



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



PUEA PROGRAMA
ÚNICO DE
ESPECIALIZACIONES
EN ARQUITECTURA

**PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES EN
ARQUITECTURA**

**EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMO UNA
SOLUCIÓN PRESENTE DE FUTUROS CONFLICTOS EN LA
DELIMITACIÓN DE ESPACIOS FAMILIARES**

**TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE LA
ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA PRESENTA:
ISRAEL CORDOBA DOROTEO**

**MAESTRO LORENZO FERNANDO BARRAGÁN ESTRADA.
LICENCIADO EVARISTO ARNULFO ROMERO SALGADO.
ARQUITECTO EVI. ALFONSO PENELA QUINTANILLA.
INGENIERO EVI. MANUEL JOSÉ GARCÍA CÓRDOVA.
ARQUITECTO MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA.**



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 RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMO UNA SOLUCIÓN PRESENTE DE FUTUROS CONFLICTOS EN LA DELIMITACIÓN DE ESPACIOS FAMILIARES

ÍNDICE.

INTRODUCCIÓN.	4
1. MARCO SOCIOECONÓMICO REFERENCIