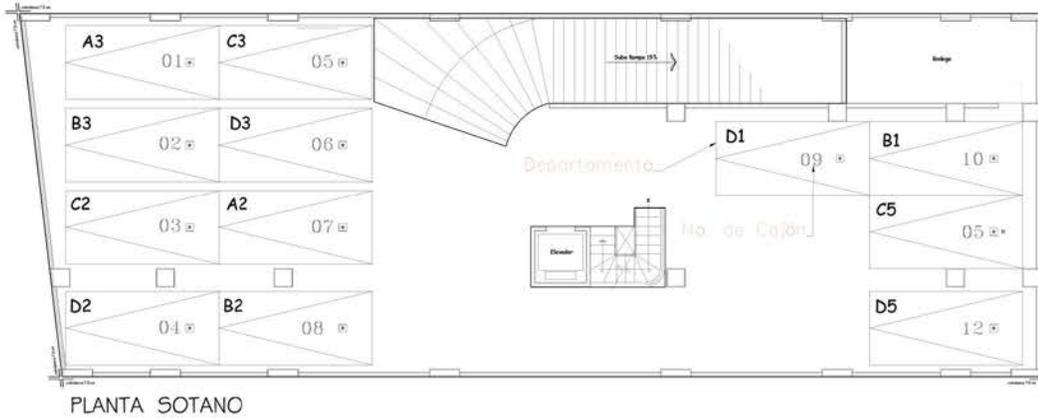
De esta manera lo que se hace es ir ajustando el indiviso para que la suma total de el 100%.

SUP. TERR.	392.16 m2
VALOR TERR	\$ 10,000.00
CONSTRUC.	\$ 6,500.00
GARAGES	\$ 4,000.00
BALCÓN	\$ 2,500.00
A/COMUN	10%
INST-ESP	10%

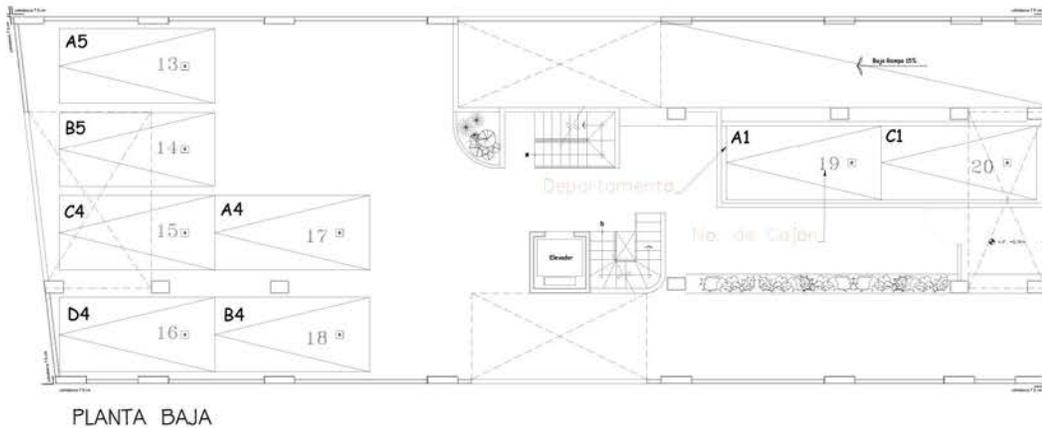
DEPTO		SUPERFICIES				Núm. de Cajón	FACTORES			VALOR FINAL	INDIVISO ITERATIVO	INDIVISO BASE		
NIVEL	NÚMERO	DEPTO	BALCÓN	GARAGE	Área vedible= depto+balcón+est		VALOR FISICO DEPTO	VALOR FÍSICO GARAGE	FACT. UB (HOR) DEPTO				FACT. UB (VER) DEPTO	FACT. Accesibilidad EST
1	A-01	74.29		12.00 m2	86.29 m2	19	\$ 754,705.16	\$ 48,000.00	1.00	1.00	1.10	\$ 810,000.00	0.044925	0.044687
1	B-01	74.34		12.00 m2	86.34 m2	10	\$ 752,958.05	\$ 48,000.00	1.00	1.00	1.00	\$ 800,000.00	0.044370	0.044142
1	C-01	68.86	1.14 m2	12.00 m2	82.00 m2	20	\$ 726,456.72	\$ 48,000.00	1.10	1.00	1.10	\$ 850,000.00	0.047144	0.047411
1	D-01	72.06	1.14 m2	12.00 m2	85.20 m2	9	\$ 757,828.05	\$ 48,000.00	1.10	1.00	1.10	\$ 890,000.00	0.049362	0.049046
2	A-02	74.29		12.00 m2	86.29 m2	7	\$ 754,705.16	\$ 48,000.00	1.00	1.00	1.10	\$ 810,000.00	0.044925	0.044687
2	B-02	74.34		12.00 m2	86.34 m2	8	\$ 755,095.16	\$ 48,000.00	1.00	1.00	1.10	\$ 810,000.00	0.044925	0.044687
2	C-02	68.86	1.14 m2	12.00 m2	82.00 m2	3	\$ 724,319.61	\$ 48,000.00	1.10	1.00	1.00	\$ 840,000.00	0.046589	0.046866
2	D-02	72.06	1.14 m2	12.00 m2	85.20 m2	4	\$ 757,828.05	\$ 48,000.00	1.10	1.00	1.00	\$ 880,000.00	0.048808	0.049046
3	A-03	74.29		12.00 m2	86.29 m2	1	\$ 763,253.61	\$ 48,000.00	1.00	1.05	1.00	\$ 850,000.00	0.047144	0.046866
3	B-03	74.34		12.00 m2	86.34 m2	2	\$ 763,643.61	\$ 48,000.00	1.00	1.05	1.00	\$ 850,000.00	0.047144	0.046866
3	C-03	68.86	1.14 m2	12.00 m2	82.00 m2	5	\$ 739,279.39	\$ 48,000.00	1.10	1.05	1.10	\$ 910,000.00	0.050471	0.050681
3	D-03	72.06	1.14 m2	12.00 m2	85.20 m2	6	\$ 770,650.72	\$ 48,000.00	1.10	1.05	1.10	\$ 940,000.00	0.052135	0.052316
4	A-04	74.29		12.00 m2	86.29 m2	17	\$ 776,076.28	\$ 48,000.00	1.00	1.10	1.10	\$ 910,000.00	0.050471	0.050136
4	B-04	74.34		12.00 m2	86.34 m2	18	\$ 776,466.28	\$ 48,000.00	1.00	1.10	1.10	\$ 910,000.00	0.050471	0.050136
4	C-04	68.86	1.14 m2	12.00 m2	82.00 m2	15	\$ 749,964.95	\$ 48,000.00	1.10	1.10	1.00	\$ 960,000.00	0.053245	0.053406
4	D-04	72.06	1.14 m2	12.00 m2	85.20 m2	16	\$ 783,473.40	\$ 48,000.00	1.10	1.10	1.00	\$ 1,000,000.00	0.055463	0.055586
5	A-05	74.29		12.00 m2	86.29 m2	13	\$ 788,898.95	\$ 48,000.00	1.00	1.15	1.15	\$ 960,000.00	0.053245	0.053406
5	B-05	74.34		12.00 m2	86.34 m2	14	\$ 789,288.95	\$ 48,000.00	1.00	1.15	1.15	\$ 960,000.00	0.053245	0.053406
5	C-05	68.86	1.14 m2	12.00 m2	82.00 m2	5	\$ 764,924.73	\$ 48,000.00	1.10	1.15	1.15	\$ 1,020,000.00	0.056572	0.057221
5	D-05	72.06	1.14 m2	12.00 m2	85.20 m2	12	\$ 798,433.18	\$ 48,000.00	1.10	1.15	1.15	\$ 1,070,000.00	0.059346	0.059401
		1447.75	11.40 m2	240.00 m2	1699.15 m2		\$ 15,248,250.01	\$ 960,000.00				\$18,030,000	100.000%	

En los siguientes croquis se muestra cómo fue la repartición de los cajones de estacionamiento por departamento. Así se entiende que los cajones que están en doble fila y que no tienen salida directa, más que a través de un auto tienen un factor de 1.00 (que modifica su valor), mientras que los que tiene salida directa tienen un factor de 1.10, pero aún más alto (1.15) aquellos que están solos y que no afectan ningún otro cajón.

DISPOSICIÓN DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR DEPARTAMENTO



DISPOSICIÓN DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR DEPARTAMENTO



Lo antes expuesto, nos indica que la relación entre cómo se define el régimen de condominio y el valor de venta de la propiedad, van de la mano, y esto no quiere decir que sea un problema, al contrario, es beneficiosos tanto para quien vende el desarrollo, como para el que lo compra. Con esto quiero decir, que la manera como se defina un régimen de condominio, será la base para obtener el valor de la vivienda, que queda asentado en el Régimen de Condominio.

3.3 PREMISAS PARA CONSERVAR EL VALOR DE LA VIVIENDA

"Se dice frecuentemente que comprar un condominio es comprar un estilo de vida.

¿Qué quiere decir esto?

La vida en condominio es diferente a aquella de propietario o locatario de una casa de campo o de una casa en la ciudad, puesto que los condominios tienen una doble naturaleza. Los propietarios del condominio son propietarios de su unidad y comparten la responsabilidad de los costos de funcionamiento y de gestión del total de la propiedad (elementos comunes como los vestíbulos de entrada) que constituye en condominio.

Ser propietario de un condominio ofrece numerosas ventajas.

Puede ser más barato que ser propietario de otros tipos de habitación. Además da la impresión de pertenencia a una comunidad.

Sin embargo, los condominios no son ideales para todo el mundo. Los regímenes de propiedad pueden establecer algunas restricciones como por ejemplo la prohibición de tener mascotas o de usar un asador en la zona común."¹⁰

10. *La vie en condominium. Ontario, Canada.*

Antes de aclarar cuáles son las premisas que ayudan a preservar el valor, vale la pena aclarar ¿por qué es necesario conservar el valor de la vivienda bajo el régimen de Condominio?

En primer lugar, si el propietario tiene un punto de vista patrimonialista, es lógico que lo que se pretende es mantener la calidad de vida que le permita desarrollarse a él y a su familia, y por consecuencia un buen desarrollo no se puede dar si la vivienda no se encuentra en buenas condiciones físicas y en un ambiente social amable.

El segundo factor para querer preservar el valor, es el interés monetario que se pueda tener sobre la propiedad; por ejemplo, en el tipo de vivienda de interés social, es difícil que se dé visión inversionista, sin embargo la visión patrimonialista puede cambiar al paso del tiempo y pensar en sacar un beneficio. Es por esto que si se invierte cierta cantidad de dinero para adquirir una vivienda, se espera que se pueda recuperar dicha inversión. Sin embargo en la vivienda de interés medio y alto, que también se organizan bajo en regímenes en condominio, es mucho más evidente que el valor a mantener significa una inversión. Véase el ejemplo de los departamentos en conjuntos residenciales en zonas de playa (ver ejemplo* Mayan Tower Lakes - Acapulco Diamante).

Desde el punto de vista de las instituciones de crédito, es muy importante que la propiedad conserve su valor, ya que de esta manera, se puede otorgar un crédito con mayor facilidad, y se está seguro de que la propiedad se puede tomar como garantía hipotecaria.

En general se puede decir que el interés de mantener el valor radica principalmente en el usuario, y en el provecho que le pueda sacar a la propiedad, es por esto que queda en manos del propietario la conservación y mantenimiento del inmueble, sin embargo, como ya lo hemos mencionado, esto se debe de dar bajo reglas que se norma con el diseño del **Régimen de condominio**. He aquí algunas **permisas que hay que tomar en cuenta**:

⇒ El número de viviendas de viviendas que conforma un condominio es decisivo para la buena organización de los condóminos. La ley dice que el máximo son 120 unidades privativas, sin embargo esto no resulta tan conveniente. Ya que no se trata de hacer grupos de 120 viviendas hasta cubrir la totalidad del conjunto, lo mejor es crear grupos pequeños que por su ubicación y conformación espacial se relacionen en las actividades comunes, para que los acuerdos que se tomen sean de interés común. Además en grupos pequeños, el indiviso que se obtiene para cada vivienda resulta ser más grande, el cual para los casos de votación resulta más atractivo contar con mayor peso por voto.

⇒ La clara descripción del uso de los espacios comunes como: azoteas, cubos de luz, patios en planta baja, estacionamientos, lavaderos y tendedero. Es el mismo caso para las áreas privativas, ya que es primordial para tener una buena comprensión de los derechos individuales.

Ejemplo -condominio "San Pedro de los Pinos":

ÁREAS COMUNES EN EL SÓTANO DEL CONDOMINIO

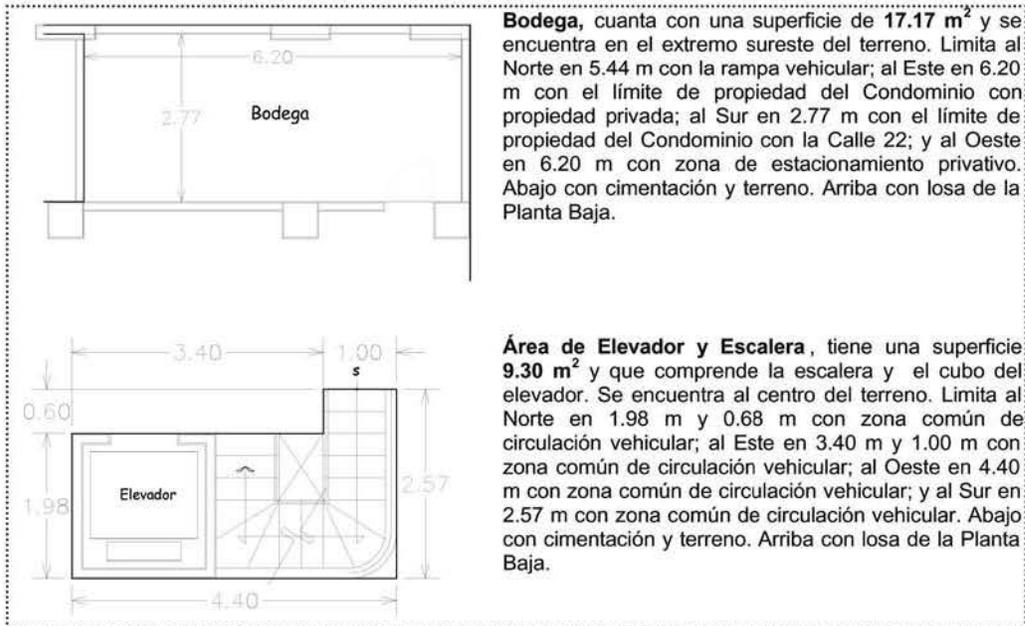
Se tiene acceso a esta planta a través de la rampa para vehículos que desciende al sótano del edificio de estacionamiento, a través del elevador y de una escalera que comunica con la Planta Baja del edificio.

En esta planta existe una superficie total construida de **386.36 m²** y está dividida de la siguiente forma:

Bienes de Propiedad Privada	144.00 m²
Área de estacionamiento (12 cajones):	144.00 m ²
Bienes de Propiedad Común (Áreas Comunes)	242.36 m²
Bodega:	17.17 m ²
Elevador y escalera:	9.30 m ²
Rampa vehicular:	46.16 m ²
Áreas para circulación de personas y vehículos (incluye separación entre cajones de estacionamiento, muros y estructura perimetral del edificio):	169.73 m ²

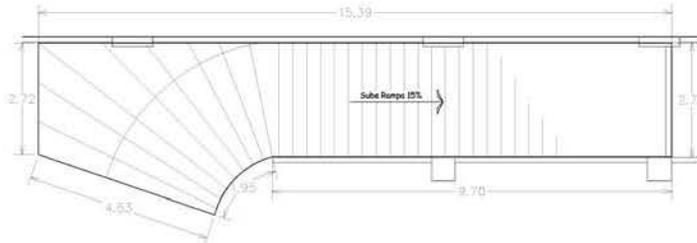
La superficie, linderos y medidas de cada uno de los **doce** cajones de estacionamiento, se incluye en la Descripción de las Unidades Privativas que forma parte de la Escritura de la Unidad Privativa.

La localización y medidas de las áreas de propiedad común alojadas en la Planta Sótano deben ser consultadas para su cabal comprensión en el plano arquitectónico correspondiente. Para los efectos de esta reseña se describen como sigue:

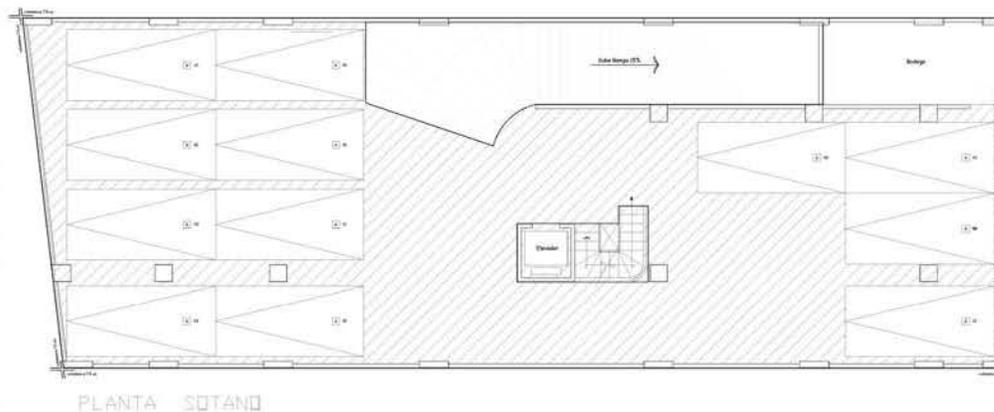


Rampa para Vehículos,

Ocupa una superficie de 46.46 m^2 y se encuentra adosada al límite Este del terreno. Limita al Norte en 2.72 m con el cajón de estacionamiento No.05; al Este en 15.39 m con el límite de la propiedad del Condominio; al Sur en 2.77 m con la Bodega; al Oeste en 9.70 m en línea recta, con zona de circulación vehicular y de estacionamiento, en 1.95 m en línea curva, y en 4.53 m en diagonal con zona de circulación vehicular. Abajo con cimentación y terreno. Arriba con losa de la Planta Baja.



Áreas para circulación de personas y vehículos (incluye separación entre cajones de estacionamiento, muros y estructura perimetral del edificio). Ocupa una superficie de 169.73 m^2 y está formada por el espacio libre donde circulan los autos para dirigirse a la rampa ó a estacionarse y el espacio entre cajones que permite la apertura de sus puertas. También se cuenta como el área que ocupa la estructura portante del edificio, así como los muros perimetrales. Limita Abajo con cimentación y terreno. Arriba con losa de la Planta Baja.



CONDOMINIO "SAN PEDRO DE LOS PINOS"

El Condominio está formado por 20 unidades privativas y sus áreas comunes. Los departamentos se distribuyen en un edificio tipo torre de cinco pisos, más la Planta Baja; en cuyos niveles se ubican cuatro unidades privativas por nivel, teniendo dos departamentos con vista a la calle y dos a la parte posterior.

En el nivel de la Planta Baja y el Sótano, se ubica el área de estacionamiento, albergando un cajón por departamento. La superficie del terreno en que se ubica el condominio es de: 392.16 m² y se localiza en la Calle 22 Col. San Pedro de Los Pinos. Del. Benito Juárez México D.F.

ESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD PRIVATIVA DENOMINADA: DEPARTAMENTO A-01 INDIVISO RESPECTO AL CONDOMINIO: 4.4687%

EL ÁREA DEL DEPARTAMENTO : Tiene una superficie de 74.29 m² ubicado en el Primer Nivel, más un cajón de estacionamiento de 12.00 m² ubicado en la Planta Baja. El departamento cuenta con sala, comedor, dos recámaras con closet, una alcoba, un baño, cocina, patio de servicio y pasillos.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS : Iniciando en su acceso y en el sentido de las manecillas de reloj.
(A ejes y paños exteriores)

- Sur: 1.03 m. con acceso a la zona común de vestíbulo del Condominio.
- Oeste: 10.10 m. con departamento B-01
- Norte: 2.85 m. con pozo de luz interior.
- Oeste: 4.09 m. con pozo de luz interior.
- Norte: 3.10 m. con límite de propiedad del condominio y predio vecino.
- Este: 9.10 m. con límite de propiedad del condominio y predio vecino.
- Sur: 0.40 m. con ducto de instalaciones.
- Este: 1.25 m. con ducto de instalaciones.
- Norte: 0.40 m. con ducto de instalaciones.
- Este: 4.00 m. con límite de propiedad del condominio y predio vecino.
- Sur: 2.93 m. con pozo de luz interior.
- Este: 1.43 m. con pozo de luz interior.
- Sur: 1.97 m. con cubo de escaleras.
- Oeste: 1.22 m. con área común de circulaciones.

Arriba: 74.29 m². con el departamento A-02 del Condominio.

Abajo: 74.29 m². con Planta Baja, zona de estacionamiento.

ÁREA DE GARAJE:

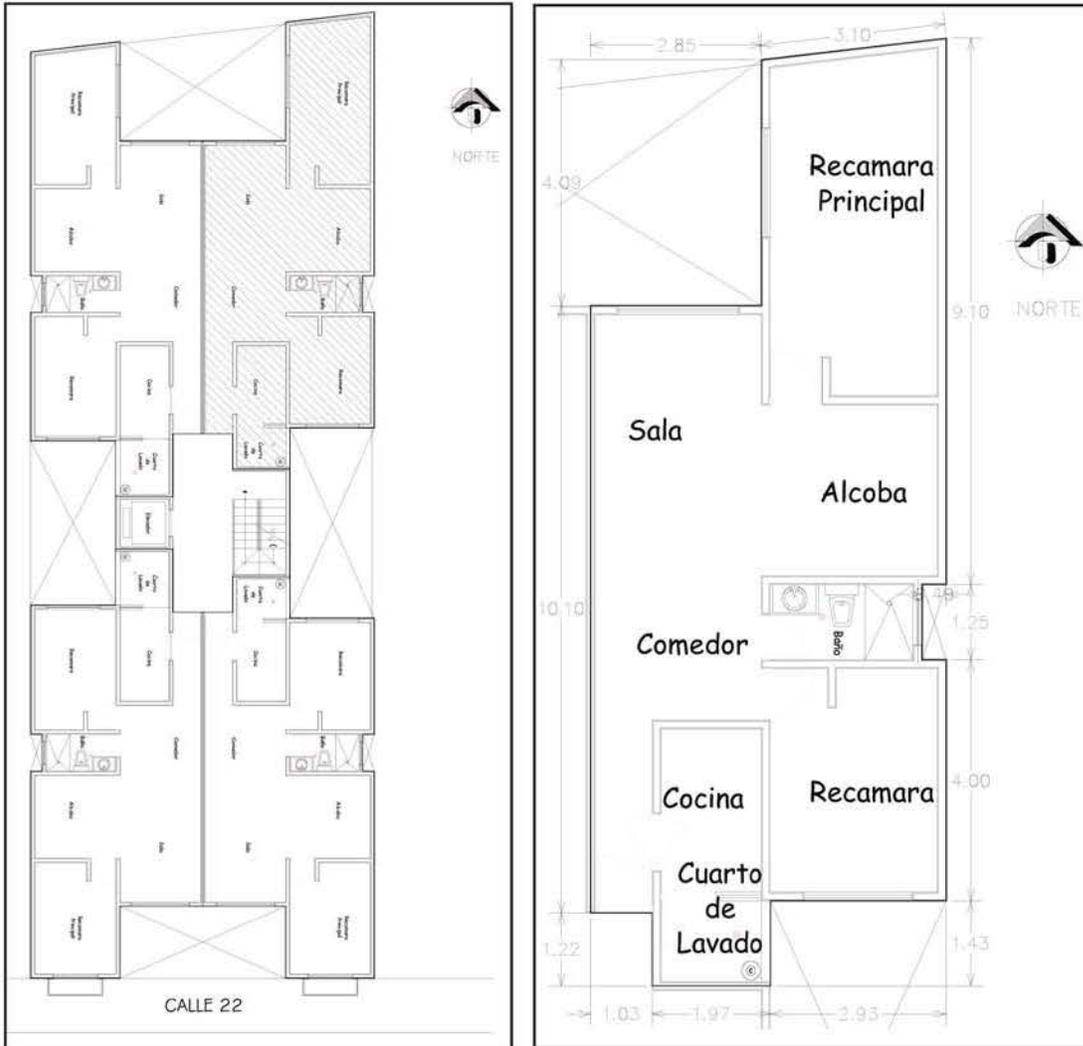
MEDIDAS Y COLINDANCIAS : Cajón No. 19 localizado en la Planta Baja del edificio.

- Este: 5.00 m. con rampa de circulación vehicular.
 - Sur: 2.40 m. con cajón de estacionamiento no. 20
 - Oeste: 5.00 m. con muro que limita el área de vestíbulo.
 - Norte: 2.40 m. con muro que limita el área de vestíbulo.
- Arriba: 12.00 m². con losa de piso del Primer Nivel del edificio.
Abajo: 12.00 m². con la Planta Sótano del edificio.

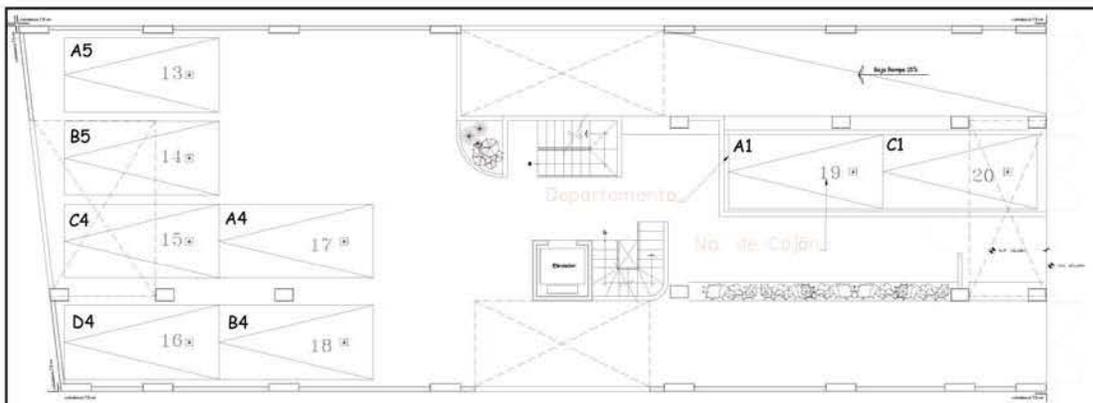
DEPARTAMENNTO A-01

UBICACIÓN DEL DEPARTAMENTO EN EL CONJUNTO

PLANTA



UBICACIÓN DEL CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO 19, LOCALIZADO EN LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO



⇒ Esto lleva a hacer un buen cálculo del Indiviso para cada propiedad, es decir que hay que saber diferenciar los valores que se le van a dar a los diferentes tipos de áreas privativas para obtener un valor que represente las características espaciales del bien.

⇒ El tener un indiviso bien calculado ayuda a valorar la propiedad de manera adecuada, en futuras ocasiones, como por ejemplo cuando se quiere vender o solicitar algún tipo de crédito.

En cuanto al **Reglamento**, que también forma parte de la escritura del Condominio, y de los documentos que norman el uso del inmueble, se debe tener en cuenta lo siguiente:

⇒ La reglamentación de las modificaciones de las áreas comunes, como: fachadas, vegetación, estacionamientos, accesos, y todas las áreas y servicios comunes de un condominio. En este caso siempre es mejor que se eviten las modificaciones que alteren la armonía visual del lugar. Lo mismo ocurre con las afectaciones auditivas u olfativas que puede ser el caso del sitio para la recolección de la basura.

⇒ La organización de la asamblea del condominio, pues va a ser a través de ella que se puedan llevar a cabo todas las intenciones para lograr la mejor convivencia posible.

⇒ Que el régimen quede establecido al mismo tiempo del diseño de la vivienda y su construcción, va ayudar enormemente a que la gente que adquiera esta vivienda pueda aprender a llevar el tipo de vida que requiere un condominio. Además, no es sólo responsabilidad del adquirente el aprender el tipo de vida, sino del que vende la propiedad, ya que el vendedor debe ser quien administre el inmueble hasta que termine su liquidación, y luego enseñar a los condóminos cómo organizarse.

⇒ El mantenimiento constante, que se le de al condominio, es lo que finalmente le va a dar la posibilidad al inmueble de que conserve y probablemente aumente su valor. Es por esto que la administración debe tener un control eficiente de los pagos. Un ejemplo de ello es el programa "Mi casa gana" de la Sofol Hipotecaria Nacional, en donde se implantó un programa de pago del mantenimiento, el cual consiste en cubrir la cuota mensual al mismo tiempo que se paga el crédito hipotecario, esto quiere decir que la Hipotecaria es la que se encarga de recuadrar las cuotas y mensualmente se entrega a la administración de condominio para que las aplique según su necesidad, de la misma manera que se entrega una relación de los deudores, de tal forma que se busca hacer responsable a la gente de la colaboración de los demás condómino.

Un ejemplo de reglamento se puede observar en el Apéndice.

El establecimiento de un buen régimen de condominio, limita acciones pero otorga una normatividad de sana convivencia. Es así que si se quiere que un conjunto de viviendas bajo el régimen de condominio mantenga su valor, es necesaria la colaboración de todos los involucrados en el desarrollo de la vivienda, pues el valor viene desde el diseño hasta la administración de la propiedad.

CONCLUSIÓN

CONCLUSIÓN

El diseño del régimen de condominio es uno de los principales factores que determinan el valor de la vivienda,, es decir que es a través de este documento que se quedan plasmadas las intenciones del promotor, constructor o arquitecto, que lleva a cabo la obra, y que aunque el proyecto arquitectónico esté bien hecho, o que las intenciones del promotor no sean de perjudicar al usuario, si las reglas no están debidamente asentadas en el Régimen, la vivienda no va a funcionar correctamente.

Claro que cuando se diseña (arquitectónicamente) y al mismo tiempo se piensa en cómo debe quedar establecido el régimen, es más probable que haya una correcta relación entre lo escrito y lo construido (metros cuadrados, ubicación, y colindancias) facilitando la descripción del Condominio. Sin embargo, muchas veces el que hace el régimen no tiene nada que ver con el que hace el proyecto y como consecuencia hay Memorias Descriptivas que no contemplan las particularidades del proyecto (usos privativos, exclusivos y/o comunes) y esto resulta perjudicial posteriormente. De esta manera lo que hay que considerar es la participación de un Valuador en la elaboración del régimen, para que éste se establezca conforme a valor, es decir, siempre pensando en describir claramente cada propiedad, así como en calcular su indiviso tomando sus cualidades de proyecto y deseabilidad en el mercado.

El estar claros de cuál es el indiviso que le corresponde a cada propiedad y por qué, permite a los condóminos saber sus derechos y obligaciones que debe llevar a cabo con relación al cuidado de las zonas comunes y su participación en la toma de decisiones.

El Régimen de Condominio, debe tomar en cuenta las necesidades inmediatas así como los posibles cambios que puedan darse en el inmueble, como pueden ser modificaciones físicas, o cambios de uso. Sin embargo esto no puede ir separado de un buen proyecto, por lo que sugiero que como desarrollador de vivienda (principalmente de interés social) se revisen los parámetros de diseño arquitectónico y urbano, aplicados por las instituciones de impulso a la vivienda, que ya han realizado estudios de cómo funciona mejor la vivienda, para que los proyectos arquitectónicos mantengan cierta estructura que facilite el establecimiento del Régimen.

En cuanto al criterio que se tiene que seguir para definir la cantidad de Unidades Privativas, ya se mencionó que el máximo establecido por la ley (de

120) es muy poco funcional, para efectos de organización, por lo que se debe hacer es un Condominio de Condominios, o Condominio Maestro que pueda abarcar todas las viviendas de las que se trate, pero que con subdivisiones internas se cuente con condominios de hasta 40 viviendas.

Otro factor clave a definir, es el método de cobro de las cuotas de mantenimiento. En este caso sería factible que los desarrolladores implementaran sistemas de cobro como el de "Mi casita" de Hipotecaria Nacional, para los casos de la adquisición de viviendas nuevas, ya que es ahí que apenas se está creando la administración y organización del condominio; pero para el caso de viviendas que se adquieren por segunda vez, se tendría que solicitar una fianza por incumplimiento de pago de mantenimiento, de esta manera los demás condóminos se asegurarían de que el mantenimiento no se deje de pagar.

En lo que respecta a la cultura condominal, ésta debe ser enseñada por los promotores, desarrolladores y vendedores de la vivienda pues es desde el comienzo que se debe aprender que vivir en condominio es un modo de vida, que se significa pertenecer a un grupo diverso de gente que comparte los mismos servicios y el mismo terreno, por lo que se está obligado a respetar ciertas reglas de convivencia que ayudarán a mantener la vivienda y el conjunto en buenas condiciones.

Y por último, así como debe enseñarse la cultura del respeto para una mejor convivencia, también se debe indicar al condómino que su propiedad además de un valor de uso tiene un valor de cambio, el cual se ve afectado por las condiciones físicas en que se encuentre; por lo que es importante mantener las cualidades físicas del inmueble pues así se mantiene su valor en el tiempo. Y que la manera de proceder es a través de una serie de acciones en conjunto, las cuales se norman por lo establecido en el Régimen de Condominio.

APÉNDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

Dentro de la escritura constitutiva del Régimen de Condominio se anexa la Memoria técnica, la cual se divide a su vez en varios apartados:

Descripción General del Condominio: Se describe de manera general cómo está formado el condominio, es decir cuántas unidades privativas tiene y qué destino tienen; se dice en qué forma se disponen, edificios, casas, locales, y cuál es su orientación o posición dentro del(os) condominio(s).

Indica el tipo de condominio: es decir, si es vertical, horizontal o mixto (vertical y horizontal), especificando la situación, dimensiones y linderos del terreno. En caso de que esté ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional, las especificaciones precisas de su separación con respecto al resto de las áreas o si se trata de construcciones grandes, los límites de los edificios, a las o secciones que constituyan condominios independientes, originando grupos distintos de condóminos.

Descripción de las Áreas comunes del Condominio: Se indica cuáles son los bienes de propiedad común y su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, colindancias, partes de que se compongan, características y demás, datos necesarios para su identificación. Para cualquier modificación, se sugiere que se realice a través de la asamblea con la debida legalidad.

Las Áreas Comunes son aquéllas en las que todos los condóminos son copropietarios y sobre las que tienen derechos y obligaciones comunes. Estas son:

1. Terreno, cimientos, estructura, muros de carga, techos de uso general y fachadas.
2. Sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos y calles interiores, espacios que hayan sido señalados para estacionamientos de vehículos, siempre que sean de uso general y no privativo.
3. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.
4. Los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local.
5. Las obras, instalaciones; aparatos y demás objetos que sirvan para el uso y/o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, extintores, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas.

6. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que prevea la escritura constitutiva o que la asamblea de condóminos resuelva, por unanimidad de votos presentes en la asamblea, siempre y cuando no se afecte a ningún condómino, para usar y/o disfrutar en común o que se establezca con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva.

Tabla de Valores e Indivisos: Se indica el indiviso, el cual es el porcentaje que corresponde a cada departamento, vivienda, casa o local del valor total del condominio del valor proporcional que le corresponde de áreas comunes.

El indiviso deberá ser expresado en una sola cifra y no por separado y su suma corresponde (áreas comunes y privativas) siempre el 100% del valor total del condominio.

El porcentaje asignado a cada condómino podrá ser consultado en la escritura constitutiva.

El indiviso determinará la proporción en que cada condómino participará para formar el fondo de mantenimiento y administración, y el de reserva. También indicará la votación correspondiente a cada departamento, vivienda, casa o local que siempre será igual al porcentaje de su valor.

Tabla de Cuotas: Indica el importe de las cuotas (administración, mantenimiento y fondo de reserva) de cada condómino, distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje del indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva (Ley Art. 56).

Descripción de cada Unidad Privativa: Consta de la descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, se indica: su número, situación, colindancias, , metros cuadrados de área privativa, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, terrazas etc., y demás datos necesarios para identificarlo.

De existir lugar para estacionar vehículos, éste puede tener varias opciones; pueden ser fijos de propiedad exclusiva, cuando se asignan a un propietario de departamento, vivienda o local, o si se individualizan por separado. También pueden ser de propiedad común pero de uso exclusivo, es decir que se asignan (por medio de acuerdo de asamblea) a algunos condóminos, pero estos no forman parte de la propiedad privada de la vivienda o local. O pueden ser de uso común, es decir que no forman parte de las viviendas, y por lo tanto todos los condóminos tienen derecho a usarlos.

Reglamento: Citando lo referente a Reglamento de Condominio, en el libro Todo sobre la administración de condominios de José Luís Ordóñez Ruiz, se puede decir que "...el reglamento es el conjunto de normas y reglas elaborado por quien constituye el régimen de propiedad en condominio y protocolizado por notario para regular el funcionamiento general de un inmueble de acuerdo a este régimen, tomando en cuenta el *mantenimiento, administración y comportamiento adecuado para una mejor convivencia. Los condómi-*

nos, por medio de la asamblea, se convierten en la única autoridad competente para modificarlo, ya que es a quienes benefician o perjudican sus ordenamientos”.

A continuación se mencionan los elementos imprescindibles con los que debe contar un Reglamento:

1. Señalar conforme a qué artículos de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del Código Civil y de la propia escritura constitutiva se emite el reglamento en cuestión.

2. Definiciones.- La Ley no indica que sea necesario contar con una sección de este tipo, pero con el propósito de que la lectura, entendimiento y manejo de términos a lo largo del reglamento sea lo más ágil posible, proponemos que sean incluidas las definiciones de los siguientes puntos:

- Condóminos
- Acreedor
- Ocupante
- Área privativa
- Área común
- Área de copropiedad
- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles

para el Distrito Federal y que en lo sucesivo la denominen con la palabra Ley, únicamente.

ndiviso

3. Su organización (como asamblea de condóminos de grupo o generales), el porcentaje (75%, unanimidad, etc.) y condiciones bajo las cuales puede ser modificado el propio reglamento, las áreas o bienes comunes, etc.

4. Insistir que todos los ocupantes del condominio (condóminos, inquilinos o poseedores o usuarios por cualquier otro concepto, sus familiares, visitantes permanentes u ocasionales). y los acreedores en lo relativo, quedan obligados a sujetarse a los términos del reglamento por el hecho de adquirir la propiedad de algún departamento, vivienda, casa o local o de tener alguna relación eventual con el condominio.

5. Tomar en cuenta que todos los condóminos tienen el derecho y la obligación de conocer el reglamento y además, en su caso, de contar con una copia del acta de la asamblea en donde se hubiese modificado parte de éste; teniéndose por entendido que si los cambios representan más del 50% del mismo, deberá elaborarse de manera completa y entregar una reproducción de la misma a cada condómino.

6. Indicar los derechos y obligaciones de los condóminos sobre su propiedad privada. Los cuales pueden estar indicados en el mismo reglamento.

7. Especificar quién tiene las obligaciones frente a los demás condóminos en caso de que el propietario no ocupe el departamento, vivienda, casa o local; indicando si es el condómino, arrendatario o usuario y que tal situación se comunique por escrito al administrador.

8. Normar las políticas a seguir en caso de que algún condómino ocasione daños a una propiedad o bien privado, o a un área o bien común.

9. Indicar los derechos y obligaciones de los condóminos, cuyas propiedades sean colindantes con respecto a los entrepisos, muros y demás divisiones que separen departamentos, viviendas, casas o locales entre sí los.

10. Establecer los derechos y obligaciones que los condóminos tienen en copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que se consideren comunes, tanto las instalaciones generales como las que beneficien solamente a un número menor de condóminos.

11. Condicionar el acceso al inmueble de personas que sean visitantes de los condóminos.

12. Indicar cuáles son las asambleas ordinarias y extraordinarias y cómo se constituyen las de grupo, generales y de representantes.

13. Delimitar quién puede convocar a asamblea.

14. Especificar los requisitos de primera, segunda y tercera convocatoria.

15. Precisar el porcentaje de votación de cada condómino, acreedor o usuario del departamento, vivienda, casa o local.

16. Aclarar cuándo se permite que un condómino sea representado por otra persona y qué requisitos debe cubrir.

17. Contemplar los casos en que se requiera mayoría especial y cuál es el porcentaje mínimo.

18. Dejar asentado en el reglamento, que las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de la Ley y de las demás disposiciones legales aplicables, obliguen a todos los condóminos incluyendo a los ausentes y a los disidentes.

19. Especificar la forma en que será presidida la asamblea, así como las condiciones para nombrar al presidente y a los escrutadores.

20. Forma de levantar el escrutinio.

21. Especificar cuándo se declara legalmente instalada la asamblea.

22. Forma de conducir la asamblea y votación de cada asunto tratado.

23. Especificar las funciones de la asamblea y para ello tomar en cuenta el Art. 31 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmueble para el Distrito Federal.

24. Deberá normarse el registro y manejo del libro de acreedores y el de actas.

25. Indicar el procedimiento para designar a los miembros del comité de vigilancia, funciones, períodos en que deben ser nombrados y en el que funjan como tal y casos en que debe destituírseles.

26. Deliberar sobre la forma de administración bajo la cual se registrarán.

27. Cuando se opte por la administración profesional especificar los requisitos y términos para la contratación del administrador.

28. Si optan por la auto administración, indicar los requisitos de quien habrá de desempeñar el puesto de administrador, forma de designarlo, funciones y características de su representación, período en que habrá de ser elegido y en el que funja como tal, características y monto de la fianza que deberá obtener y los casos en que debe destituírsele.

29. Indicar las normas de uso de las instalaciones comunes.

30. Especificar las reglas de mantenimiento y conservación, tanto para las áreas privativas como para las áreas y bienes comunes y sus instalaciones.

31. Normar el criterio para mantener las áreas comunes que beneficien exclusivamente a un grupo de condóminos.

32. Indicar la conducta que se espera de los ocupantes del condominio, respecto a:

→ Limpieza

→ Mantenimiento y conservación, tanto en lo general como en lo específico

→ Reparaciones y obras nuevas

→ Seguridad

→ Fiestas

→ Animales domésticos

→ Planes de emergencia, etc.

33. Determinar la forma en que habrá de constituirse los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

34. Indicar el procedimiento para pagar los gastos por concepto de mantenimiento, conservación, tomando en cuenta siempre al indiviso.

35. Especificar la manera en que ambos deberán de acrecentarse.

36. Forma y procedimiento para el pago de cuotas, tanto ordinarias como especiales o extraordinarias y cuándo y cómo podrán incrementarse.

37. Delimitar cuáles son los gastos comunes y la forma en que deberán prorratearse, de acuerdo al indiviso y a los condóminos beneficiados.

38. Contratar, de manera grupal, una fianza que garantice el pago que los condóminos tengan que hacer por concepto de gastos comunes y pagar las primas correspondientes.

39. Características de los recibos que amparen el pago de las cuotas.

40. Conceptos mínimos exigibles en un estado de cuenta que muestre:

→ Relación, de gastos del mes del fondo de mantenimiento y administración

→ Los montos de las aportaciones y cuotas pendientes de pago.

→ Saldo del fondo de mantenimiento y administración y del de reserva.

41. Especificar procedimientos de inversión del fondo de reserva.

42. En disposiciones generales debe especificarse que cuando se susciten controversias con la administración, habrán de someterse a la conciliación de la Procuraduría Social del Distrito Federal en los casos en que ésta no sea

remunerada o cuando sí lo sea, a la conciliación y, en su caso, al arbitraje de la Procuraduría Federal del Consumidor

43. Deberán asentarse los tipos de sanciones, forma de aplicación, casos de reincidencia en algunas sanciones y fondo al que van a integrarse mantenimiento y administración o de reserva.

44. Especificar cada cuánto se deben entregar los estados de cuenta, por parte del Administrador, y detallar los movimientos de estados financieros.

INSTITUCIONES DE IMPULSO A LA VIVIENDA

El Infonavit: Es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, creado en 1972 con el propósito de establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente. Es para los trabajadores que tengan una relación laboral vigente, de acuerdo con el apartado A del Artículo 123 Constitucional, y su patrón aporte el 5% sobre su salario diario integrado a su sub cuenta de vivienda.

El crédito puede usarse para:

- Comprar una vivienda, nueva o usada.
- Construir en terreno propio.
- Reparar, ampliar o mejorar vivienda.
- Pagar pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

El monto máximo que puede prestar el Instituto es de 180 veces el salario mínimo (\$262,810.00). El valor máximo de la vivienda, sobre la cual se aplique el crédito, debe ser de 300 vsm (\$438,030.00) para todos los Estados del país y hasta 350 vsm (\$511,035.00) para el Distrito Federal. (Las cifras indicadas en pesos aplican para el año 2006)

El Fovissste: es un órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), encargado de administrar las aportaciones realizadas por las dependencias y entidades afiliadas al Instituto, constituidas para otorgar créditos hipotecarios. Es para los trabajadores del Estado que tienen una relación laboral regida por el apartado B del Artículo 123 Constitucional.

El crédito puede usarse para:

- Comprar una vivienda, nueva o usada.
- Construir en terreno propio.
- Reparar, ampliar o mejorar una vivienda.
- Pagar pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

El Fonhapo: es el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), organismo del gobierno Federal. Se establece en 1987 mediante contrato de Fideicomiso que celebraron la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ahora Secretaría de Programación y Presupuesto, y Banobras, ahora llamada Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal (SEDESOL). Es para la población que percibe ingresos bajos, tanto del sector rural como urbano. También aplica para los derechohabientes del INFONAVIT o del FOVISSSTE que tengan un ingreso máximo de 2.5 veces el salario mínimo mensual. Los cré-

ditos son canalizados a través de los Institutos de Vivienda de las entidades federativas.

El crédito puede usarse para:

- Comprar una vivienda.
- Construir en terreno propio.
- Ampliar o mejorar una vivienda.

FOVI: es un Fideicomiso Público constituido en 1963 por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en Banco de México, el cual es administrado por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. a partir del 26 de febrero de 2002. Dentro de sus fines se encuentra el otorgar apoyos financieros y garantías para la construcción y adquisición de vivienda de interés social, canalizando los recursos a través de los intermediarios financieros, siendo éstos las instituciones de banca múltiple y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) del ramo hipotecario e inmobiliario, registradas ante FOVI.

Los recursos del financiamiento se asignan a través del sistema de subastas a las que están llamados los promotores de vivienda registrados en FOVI, así como los intermediarios financieros autorizados.

NORMAS DE DISEÑO DEL INFONAVIT

Categoría	Lim. Inf de viv.	Lim Sup	Dimensión y categoría de los conjuntos Equipamiento	
I	1	49		
II	50	99	Comercio Primario	
III	100	249	Comercio Primario, Centro Social	
IV	250	500	Comercio Primario, medio y mayor, Centro Social, escuela primaria.	
V	501	1000	Comercio Primario, medio y mayor, Centro Social, escuela primaria.	
VI	1001	2000	Comercio Primario, medio y mayor, Centro Social, escuela primaria, jardín de niños, secundaria y clínica.	
VII	2001	4000	Comercio Primario, medio y mayor, Centro Social, escuela primaria, jardín de niños, guardería, secundaria y clínica Hospital.	
VIII	4001	8000	Comercio Primario, medio y mayor, Centro Social, escuela primaria, jardín de niños, guardería, secundaria y clínica Hospital.	
IX	8001	En adelante	Comercio Primario, medio y mayor, Centro Social, escuela primaria, jardín de niños, guardería, secundaria y clínica Hospital.	

	Compatibilidad de usos del suelo					
	Habitacional	Comercial	Educación	Recreación	Áreas Verdes	Vías vehiculares
Habitacional		R	R	N	N	N
Comercial	R		X	X	X	N
Educación	R	X		N	N	X
Recreación	N	X	N		N	X
Áreas Verdes	N	X	N	N		R
Vías vehiculares	N	N	X	X	R	
Necesaria:	N	Recomendable:	R	No recomendable:	X	

Equipamiento Comercial

No. viviendas	m ² x vivienda		
	Área total de Terreno	Área construida	Área de estacionamiento. (incluida en el área de terreno)
50 -250 Comercio primario	0.7	0.47	0.23
251 en adelante Comercio primario, secundario y terciario	1.2	0.8	0.4

Equipamiento Social

No. Vivi	100	150	200	250	300
No. Hab	560	840	1120	1400	1680
M2 Const. para Centro Social 5.6 Hab./viv. y 1m ² /10 hab.	56	84	112	140	168

Equipamiento Social

No. Vivi	100	150	200	250	300
No. Hab	560	840	1120	1400	1680
M2 Const. para Centro Social 5.6 Hab./viv. y 1m ² /10 hab.	56	84	112	140	168

NORMAS DE DISEÑO DEL FOVISSSTE

Porcentaje de uso de suelo según densidades

Densidad Ha/HA	Usos del Suelo		
	% Vivienda	% Vialidad	% Sev. Comunes y A.V.
260	60	22	18
300	55	24	21
400	50	25	25
500	45	27	28
600	40	26	34
700	35	24	36
800	30	25	35

Áreas de Interacción

Parques y jardines	3.75 m ² /hab	21 m ² /hab
Juegos Infantiles y Juveniles	0.53 m ² /hab	2.96 m ² /hab
Plazas	0.06m ² /hab	0.33 m ² /hab

Interrelación de espacios dentro del conjunto habitacional

	Viv. Unif.	Viv. Multi.	Unidad. ISSTE	Comercio Concentrado	Escuela Básica	Plazoletas	Plaza Prin.	Jardín vecinal	Juegos Inf.	Cancha	Est. Playa	Est. público	Vialidad peat	Vialidad local	Vialidad sec.
Viv. Unif.															
Viv. Multi.	1														
Unidad. ISSTE	3	3													
Comercio Concentrado	3	3	1												
Escuela Básica	3	3	2	2											
Plazoletas	2	2	3	1	4										
Plaza Principal	3	3	1	2	1	4									
Jardín Vecinal	3	3	1	2	2	2	1								
Juegos Inf.	2	2	3	4	1	1	2	2							
Canchas deport.	3	3	2	4	1	3	2	2	2						
Est. Playa	4	2	4	2	4	1	4	4	4	2					
Est. público	4	4	1	1	1	3	1	2	2	1	4				
Vialidad peat.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
Vialidad local	1	2	1	1	1	2	1	2	4	2	1	4	1		
Vialidad sec.	3	3	2	3	3	4	4	4	4	4	3	1	1	1	
Relación	1. Inmediata			2. Cercana		3. Mediata			4. No hay						
Distancia	0 – 50 m			50 – 150 m		150 – 350 m			Más de 350 m						

Áreas de Donación:

Son las disponibles para el Municipio, se considera lo establecido por la oficina de Obras Públicas y Usos del Suelo de la Localidad correspondiente, si no la hay, se debe considerar el 15% del área total o el 10% del área vendible. Se debe concentrar en una sola porción no menor a 200 m², con frente a vía pública y una relación largo ancho de 3:1.

Vialidad: Se considera un auto por vivienda y 25 m² por cajón. El estacionamiento se suma al área vendible.

Fondo de la vivienda. Normas para el Diseño Urbano. ISSSTE.

Dotación de Equipamiento Urbano

	(550-3500 habitantes)	(3500-7000 habitantes) (10500-28mil hab)
<i>Educación</i>	Jardín de niños y primaria	Secundaria y/o tecnológico, centro de capacitación para trabajadores
<i>Cultura</i>	Sala de lectura y usos múltiples	Biblioteca y Centro de Salud
<i>Salud</i>	Unidad media básica. Consultorio de medicina general y primeros auxilios.	Clínica familiar
<i>Asistencia</i>		Guardería
<i>Comercio</i>	Tienda institucional, comercio básico de 1ª y 2ª necesidad	Mercado público
<i>Comunicación</i>		Correos y oficina de telégrafos
<i>Recreación</i>	Plaza, jardín vecinal y juegos infantiles	Parque de barrio
<i>Deporte</i>	Canchas	Centro y salón deportivo
<i>Seguridad</i>	Caseta de vigilancia y control	Sub comandancia de policía
<i>Administración</i>	Mantenimiento y asociación de vecinos	
<i>Servicios</i>	Depósito de basura	

RECOMENDACIONES TÉCNICAS PARA EL FRACCIONAMIENTO INTEGRALMENTE PLANEADO - CONAFOVI

RECOMENDACIONES TÉCNICAS PARA EL FRACCIONAMIENTO INTEGRALMENTE PLANEADO (CONAFOVI, MAYO 2005)

Unifamiliar • Lotificación / Donación

Tipo	Lotificación		Donación	
	Lotes unifamiliares con frente a la vía pública m ²	Áreas comunes, verdes y recreativas (50 viviendas o +) m ² /vivienda	Equipamiento urbano m ² /vivienda	
L1	60	10	10	
L2	90	10	10	
V1 y V2	60	10	10	
V3	60	10	10	

Condominio • Lotificación / Donación

Tipo	Lote mínimo/m ² Cajón de estacionamiento por separado	Lotificación Número máximo de lotes por condominio	Áreas comunes para áreas verdes y recreativas m ² /vivienda (50 viviendas o +)	Donación para equipamiento urbano m ² /vivienda
L1	48	60	10	10
L2	78	60	10	10
V1 y V2	Sin límite (condominio horizontal y vertical)	60	10	10
V3	Sin límite (condominio horizontal y vertical)	60	10	10

Condominio • Equipamiento urbano

Tipo	Jardín de niños			Escuelas (primaria, secundaria preparatoria)		
	Número aulas/vivienda	Superficie mínima terreno (m ²)	Superficie mínima construcción (m ²)	Número aulas/vivienda	Superficie mínima terreno (m ²)	Superficie mínima construcción (m ²)
L1	0.50	2 0.175	2 0.003	1.75	0.65	4
L2	0.50	0.175	0.003	1.75	0.65	4
V1 y V2	0.50	0.175	0.003	1.75	0.65	4
V3	0.50	0.175	0.003	1.75	0.65	4

Unifamiliar • Equipamiento urbano

Tipo	Jardín de niños			Escuelas (primaria, secundaria y preparatoria)			Jardín vecinal y área deportiva un árbol por habitante/vivienda m ² /vivienda (incluidos en el área de donación)
	Número aulas/vivienda	Superficie mínima terreno (m ²)	Superficie mínima construcción (m ²)	Número aulas/vivienda	Superficie mínima terreno (m ²)	Superficie mínima construcción (m ²)	
L1	0.0015	0.50	0.175	0.003	1.75	0.65	4
L2	0.0015	0.50	0.175	0.003	1.75	0.65	4
V1 y V2	0.0015	0.50	0.175	0.003	1.75	0.65	4
V3	0.0015	0.50	0.175	0.003	1.75	0.65	4

Cajones de estacionamiento • Conjunto Urbano Habitacional

Tipo	Cajones en Bolsa de Estacionamiento							Cajones visitas/vivienda
	Dimensiones cajón grande (m)	Dosificación cajón grande	Dimensiones cajón chico (m)	Dosificación cajón chico	Dimensiones cajón discapacidad (m)	Dosificación cajón discapacidad		
L1	2.40x5.00	48%	2.20x4.20	48%	3.80x5.00	4%		
L2	2.40x5.00	48%	2.20x4.20	48%	3.80x5.00	4%	0.10	
V3	2.40x5.00	48%	2.20x4.20	48%	3.80x5.00	4%	0.10	

Cajones de estacionamiento • Condominio

Tipo	Cajones en Bolsa de Estacionamiento							Cajones visitas/vivienda
	Dimensiones cajón grande m	Dosificación cajón grande	Dimensiones cajón chico m	Dosificación cajón chico	Dimensiones cajón discapacidad m	Dosificación cajón discapacidad		
L1	2.40x5.00	48%	2.20x4.20	48%	3.80x5.00	4%		
L2	2.40x5.00	48%	2.20x4.20	48%	3.80x5.00	4%	0.10	
V1 y V2	2.40x5.00	48%	2.20x4.20	48%	3.80x5.00	4%		
V3	2.40x5.00	48%	2.20x4.20	48%	3.80x5.00	4%	0.10	

Vivienda unifamiliar • Vialidades municipales

Tipo	Vialidades primarias			Vialidades secundarias			Vialidades locales			Vialidades con retorno		
	Secc. m	Arroyo m	Banq. m	Secc. m	Arroyo m	Banq. m	Secc. m	Arroyo m	Banq. m	Secc. m	Arroyo m	Banq. m
L1	21.00	15.0	3.00	18.00	14.00	2.00	12.00	9.00	1.50	9.00	7.0	1.00
L2	21.00	15.0	3.00	18.00	14.00	2.00	12.00	9.00	1.50	9.00	7.0	1.00
V1 y V2	21.00	15.0	3.00	18.00	14.00	2.00	12.00	9.00	1.50	9.00	7.0	1.00
V3	21.00	15.0	3.00	18.00	14.00	2.00	12.00	9.00	1.50	9.00	7.0	1.00

Condominio • Vialidades municipales

Tipo	Vialidades privadas			Sección m	Andadores		
	Sección m	Arroyo m			Arroyo m		
L1	8.00	6.00	Pavimentar el 50% de la vialidad (4.00 m)dejando el resto para áreas verdes (vialidad de un sentido)	3.00	Con restricción de 1.5 m al frente de vivienda		
L2	8.00	6.00		3.00	Con restricción de 1.5 m al frente de vivienda		
V1 y V2	8.00	6.00	Pavimentar el 50% de la vialidad (4.00 m)dejando el resto para áreas verdes (vialidad de un sentido)	3.00	Con restricción de 1.5 m al frente de vivienda		
V3	8.00	6.00		3.00	Con restricción de 1.5 m al frente de vivienda		

Conjunto urbano habitacional • Vialidades municipales

Tipo	Vialidades primarias			Vialidades secundarias			Vialidades locales			Vialidades con retorno			Vialidades privadas		Andadores		
	Sección	Arroyo	Banqueta	Sección	Arroyo	Banqueta	Sección	Arroyo	Banqueta	Sección	Arroyo	Banqueta	Sección	Arroyo	Sección	Arroyo	Banq.
L1	21	15	3.0	18	14	2	12	9	1.50	9	7	1	8	6.			
L2	21	15	3	18	14	2	12	9	1.50	9	7.	1			3	Con restricción de 1.5 m al frente de vivienda	
V3	21	15	3	18	14	2	12	9	1.50	9	7	1	8	6	3	Con restricción de 1.5 m al frente de vivienda	

PROTOTIPO DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO

REGLAMENTO

1. ALCANCE.
2. DERECHOS, OBLIGACIONES Y LIMITACIONES DE LOS CONDÓNIMOS.
3. TIPO DE ADMINISTRACIÓN, OBLIGACIONES Y REQUISITO PARA EL ADMINISTRADOR Y EL COMITÉ DE VIGILANCIA.
4. ASAMBLEAS.
5. PROCEDIMIENTOS PARA EL COBRO DE LAS CUOTAS DE LOS FONDOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO, DE RESERVA Y EXTRAORDINARIOS.
6. CRITERIOS PARA USO DE LAS ÁREAS COMUNES.
7. MODIFICACIONES Y CONTROVERSIAS.
8. SANCIONES.
9. BASES PARA LA INTEGRACIÓN DEL PROGRAMA DE PROTECCIÓN CIVIL.

1.- ALCANCE.-

El presente Reglamento tiene como propósito establecer los criterios para la administración, mantenimiento y operación del condominio ubicado en la Calle XXX, Colonia XXX, Delegación XXX, D.F.

Artículo 1o.- Con fundamento en los artículos 1º, 4º y 5º, y demás relativos de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 16 de enero de 2003 se expide el presente Reglamento.

Artículo 2o.- Todos los condominios, adquirentes y ocupantes, quedan obligados en los términos del presente reglamento y serán responsables de los daños y perjuicios que causen en los bienes de propiedad común determinados en el condominio. Así también cada condómino será responsable de los daños y perjuicios causados al inmueble por las personas que laboren o asistan al Condominio.

Artículo 3o.- La ubicación del condominio y terreno en que se encuentra su superficie, medidas y linderos, descripción general del inmueble y en especial de cada departamento, así como el porcentaje de los derechos de copropiedad que a cada uno de los condóminos les corresponde sobre los bienes comunes y su destino, han quedado en la escritura constitutiva del condominio, de la cual forma parte este reglamento.

Artículo 4o.- El destino general de cada unidad privativa en lo individual, será exclusivamente habitacional.

Artículo 5o.- El inmueble en su totalidad se divide en bienes comunes o de propiedad común y bienes de propiedad exclusiva o privada. Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad privativa y copropietario de los elementos y partes que se consideren comunes.

Artículo 6o.- Son bienes de propiedad común los enumerados como tales en la escritura constitutiva del régimen de condominio y de manera general todas las partes del inmueble que no están destinadas al uso de propiedad exclusiva individual.

2.- DERECHOS, OBLIGACIONES Y LIMITACIONES DE LOS CONDOMINIOS.

Artículo 7o.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario este en posesión de una o más unidades privativas o la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario. El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad exclusiva y de derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes.

Artículo 8o.- Se consideran como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, terrazas, y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva. El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad singular y exclusiva fijada en la escritura constitutiva del condominio.

Artículo 9o.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio utilizarán su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. NO PODRÁN en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino que es habitacional, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

Artículo 10o.- Cuando un condómino no ejerce sus derechos o renuncia a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le impone el presente reglamento, la escritura constitutiva, la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 11o.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones establecidas en la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y las demás que establecen la escritura constitutiva y el presente reglamento.

Artículo 12o.- El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso arreglarán entre sí quien debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en que caso el usuario tendrá la representación del condominio en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el condómino será solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, a partir del otorgamiento de su representatividad, para los efectos que procedan.-

Artículo 13o.- En la venta de una unidad de propiedad exclusiva que se encuentre en arrendamiento, el arrendatario tendrá el derecho de preferencia para la adquisición, quedando en segundo término el derecho de los copropietarios.

Artículo 14o.- Los condóminos, y en general los habitantes del condominio no podrán:
a).- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condó-

minos y ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

b).- Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos y ocupantes.

c).- Realizar obras, edificaciones o modificaciones de su unidad de propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten a la estructura, muros de carga, columnas u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

d).- Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor.

e).- Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen las fachadas o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravenga lo establecido y aprobado por la asamblea general.

f).- Derribar o transplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas comunes en contravención a lo estipulado en la Ley Ambiental del Distrito Federal y en la escritura constitutiva del condominio.

g).- Los estacionamientos no podrán ser delimitados o techados con ningún tipo de material, a menos que se tome el acuerdo en asamblea general.

h).- Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos.

El infractor de estas disposiciones, independientemente de las sanciones que establece el presente Reglamento será responsable de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren.

Las faltas previstas en los ordenamientos gubernativos de justicia cívica para el Distrito Federal, que se cometan en las áreas comunes, serán sancionadas por la autoridad competente, en los términos de los citados ordenamientos, asimismo, la Procuraduría, a petición de la parte interesada, podrá intervenir en el ámbito de sus atribuciones.

Artículo 15o.- La realización de las obras que requieran los entrepisos, 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. Las obras que se requieran en los techos en su parte exterior, sótanos y fachadas serán por cuenta de todos los condóminos.

Artículo 16o.- Los espacios destinados para el estacionamiento de automóviles deberán ser usados por sus propietarios, en forma tal que no excedan los límites de éstos mismos espacios ni ocupen otro cajón que no les corresponde.

Artículo 17o.- Con el objeto de preservar la salubridad en el condominio queda prohibido tener animales en las áreas comunes.

Artículo 18o.- Las controversias que surjan entre los condóminos con motivo del ejercicio de sus derechos en el condominio, deberán someterse al conocimiento del Administrador y de la Asamblea de Condóminos quienes procuraran resolverlas buscando la mayor integración, organización y desarrollo de la comunidad.

Artículo 19o.- Los gravámenes que reporte el inmueble serán divididos en forma proporcional entre los integrantes del condominio según los indivisos que aparecen en la escritura constitutiva.

Artículo 20o.- Cada condómino deberá efectuar, bajo su exclusivo cargo, todas las reparaciones que requiera su propiedad exclusiva, las reparaciones o nuevas instalaciones que se tengan que hacer para beneficio de uno o mas condóminos, pero que tengan que hacer uso de las instalaciones comunes, deberán hacerse bajo la autorización y supervisión del administrador del condominio.

Artículo 21o.- Los condóminos cubrirán independientemente del impuesto predial correspondiente a su propiedad exclusiva, la parte que les corresponda respecto de los bienes comunes, así como los demás impuestos o derechos que en razón del condominio les afecte como causantes.

Artículo 22o.- Cada condómino pagará independientemente los servicios de luz, teléfono, gas y cualquier otro que utilice en forma exclusiva.

Artículo 23o.- Cada condómino se obliga a contribuir al pago de los gastos comunes con base a dividir el total del pago entre el porcentaje de indiviso de cada unidad privativa de acuerdo con el presupuesto que formule la Asamblea de Condóminos y en la forma que determine para su pago.

Artículo 24o.- Todo condómino tendrá obligación de atender a los gastos comunes para lo cual se formara un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro de reserva para la adquisición y reposición de implementos y maquinaria con que debe contar el condominio.

Artículo 25o.- Son gastos comunes:

- a) Los impuestos, derechos y cooperaciones no individuales de los que sean causantes los condóminos en forma colectiva.
- b) Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del inmueble.
- c) Los sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes del inmueble.
- d) Los gastos generales de agua y de alumbrado de todas las áreas comunes.
- e) Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio del inmueble.
- f) Las primas de seguros propias del condominio.
- g) En general todas las que determine la Ley de la materia, este Reglamento y las que acuerden el 75% de la Asamblea de Condóminos.

Artículo 26o.- Las obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente, se ordenaran por el Administrador del condominio, sin necesidad de acuerdo previo de los condóminos, y con cargo al presupuesto de gastos aprobados.

Artículo 27o.- Cuando sea insuficiente el presupuesto, determinado por la Asamblea de condóminos, para cubrir los pagos a que se refiere el artículo anterior, el administrador convocara a asamblea extraordinaria de condóminos para que éstos resuelvan lo pro-

cedente.

Artículo 28o.- La reparación de vicios ocultos cuyo saneamiento no sea posible exigir a otra persona, se hará por los condóminos en la proporción que a cada uno corresponda según lo establece el artículo 23 debiendo acordarse la reparación por el voto mayoritario de la Asamblea.

Artículo 29o.- Los gastos útiles y voluntarios a que se refieren los artículos 818 y 819 del Código Civil para el Distrito Federal, únicamente podrán efectuarse con la aprobación previa del 75% de los condóminos.

Artículo 30o.- Los condóminos no podrán realizar ninguna obra en los bienes comunes, salvo las reparaciones urgentes, en caso de falta de administrador.

Artículo 31o.- Todo condómino u ocupante tendrá obligación de poner en conocimiento del administrador, en el mas breve plazo la conveniencia o necesidad de reparaciones.

Artículo 32o.- Todo condómino u ocupante tendrá obligación de proponer al administrador las medidas que a su juicio sean mas adecuadas para la operación del condominio, a efecto de que el administrador las haga del conocimiento de la siguiente asamblea.

Artículo 33o.- Cuando se causen gastos por cosas o servicios comunes que beneficien a los condóminos en proporciones diversas, su costo deberá repartirse en relación con el beneficio que cada uno de ellos obtenga.

Artículo 34o.- En el caso de que un condómino aumentara los gastos comunes para su provecho, él solo deberá soportar este aumento, a cuyo efecto el administrador exigirá su pago según lo dispuesto en el capítulo de sanciones.

Artículo 35o.- Todo condómino u ocupante del condominio colaborara al mantenimiento del condominio procurando su limpieza, por lo que se abstendrá de tirar basura o desperdicios.

Artículo 36o.- El condómino que no cumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos.

3.- ADMINISTRACION, MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN DEL CONDOMINIO.

Artículo 37o.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, y el presente reglamento.

Artículo 38o.- La escritura constitutiva es la que estipula las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El órgano supremo del condominio es la asamblea general de condóminos.

4.- TIPO DE ADMINISTRACIÓN, OBLIGACIONES Y REQUISITOS PARA EL ADMINISTRADOR Y EL COMITÉ DE VIGILANCIA.

Artículo 39o.- El administrador es la persona física o moral nombrada por elección en la Asamblea de Condóminos, excepto el primer administrador que podrá ser nombrado por quien otorgue la escritura constitutiva quedando sujeta su ratificación por la Asamblea General en base a los derechos que confiera la Ley mencionada.

Artículo 40o.- El administrador durara un año en su cargo y podrá ser reelegido por la Asamblea de Condóminos por otro período de igual duración. El administrador durará en su cargo hasta que, quien deba sucederlo, tome su puesto, será remunerado en la forma que determine la Asamblea.

Artículo 41o.- El administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio y tendrá las facultades de apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas incluso la de absolver posiciones.

Empero tratándose de otras facultades especiales y de las que requieran cláusula especial conforme a la Ley, necesitará el acuerdo de la Asamblea, por el 75% de los condóminos.

Artículo 42o.- Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus funciones obligaran a todos los condóminos a menos que el 75% de la Asamblea de Condóminos las modifique o revoque.

Artículo 43o.- Para desempeñar el cargo de administrador:

I.- En el caso de la persona física y siendo condómino deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas, y

II. En el caso de persona física o moral que no sea condómino, deberá acreditar experiencia en administración condominal.

En ambos casos, tendrá un plazo máximo de treinta días posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría en esta materia.

El nombramiento deberá ser presentado para su registro en la procuraduría, dentro de los tres días hábiles siguientes a su designación. La Procuraduría emitirá dicho registro en un término de diez días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y a autoridades correspondientes.

Artículo 44o.- La remuneración del administrador será establecida por la asamblea general.

Artículo 45o.- En el caso de construcción nueva bajo régimen de propiedad en condominio, el primer administrador será designado por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, quedando sujeta su ratificación por la asamblea general.

Artículo 46o.- Cuando la asamblea general decida contratar servicios profesionales para su administración, el comité de vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la ley aplicable, el cual no podrá exceder de un año, pudiendo ser renovado en tanto la asamblea general no determine lo contrario.

El administrador, cuando no fuera condómino, tendrá un plazo de quince días a partir

de la firma del contrato para entregar el comité de vigilancia la fianza correspondiente.

Artículo 47o.- Siendo el administrador un condómino, su encargo será por un año, y será posible su reelección solo por un período consecutivo más. Pudiendo ser posteriormente electo en otros periodos no consecutivos.

Artículo 48o.- Corresponderá al administrador:

I. Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por la Procuraduría;

II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la asamblea general de los condóminos respectivos a las asambleas de los administradores;

IV. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionados con el condominio, mismos que en todo el tiempo podrán ser consultados por los condóminos;

V. Atender las operaciones adecuadas y eficientes de las instalaciones y servicios generales;

VI. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta ley;

VII. Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 28 de esta ley.

VIII. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo en lo que esta designe a otras personas para tal efecto;

IX. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno le corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general.

X. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del presente reglamento.

XI. Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;

XII. Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre:

a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior.

b) Estado consolidado de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos, que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos;

c) Saldo y fines para los que se destinaran los fondos el mes siguiente; y

d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses.

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular observaciones y objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción VIII del artículo 48o.

XIII. Convocar a asambleas en los términos establecidos en la Ley de Propiedad en Condominio y el presente reglamento.

XIV. Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento,

comodato o que se destine al comercio ajustándose a lo establecido por las leyes correspondientes y el reglamento;

XV. Cuidar con las debidas observancias de las disposiciones de la ley, el cumplimiento del reglamento y de la escritura constitutiva;

XVI. Exigir, con la representación de los demás condominios, el cumplimiento de las disposiciones de la ley y el reglamento. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XVII. En relación de los bienes comunes del condominio el administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley;

XVIII. Cumplir con las disposiciones dictadas por la ley de protección civil y su reglamento;

XIX. Iniciar, previa autorización de la asamblea general, los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan de manera reiterada con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente ley, a la escritura constitutiva y al reglamento; y

XX. Realizar las demás funciones cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la presente ley, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento.

Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el administrador dentro de sus funciones y con base en la ley y el reglamento, serán obligatorias para todos los condóminos.

Artículo 49o.- Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración; la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales el día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuvieran bajo su resguardo y responsabilidad, la cual solo podrán posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar una acta circunstanciada de la misma.

Artículo 50o.- El administrador podrá ser libremente removido por acuerdo del 75% de la asamblea, cuando no de cumplimiento a cualquiera de sus obligaciones y por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas.

Artículo 51o.- El administrador será solidariamente responsable con los que hayan precedido, por las irregularidades en que hubiesen incurrido estos, si conociéndolas no las denuncia a la asamblea convocada para tal efecto.

Artículo 52o.- El comité de vigilancia se integrara por dos o hasta cinco personas, designándose entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales, mismos que actuaran de manera colegiada. Una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

Artículo 53o.- El nombramiento de los miembros del comité de vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. Podrá reelegirse solo la mitad de sus miembros por un período consecutivo, excepto el presidente que en ningún caso podrá ser reelecto en período consecutivo.

Artículo 54o.- El comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

I. Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea

general.

- II. Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones.
- III. Contratar y dar por terminado los servicios profesionales a que se refiere el Artículo 46o. del presente reglamento.
- IV. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a las que se refiere el artículo 28o. de la Ley de Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal.
- V. Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea general.
- VI. Constatar y supervisar la inversión de los fondos.
- VII. Dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones sobre la administración del condominio.
- VIII. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos en el cumplimiento de sus obligaciones.
- IX. Convocar a la asamblea general, cuando los condóminos lo hayan requerido al administrador y éste no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea General de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la Asamblea relativa.
- X. Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un Fedatario Público en los casos previstos en la Ley, o lo que considere necesarios.
- XI. Las demás que se deriven de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del reglamento.

5.- ASAMBLEAS.

Artículo 55o.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio, y se constituye con la reunión de la totalidad de los condóminos.

Artículo 56o.- Cada condómino gozará de un voto, y el total de votos estará conformado con el número total de unidades privativas en el condominio.

No obstante lo dispuesto en párrafo anterior y de acuerdo a lo estipulado en el artículo 33 fracción III de la Ley expresada se exceptuarán aquellas resoluciones en que la escritura constitutiva o el reglamento establezcan una votación en relación con el valor del inmueble, en cuyo caso, cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva.

Artículo 57o.- Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

- I. Las asambleas generales ordinarias se celebrarán por lo menos cada tres meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo.
- II. Las asambleas generales extraordinarias se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos conforme a lo establecido en la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen o su reglamento; para la extinción voluntaria del régimen; para realizar obras nuevas; cuando la administración pública del Distrito Federal solicite convenio para que una área común se utilice como pública; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o recons-

trucción.

Artículo 58o.- Podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la asamblea general y que se regirán conforme a lo que establece este Reglamento.

Artículo 59o.- Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I. Serán presididas por quien o quienes las convocaron y a falta de éste, por quien designe la Asamblea. Contará con secretarios y escrutadores designados por la misma.

II. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presente, excepto en los casos de que la escritura constitutiva y el presente reglamento establecen una mayoría especial.

III. Para votaciones en asamblea a cada condómino corresponderá un voto por su unidad de propiedad exclusiva, excepto para aquellas resoluciones descritas en el artículo 56o.

IV. En los casos de elección, reelección o remoción del administrador o de los integrantes del comité de vigilancia, a cada unidad de propiedad exclusiva le corresponderá un solo voto.

V. La votación será nominal y directa. Se podrá tener representación, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos unidades de propiedad exclusiva. Así también en ningún caso el administrador, podrá representar a otro condómino.

VI. Cuando un condómino sea designado administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva;

VII. En los casos de que solo un condómino represente más del 50% de votos y los condóminos restantes no asistan a la asamblea general, previa notificación de la convocatoria, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 60o., fracción IV del presente reglamento.

VIII. Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del total de votos del condominio, se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de asamblea general, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos del 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto, Capítulo IV de la Ley de Propiedad de Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal.

IX. El secretario de la asamblea transcribirá y anexará el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas por su parte serán válidas por el propio secretario, de los escrutadores y, si asisten, los miembros del comité de vigilancia.

X. El Administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea. Si el acuerdo de la asamblea general;

a) Modifica la escritura constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Fedatario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

b) Modifica el Reglamento, el acta se protocolizará ante Fedatario Público.

Artículo 60o.- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán

de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- I. La convocatoria deberá iniciar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en donde se realizará dentro del condominio, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca.
- II. Los condóminos o sus representantes serán notificados por escrito en el lugar que para tal efecto hayan señalado ante la administración. El convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio previamente establecidos.
- III. Podrán convocar a asamblea de acuerdo a lo que establece este reglamento:
 - a) El Administrador.
 - b) El Comité de Vigilancia.
 - c) Cuando menos el 25% del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante la Procuraduría.
- IV. Cuando la asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia de cuando menos el 75% de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos. En caso de tercera convocatoria la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes.
Entre la primera convocatoria y la celebración de la asamblea, deberá mediar un plazo no menor de siete días naturales. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva el plazo mínimo será de dos horas y entre la tercera convocatoria y su celebración mediará una hora de anticipación.
- V. En casos de suma urgencia, se realizarán las convocatorias de asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de la ley y de este reglamento.
- VI. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario podrá, el Administrador o cuando menos el 25% de los condóminos, solicitar la presencia de un Fedatario Público o de un representante de la Procuraduría.
- VII. En el caso de asamblea generales extraordinarias señaladas en el artículo 57o. de este reglamento, las reglas para la fijación del quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de las mismas.

Artículo 61o.- La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

- I. Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo.
- II. Nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los términos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de la escritura constitutiva y el reglamento.
- III. Fijar la remuneración relativa al administrador.
- IV. Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y el presente reglamento.
- V. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema de cobro que se considere más adecuado y eficiente. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas, que no podrá rebasar la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México.
- VI. Nombrar y remover al comité de vigilancia.
- VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que debe otorgar el

Administrador, respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de los fondos a su cuidado.

VIII. Examinar, y en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el Administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia.

IX. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente:

X. Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador o los administradores infrinjan la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; el presente Reglamento, la escritura constitutiva y cualesquiera de las disposiciones legales aplicables.

XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.

XII. Las demás que les confiere la Ley, el reglamento, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 62o.- Se suspenderá a los condóminos su derecho de voto, conservando siempre el derecho a voz, previa identificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general, en los siguientes casos:

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

II. La falta de pago de dos o más cuotas extraordinarias de acuerdo a los plazos establecidos.

III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se ha ya 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.

6.- PROCEDIMIENTOS PARA EL COBRO DE LAS CUOTAS DE LOS FONDOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO DE RESERVA Y EXTRAORDINARIOS.

Artículo 63o.- La aportación de las cuotas de los condóminos se establecen para:

I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de la cuota se establecerá distribuyendo los gastos entre el indiviso de unidades de propiedad exclusiva y se cubrirá conforme a la periodicidad y procedimiento que se establezca por la asamblea.

II. Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con las que debe contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva. Determinándose el monto general y su periodicidad por la asamblea general.

III. Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá distribuyendo en parte proporcional al indiviso el importe de los gastos entre todas las unidades de propiedad exclusiva.

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la

cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

Artículo 64o.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

Artículo 65o.- Ambos fondos, en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizado por el comité de vigilancia.

La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los fondos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 66o.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en la asamblea general causarán intereses iguales a la tasa líder del mercado publicada por el Banco de México y no serán capitalizables.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada acción en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañado de los correspondientes recibos de pago, así como copia certificada por Fedatario Público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva. Esta acción solo podrá ejercitarse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

Cuando algún condominio incurra en mora, el administrador distribuirá entre los restantes condóminos el importe del adeudo, pudiendo preverse diferentes penalizaciones para hacer exigible el pago. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda. Esta previsión no será aplicable cuando se trate de un gravamen del condominio.

Cuando los servicios que se disfruten en área de su unidad de propiedad exclusiva y sean pagados con los fondos de mantenimiento y administración o el de reserva del condominio, el administrador podrá suspender los mismos al condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva, previa autorización del comité de vigilancia.

Artículo 67o.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el notario público que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, entre otros, el pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, debidamente firmada por el administrador del condominio.

Artículo 68o.- Los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas comunes.

Artículo 69o.- Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá solo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

Artículo 70o.- Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento o por la ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación en numerario, estarán garantizados por la unidad de propiedad exclusiva respectiva quedando dicho gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse.

Todo interesado podrá obtener del administrador una liquidación de los adeudos pendientes la que solo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya.

7.- CRITERIO PARA EL USO DE LAS AREAS COMUNES.

Artículo 71o.- Ningún condómino independiente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

Los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea, salvo lo que les corresponda como área privativa de acuerdo a la escritura constitutiva. Ningún condómino podrá realizar nuevas construcciones ya sea en su unidad de propiedad exclusiva o en las áreas comunes.

Artículo 72o.- Se observarán las siguientes reglas para las áreas comunes e instalaciones generales.

I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades correspondientes de la administración pública, bastando la conformidad del comité de vigilancia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea general.

Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente.

II. El propietario o propietarios del condominio en caso de enajenación, responderán por el saneamiento en caso de evicción.

El propietario o propietario originales del condominio son responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes un año posterior a la entrega del área afectada.

En todo caso se tendrá en cuenta la póliza que prevé el artículo 10o., fracción IX de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para el ejercicio de las acciones que precedan.

III. Para realizar obras nuevas que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea general extraordinaria con la asistencia de la mayoría simple de los condóminos y por un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condomi-

nio, así como la mayoría simple del total de condóminos.

IV. En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes proporcionales de acuerdo a indiviso entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia.

V. 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 conforme a lo establecido en el artículo 56o. de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

VI. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, destinadas únicamente a servir a una sección del condominio, serán cubiertos por todos los condóminos de esta sección conforme a lo establecido en el artículo 56o. de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

VII. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación de servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones V y VI de éste artículo. El proveedor o prestador de servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por su servicio en su unidad de propiedad exclusiva.

8.- MODIFICACIONES Y CONTROVERSIAS.

Artículo 73o.- Se requerirá el acuerdo expreso del 75% del total de los condóminos para reformar el presente reglamento.

Artículo 74o.- El condómino para efectos de construcción del inmueble deberá sujetarse a los planos aprobados por el Departamento (Gobierno) del Distrito Federal, cualquier modificación deberá ser aprobada por el mismo condómino ante las autoridades competentes, pagando sus derechos correspondientes.

Artículo 75o.- Las controversias que se susciten con motivo de la aplicación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las disposiciones legales aplicables, serán sometidos al arbitraje de los tribunales competentes.

Artículo 76o.- La Procuraduría solamente tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre estos y su administrador.

I. Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada; y

II. Por la vía del arbitraje cuando exista la designación por las partes.

9.- SANCIONES

Artículo 77o.- Los propietarios que no paguen oportunamente las cuotas para gastos comunes, estarán obligados a pagar intereses moratorios del 5% arriba del interés bancario actual a la mora mensual sobre el importe de las cuotas omitidas o extemporáneamente pagadas.

Artículo 78o.- La falta de pago de tres recibos correspondientes a las cuotas para los gastos comunes, trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil por medio de la cual se demandará al condómino la liquidación de su adeudo y el pago del interés pactado actual a la mora mensual por concepto de interés moratorio, respecto del total de su adeudo.

Artículo 79o.- Adicionalmente a las sanciones antes descritas, las violaciones cometidas por los condóminos a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.

10.- BASES PARA LA INTEGRACION DEL PROGRAMA DE PROTECCION CIVIL.

Artículo 80o.- Se integrará la brigada de protección civil de conformidad a lo establecido en la Ley de Protección Civil publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 9 de septiembre de 1998 y estará integrada por los condóminos.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLE DEL DISTRITO FEDERAL

(Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1998 y en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 7 de enero de 1999. Actualizada al 16 de enero del 2003).

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República. ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEÓN, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed: Que el Honorable Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente DECRETO EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, D E C R E T A:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

TÍTULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición, de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a las autoridades judiciales o administrativas.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

ADMINISTRADOR: Es el condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva, que no siendo Administrador profesional, sea nombrado Administrador.

ADMINISTRADOR PROFESIONAL: Es la persona física o moral, que no reside en el condominio, que demuestre capacidad o conocimiento en administración de condominio y que sea nombrado Administrador.

ÁREAS Y BIENES COMUNES: Son aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento.

ASAMBLEA: Es el órgano supremo del condominio en donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discute y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.

EXTINCIÓN VOLUNTARIA: La desaparición del régimen de propiedad en condominio.

LEY: La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el distrito Federal.

MAYORÍA SIMPLE: El 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.

PROCURADURÍA: Se refiere a la Procuraduría Social del Distrito Federal.

REGLAMENTO: Se refiere al reglamento del condominio. Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.

SANCIÓN: Pena o multa que está obligada a cubrir el condómino infractor de esta Ley, Código Civil para el Distrito Federal, escritura constitutiva, contrato de traslación de dominio, reglamento y cualesquier otra Ley aplicable y correspondiente.

UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: Es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

CAPÍTULO II

DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD CONDOMINAL

ARTÍCULO 3.- Se les denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industria o mixto, y 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.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, las del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate.

ARTÍCULO 4.- La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 5.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I.- Por su estructura:

a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en

varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y

c) Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;

II.- Por su uso:

a) Habitacional.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;

b) Comercial o de servicios.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

c) Industrial.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y

d) Mixtos.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

ARTÍCULO 6.- Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Quinto de esta Ley:

I.- Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y

II.- Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.

ARTÍCULO 7.- Se entiende por conjunto 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 conjunto de referencia.

ARTÍCULO 8.- En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las Leyes.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma Unidad.

ARTÍCULO 9.- El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en

construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

- I.- El inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 3 de esta Ley;
- II.- El número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120; y
- III.- Derogada

IV. En el caso de que el proyecto original sufra modificaciones en cuanto al número de unidades privativas o ampliación o reducción o destino de áreas comunes, quien constituyó el Régimen de Propiedad en condominio tendrá la obligación de modificar la escritura constitutiva ante Notario Público, o la Asamblea a través de la persona que la misma designe, en un término no mayor de seis meses contados a partir del término de la vigencia de la licencia de construcción o de su prórroga, conforme a lo dispuesto por el artículo 12 de esta Ley.

ARTÍCULO 10.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar:

- I.- La licencia de construcción, o a falta de ésta, la constancia de regularización de construcción.
- II.- La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberá precisar su separación del resto de las reas. Así mismo cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran;
- III.- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- IV.- La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;
- V.- El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;
- VI.- El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble;
- VII.- Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;
- VIII.- La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;
- IX.- Derogada
- X.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento;
- XI.- Derogada
- XII.- La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explo-

sión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el reglamento, certificado también por fedatario público.

ARTÍCULO 11.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 12.- Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

ARTÍCULO 13.- En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la escritura constitutiva del condómino y copia del reglamento.

ARTÍCULO 14.- La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio se acordará en asamblea general extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría.

TÍTULO SEGUNDO

DE LA CALIDAD DE CONDÓMINO Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN

CAPÍTULO I

DEL CONDÓMINO Y SU PROPIEDAD EXCLUSIVA

ARTÍCULO 15.- Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y, para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario.

ARTÍCULO 16.- 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 o comodato en forma independiente.

ARTÍCULO 17.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

ARTÍCULO 18.- Cada condómino, y en general los habitantes 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, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

ARTÍCULO 19.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

ARTÍCULO 20.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 21.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones y modalidades de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.

Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente en que les fue otorgada su representatividad, para los efectos que procedan.

ARTÍCULO 22.- El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario. Tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, se estará a lo siguiente:

a) Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad.

b) En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho.

c) En caso de duda o controversia la Procuraduría Social intervendrá sometiendo el conflicto al arbitraje.

En caso de que no existiera interés por parte de los copropietarios de la unidad condominal, y una vez vencido el término de 15 días a partir de la notificación para ejercitar ese derecho, pasará este beneficio al arrendatario debiéndose estar a lo siguiente:

I. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a un uso distinto al habitacional, se aplicará lo dispuesto por el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal y demás disposiciones relacionadas, en cuanto no contravenzan las disposiciones de esta Ley.

II. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a casa habitación se estará a los siguientes términos:

a. En todos los casos el condómino deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;

b. El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

c. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días naturales. Sí el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

d. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo será nula y los notario incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia, cuando se acredite su dolo o la mala fe en el acto en el que intervengan, excepto cuando el vendedor declare que el inmueble no está arrendado.

Las acciones de nulidad y de responsabilidad notarial, prescriben en los tres meses constados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización de la compraventa.

El comprador de buena fe tendrá el derecho de demandar daños y perjuicios contra el vendedor que haya actuado ocultando el arrendamiento.

El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en los incisos b y c.

En caso de controversia derivada de la interpretación de los incisos anteriores, la Procuraduría podrá intervenir en amigable composición o mediante juicio arbitral de conformidad al artículo 65.

ARTÍCULO 23.- Queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio:

I.- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

II.- Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes;

III.- Realizar obras, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV.- En uso habitacional, realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor.

Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea de condóminos acordará los horarios que mejor convengan al destino del Condominio.

V.- Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravenga lo establecido y aprobado por la asamblea general;

VI.- Derribar o transplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley Ambiental del Distrito Federal y en la Escritura Constitutiva del condominio;

Sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, la asamblea general determinará las acciones más convenientes a realizar;

VII.- Delimitar con cualquier tipo de materia o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de uso común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la Asamblea o quien ésta designe.

Por ningún motivo se podrá hacer uso de los estacionamientos en las áreas de uso común, para fines distintos;

VIII.- Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. En todos los casos, los condóminos, sus arrendatarios o cesionarios, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio que afecten la limpieza, salubridad y protección o que causen cualquier daño, molestia, plaga o enfermedades a otros condóminos y habitantes del mismo; y

IX.- Realizar obras en la propiedad individual que puedan proponer en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condómino o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal.

En el caso de las obras establecidas en la fracción IX, éstas podrán llevarse a cabo solamente si en Asamblea General existe acuerdo unánime de los condóminos excepto en las áreas verdes, y en el último caso, además, se indemnizará al afectado a su plena satisfacción.

El infractor de estas disposiciones, independientemente de las sanciones que establece esta Ley, será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren.

Las faltas previstas en los ordenamientos gubernativos de justicia cívica para el Distrito Federal, que se cometan en las áreas comunes a que se refiere la fracción I del artículo 25 de esta Ley, serán sancionados por la autoridad competente, en los términos de los citados ordenamientos, asimismo, la Procuraduría, a petición de la parte interesada, podrá intervenir en el ámbito de sus atribuciones.

ARTÍCULO 24.- La realización de las obras que requieran los entrepisos, 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 los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos.

CAPÍTULO II

DE LOS BIENES CONSIDERADOS DE PROPIEDAD COMÚN

ARTÍCULO 25.- Son objeto de propiedad común:

I.- El terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general;

II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornatos, y zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;

IV.- Los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general; y

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del comité de vigilancia o asamblea general que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

ARTÍCULO 26.- Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.

ARTÍCULO 27.- En los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTÍCULO 28.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, bastando la conformidad del comité de vigilancia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea general.

Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;

II.- El propietario o propietarios del condominio en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción.

Tratándose de construcciones nuevas, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes tres años posterior a la entrega del área afectada.

III.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General Extraordinaria con la asistencia de los condóminos y por un mínimo de votos que represente el 51% del valor total del condominio;

IV.- En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia;

V.- 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 conforme a lo establecido en el artículo 56 de esta Ley;

VI.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de esta Ley; y

VII.- Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones V y VI de este artículo. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 29.- Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la Asamblea General y de conformidad con lo establecido por el artículo 34 fracciones III inciso c) y IV. sin que ello impida que la misma Asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

ARTÍCULO 30.- Derogado

TÍTULO TERCERO DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO I DE LA SUPREMACÍA Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA

ARTÍCULO 31.- La escritura constitutiva es la que estipula las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El órgano supremo del condominio es la Asamblea General de condóminos.

Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

I.- Las asambleas generales ordinarias se celebrarán cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y

II.- Las asambleas generales extraordinarias se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos conforme a lo establecido en esta Ley: cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen o su reglamento; para la extinción voluntaria del régimen; para realizar obras nuevas; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

ARTÍCULO 32.- Así también, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la asamblea general y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley y el reglamento, como son:

I.- Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un Conjunto Condominial o cuando el condominio se hubiese subdividido en razón de haber adoptado una organización por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominial o condo-

minio. Serán convocadas por el comité de administración del mismo.

II.- Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, manzanas, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de esta Ley y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del Condominio; y

III.- Las Asambleas Generales de Condominio del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las Asambleas de Administradores. En dichas Asambleas se podrá elegir al Comité de administración y el Comité revigilancia del conjunto condominal, De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal y serán convocadas en los términos del artículo 34 de esta Ley.

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios.

ARTÍCULO 33.- Las asambleas generales se registrarán por las siguientes disposiciones:

I.- Serán presididas por quien designe la Asamblea, contará con un secretario cuya función será desempeñada por el Administrador o a falta de éste por disposición expresa sobre el particular en el reglamento o por quien nombre la Asamblea y con escrutadores señalados por la misma;

II.- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura constitutiva o el reglamento establezcan una mayoría especial;

III.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva.

Salvo lo dispuesto en el Título V de esta Ley;

IV.- Derogada;

V.- La votación será nominal y directa. El reglamento podrá facultar la representación, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos, con carta poder simple; En ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en las asambleas;

VI.- Cuando un condómino o habitante sea designado Administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar a la Asamblea el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

VII.- En los casos de que sólo un condómino represente más de 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la asamblea general, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 34, fracción IV;

VIII.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir

cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de asamblea general, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos del 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo

IV de esta Ley;

IX.- El secretario de la asamblea deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo solicitasen; y

X.- El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea. Si el acuerdo de la asamblea general:

a) Modifica la escritura constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante fedatario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad;

b) Modifica el reglamento, el acta se protocolizará ante fedatario público.

ARTÍCULO 34.- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales 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, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca;

II.- Los condóminos o sus representantes serán notificados mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva. Además el convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o en los establecidos en el reglamento;

III.- Podrán convocar a asamblea de acuerdo a lo que establece esta Ley:

a) El administrador,

b) El comité de vigilancia, o

c) Cuando menos el 25% del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante la Procuraduría. Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar;

IV.- Cuando la asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos. En caso de tercera convocatoria la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes.

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del reglamento del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Las convocatorias para la celebración de Asambleas ordinarias, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea res-

pectiva, el plazo mínimo será de media hora y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo;

V.- En casos de suma urgencia, establecidos en el reglamento, se realizarán las convocatorias Asamblea extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el reglamento;

VI.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea se considere necesario podrá, el Administrador, el Comité de vigilancia o cuando menos el 25% de los condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público o de un representante de la Procuraduría; y

VII.- En el caso de las Asambleas generales extraordinarias señaladas en el artículo 31 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma.

ARTÍCULO 35.- La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

I.- Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo;

II.- Nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los términos de la presente Ley, de la escritura constitutiva y el reglamento;

III.- Fijar la remuneración relativa al administrador;

IV.- Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento del condominio;

V.- 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. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.

VI.- Nombrar y remover al comité de vigilancia;

VII.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de los fondos a su cuidado;

VIII.- Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia;

IX.- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

X.- Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el Administrador o los Administradores infrinjan esta Ley, el reglamento, la escritura constitutiva o cualesquiera disposiciones legales aplicables;

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

XII.- Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas, y otros,

por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos o en general los habitantes del condominio, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas. No se podrá restringir el servicio de agua potable.

XIII.- Las demás que el confieren la presente Ley, el reglamento, la escritura constitutiva; y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 36.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general, en los siguientes casos:

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

CAPÍTULO II

De la Administración

Sección Primera

DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES

ARTÍCULO 37.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea general en los términos de esta Ley y el reglamento. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, los condóminos podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicios quienes habitan esa sección del condominio.

Se prohíbe la organización fragmentada dentro de las secciones y si el acceso es compartido por dos alas no se permitirá la organización separada de éstas.

ARTÍCULO 38.- Para desempeñar el cargo de administrador:

I.- En el caso de la administración no profesional, el Administrador deberá acreditar a la Asamblea, el cumplimiento de sus obligaciones de condominio desde el inicio y durante la totalidad de su gestión; y

II.- En el caso de contratar administración profesional ya sea persona física o moral, deberá acreditar experiencia en administración de condominios.

En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría en esta materia.

El nombramiento o protocolización del mismo, deberá ser presentado

para su registro en la Procuraduría, dentro de los tres quince días hábiles siguientes a su designación. La Procuraduría emitirá dicho registro en un término de quince días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y a autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 39.- La remuneración del administrador será establecida por la asamblea general.

ARTÍCULO 40.- En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad condominal, el primer administrador será designado por quién otorgue la escritura constitutiva del condominio.

ARTÍCULO 41.- Cuando la asamblea general decida contratar servicios profesionales para su administración, el comité de vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la ley aplicable.

El administrador, cuando no fuera condómino, tendrá un plazo no mayor a treinta días naturales, a partir de la firma del contrato para entregar al comité de vigilancia la fianza correspondiente.

ARTÍCULO 42.- SE n caso de la administración no profesional el Administrador durará en su cargo un año, pudiendo ser reelecto por la Asamblea en dos períodos consecutivos más y posteriormente en otros períodos no consecutivos.

ARTÍCULO 43.- Corresponderá al administrador:

- I.- Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por la Procuraduría;
- II.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;
- III.- Representar y llevar las decisiones tomadas en la asamblea general de los condóminos respectivos a las asambleas de los administradores;
- IV.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;
- V.- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;
- VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;
- VII.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 28 de esta Ley;
- VIII.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo en lo que ésta designe a otras personas para tal efecto;
- IX.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general;
- X.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con

cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento del condominio;

XI.- Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;

XII.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre:

a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;

b) Detalle de las aportaciones y cuotas pendientes. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que le soliciten, una relación pormenorizada de los mismos.;

c) Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente; y

d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses.

e) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio.

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción VIII del artículo 33;

XIII.- Convocar a asambleas en los términos establecidos en esta Ley y el reglamento;

XIV.- Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio ajustándose a lo establecido por las leyes correspondientes y el reglamento;

XV.- Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del reglamento y de la escritura constitutiva;

XVI.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el reglamento. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XVII.- En relación con los bienes comunes del condominio, el administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley;

En caso de fallecimiento del Administrador o por su ausencia por más de tres meses sin previo aviso, el Comité de Vigilancia podrá asumir estas facultades; hasta en tanto se designe un nuevo Administrador.

XVIII.- Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su Reglamento;

XIX.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva y al reglamento; y

XX.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la presente Ley, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría para su cumplimiento.

XXI.- Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con la Procuraduría, una jornada de difusión e instrumentación de los principios básicos que componen la cultura condominal.

XXII.- El administrador del condominio deberá poner a disposición de la Asamblea el respectivo libro de actas debidamente autorizado, cuando ésta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la Ley.

ARTÍCULO 44.- Cuando la asamblea de condóminos 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 judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

Transcurrido el plazo anterior la Subdirección de Registro de la Procuraduría Social a petición de parte solicitará la documentación de referencia, debiéndose entregarse ésta en un plazo que no exceda de 5 días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere notificado el requerimiento.

ARTÍCULO 45.- Los conjuntos condominales para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, elegirán un comité de administración, el cual quedará integrado por:

I.- Un administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el artículo 43;

II.- Un secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y

III.- Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

ARTÍCULO 46.- Para la elección de los miembros del comité de administración de un conjunto condominal, se celebrará una asamblea general de administradores, conforme a las reglas previstas por el artículo 33 de esta Ley, para que mediante su voto se elija al comité de administración.

Sección Segunda

DEL NOMBRAMIENTO Y ATRIBUCIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 47.- Los condominios deberán contar con un comité de vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada. Una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

ARTÍCULO 48.- El nombramiento de los miembros del comité de vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. Podrá reelegirse sólo a la mitad de sus miembros por un período consecutivo, excepto el presidente que en ningún caso podrá ser reelecto en período consecutivo.

ARTÍCULO 49.- El comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

- I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general;
- II.- Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- III.- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 41 de esta Ley;
- IV.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 28 fracción I;
- V.- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea General;
- VI.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
- VII.- Dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- VIII.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- IX.- Convocar a asamblea general, cuando a requerimiento por escrito, el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea relativa;
- X.- Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un fedatario público en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario; y
- XI.- Cubrir las funciones de Administrador en los casos previstos en el párrafo segundo de la fracción XVII del artículo 43;
- XII.- Los demás que se deriven de esta Ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la escritura constitutiva y del reglamento.

ARTÍCULO 50.- Los conjuntos condominales deberán contar con un comité de vigilancia integrado por los presidentes de los comités de vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, mismos que actuarán en forma colegiada, eligiendo entre ellos a un coordinador. La integración del comité de vigilancia de los conjuntos condominales y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la asamblea a que se refiere el artículo 46 de ésta Ley, sin que la participación de los presidentes de los comités de vigilancia, cuente para la instalación del quórum en las asambleas de administradores.

ARTÍCULO 51.- Las funciones del comité de vigilancia del conjunto condominal serán las que establece el artículo 49 de esta Ley referidas al ámbito de la administración y las áreas comunes del conjunto condominal.

TÍTULO CUARTO
DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN CONDOMINIAL
CAPÍTULO I
DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 52.- La elaboración del reglamento, será por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. Cualquier modificación al reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio.

I.- Derogada.

II.- Derogada.

ARTÍCULO 53.- El reglamento contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley 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 de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;

III.- El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el 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 a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato;

VII.- El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Art. 31 de esta Ley;

VIII.- El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta Ley;

IX.- Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del comité de vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;

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

XI.- Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;

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

XIII.- La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;

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

fuere omiso, la Asamblea de Condóminos resolverá lo conducente;

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

XVI.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley;

XVII.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil. Así como, en su caso, la conformación de Comités de Protección Civil y de Seguridad Pública; y

XVIII.- La tabla de valores e indivisos del condominio; cuando dichos valores o indivisos se modifiquen por reformas a la escritura constitutiva, la mencionada tabla deberá actualizarse;

XIX.- Las materias que le reservan la escritura constitutiva de la presente Ley.

ARTÍCULO 54.- Derogado.

ARTÍCULO 55.- El reglamento del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la escritura conforme a lo establecido en el último párrafo del Art. 10 de esta Ley.

Asimismo deberá ser registrado ante la Procuraduría, la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la presente Ley.

CAPÍTULO II

DE LAS CUOTAS PREVISTAS PARA GASTOS Y OBLIGACIONES COMUNES

ARTÍCULO 56.- Cada condómino o en general los habitantes del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que se señalan en este Capítulo, salvo lo dispuesto en el Título V de esta Ley, se establecerán para:

I.- Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en el administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;

II.- Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramienta, materiales, implementos, maquinaria y mano de obra con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción el porcentaje de indivisos que represente cada unidad de propiedad exclusiva;

III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva; o

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de alguna herramienta, materia, implemento, maquinaria y mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el

fondo de reserva.

ARTÍCULO 57.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

ARTÍCULO 58.- Ambos fondos, en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el comité de vigilancia.

La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

ARTÍCULO 59.- La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

ARTÍCULO 60.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el reglamento.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

ARTÍCULO 61.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor entregará al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el Administrador del condominio. El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el Administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.

ARTÍCULO 62.- Los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas comunes.

CAPÍTULO III DE LOS GRAVÁMENES AL CONDOMINIO

ARTÍCULO 63.- Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

ARTÍCULO 64.- Derogado.

CAPÍTULO IV DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS ANTE LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL

ARTÍCULO 65.- La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador:

- I.- Por la vía de la conciliación ante la presentación de la reclamación de la parte afectada;
- II.- Por la vía del arbitraje;
- III.- Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de sanciones.

ARTÍCULO 66.- Para iniciar el procedimiento conciliatorio se requiere que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida. La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación.

Asimismo la Procuraduría, podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

ARTÍCULO 67.- La Procuraduría citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.

ARTÍCULO 68.- El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

- I.- Si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación;
- II.- Si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; o
- III.- Si las partes concilian sus diferencias.

En caso de que no concurre a la junta de conciliación, la parte contra la cual se presentó la reclamación, habiéndosele notificado en tiempo y forma, la Procuraduría podrá imponerle una multa de 50 hasta 100 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de conciliación y no se haya logrado ésta, la Procuraduría someterá sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composición o en estricto derecho.

ARTÍCULO 69.- Para iniciar el procedimiento de arbitraje, en principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

ARTÍCULO 70.- Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

ARTÍCULO 71.- Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

Asimismo, la Procuraduría propondrá a ambas partes, las reglas para la substanciación del juicio, respecto de las cuales deberán manifestar su conformidad y resolverá en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución.

ARTÍCULO 72.- En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a que se sujetará el arbitraje.

Para el caso de que las partes no hayan acordado los términos, regirán los siguientes:

I.- Cinco días para la presentación de la demanda, contados a partir del día siguiente de la celebración del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestación, contado a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación que deberá ser realizada en los cinco días siguientes de recibida a demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la acción y las excepciones y defensas correspondientes y aquéllos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;

II.- Contestada la demanda o transcurrido el término para la contestación, la Procuraduría, dictará el auto de admisión y recepción de pruebas, señalando, dentro de los siete días siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolución correspondiente deberá emitirse dentro de los siete días posteriores a la celebración de la audiencia;

III.- El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes; y

IV.- En todo caso, se tendrán como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

Una vez concluidos los términos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá su curso el procedimiento y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejarán a salvo los derechos del reclamante.

Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquél en que surtan efecto las notificaciones respectivas.

ARTÍCULO 73.- En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos

Civiles para el Distrito Federal.

ARTÍCULO 74.- El laudo arbitral emitido por la Procuraduría, deberá cumplirse dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación.

ARTÍCULO 75.- Los convenios suscritos ante la Procuraduría en la vía conciliatoria, así como los laudos emitidos en el procedimiento arbitral por ésta, para su ejecución las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio. De igual modo, la Procuraduría podrá sancionar el incumplimiento de los convenios y laudos antes mencionados.

TÍTULO QUINTO DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 76.- Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado, total o mayoritariamente a la vivienda de Interés Social o Popular.

ARTÍCULO 77.- Estos condominios podrán por medio de su administrador y sin menoscabo de su propiedad:

I.- Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica. La autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo.

II.- Solicitar su incorporación y aprovechamiento de los presupuestos y subsidios previstos en los programas que la Administración Pública tenga para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gasto corriente; y

III.- Establecer convenios con la administración pública, de conformidad con los criterios generales que al efecto expida ésta, para recibir en las áreas comunes servicios públicos básicos como: recolección de basura, seguridad pública, protección civil, balizamiento, renovación de mobiliario urbano, bacheo, cambio e instalación de luminarias.

Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores, se deberá acreditar estar constituido en régimen de propiedad en condominio y contar con la organización interna establecida en esta Ley y su reglamento, presentando para ello copia de la escritura constitutiva, reglamento y el libro de actas de asamblea.

En caso de falta de Administración y con la aprobación de la Asamblea General y la Procuraduría, el Comité de Vigilancia podrá firmar las solicitudes y convenios anteriores acreditando únicamente la existencia del régimen condominal.

ARTÍCULO 78.- La administración pública del Distrito Federal podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución en este régimen de las unidades habitacionales de interés social y popular.

ARTÍCULO 78-bis.- En las asambleas de condóminos, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad exclusiva de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán en base al número de unidades de propiedad exclusiva de que se componga el condominio, con independencia de los indivisos.

TÍTULO SEXTO DE LA CULTURA CONDOMINAL

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 79.- Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

ARTÍCULO 80.- La Procuraduría proporcionará a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

ARTÍCULO 81.- Toda persona que sea administrador, miembro del comité de administración o el comité de vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por la Procuraduría, por lo menos, una vez al año.

ARTÍCULO 82.- La administración pública del Distrito Federal promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley.

La Procuraduría coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles, orientándolas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, aspa como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

TÍTULO SÉPTIMO DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 83.- Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en asamblea general extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la

mayoría simple del número total de condóminos:

a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables; y

b) La extinción total del régimen.

ARTÍCULO 84.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o institución bancaria autorizada. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

ARTÍCULO 85.- Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

TÍTULO OCTAVO DE LAS SANCIONES

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 86.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 87.- La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 16, 18, 19, 23, 27, 43, 44, 49, 60 y 75, serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

I.- Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

II.- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; y

III.- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

IV.- Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias, de servicios, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará una multa que no podrá ser mayor a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

V.- Los Administradores o comités de vigilancia que a juicio de la Asamblea o de la Procuraduría, no hagan en buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y /o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de funciones, estará sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV de este artículo, aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones que haya lugar, contempladas en otras Leyes. Lo anterior será determinado por la Asamblea o por la Procuraduría.

VI.- Se aplicará multa de cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de una asamblea legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma;

VII.- Se aplicará de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal por incumplimientos a lo dispuesto en el artículo 44 de la presente Ley.

En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.

ARTÍCULO 88.- Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

La asamblea podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto, y por acuerdo de quienes representen un mínimo de 51% del valor del inmueble, que se tomen las siguientes medidas:

I. Inicial las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, el incumplimiento forzoso de dichas obligaciones.

II. En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante juez civil, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto, las cuales podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado.

Previo a la realización de la asamblea que resuelva alguna de estas medidas deberá haberse convocado al condominio afectado.

ARTÍCULO 89.- Para la imposición de las sanciones y para emitir sus resoluciones, la Procuraduría deberá adoptar las medidas y elementos de juicio, así como de la verificación e inspección a fin de emitir sus resoluciones, de conformidad al procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. En contra de esas resoluciones los afectados podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley antes citada o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

TRANSITORIOS (1999)

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. Para su mayor difusión, publíquese en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

SEGUNDO.- Se abroga la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1972, así como sus reformas y adiciones; y se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

TERCERO.- La administración pública del Distrito Federal, deberá expedir los criterios generales a que se refieren los artículos 6, fracción II y 77, fracción tercera de la presente Ley, en un plazo no mayor de noventa días, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la misma.

CUARTO.- La Procuraduría en un plazo de tres meses, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, implementará un programa especial durante un período de seis meses, que promueva y facilite la regularización de aquellos que constituidos en este régimen de propiedad en condominio no cumplen con lo establecido en el Título Tercero en su Capítulo II y Artículo 53 de esta Ley.

TRANSITORIOS (2000)

PRIMERO.- Túrnese al Jefe de Gobierno del Distrito Federal para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

SEGUNDO.- Las reformas a que se refiere este decreto entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Publíquese este dictamen para su mayor difusión en el Diario Oficial de la Federación.

TERCERO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

TRANSITORIOS (2003)

PRIMERO.- Túrnese al Jefe de Gobierno del Distrito Federal para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Para su mayor difusión, publíquese en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- El presente decreto entrará en vigor 30 días posteriores a su publicación.

BIBLIOGRAFÍA

- 📖 Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Actualizado al 10 de enero del 2000.
- 📖 Código Civil Mexicano
- 📖 Constitución de los Estados Unidos Mexicanos
- 📖 Hacia un Código de Edificación de Vivienda. Guía Conafovi, CONAFOVI, Mayo 2005.
- 📖 Premio Nacional de Vivienda 2003. Hipotecaria Nacional.
- 📖 La vie en condominium. Tuyaux pour acheteurs et propriétaires. Le ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises. Ontario.
- 📖 Guzmán Araujo, Gerardo. *El Condominio. Su constitución y administración*. Trillas. 1983, México.
- 📖 Gutiérrez y González Ernesto. *El Patrimonio*. Cajica S. A. 1980, Puebla , México.
- 📖 Maya, Ester. *El sector privado y la vivienda de Interés Social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. Su casita, México, 1999.
- 📖 Ordóñez Ruiz, José Luís. *La vivienda en copropiedad y su necesario cambio al régimen de condominio*. Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México. Limusa, 1997, México
- 📖 Ordóñez Ruiz, José Luís. *Todo sobre la administración de condominios*. Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México. Limusa, 1994 3a, México.
- 📖 Turner, John F.C. *Vivienda, todo el poder para los usuarios. Hacia la economía de en la construcción del entorno*. Hermann Blume. España 1977.
- 📖 *Catálogo de vivienda. Diseño Urbano*. Oficina de proyecto urbano y vivienda. Infonavit, 1974.
- 📖 *Normas de Diseño Urbano* . Infonavit. Subdirección Técnica, Departamento de Diseño Urbano y Vivienda, Oficina de Normas Técnicas. Enero, 1981.
- 📖 Fondo de la Vivienda. *Normas para el Diseño Urbano*. ISSSTE.

- 📁 *El régimen de Condominio en México y sus problemas*. Cerón Vasconcelos Isabel. ENEP Aragón, Lic. Derecho. 1993.
- 📁 Apuntes del curso "Legislación en la Valuación", impartido por el Lic. Leonardo Riveros Fragoso.

- 🌐 www.offixcal.com.mx
- 🌐 www.provecino.org
- 🌐 www.prosoc.df.gob.mx
- 🌐 www.micasa.gob.mx
- 🌐 www.fovi.gob.mx/
- 🌐 www.nl.gob.mx/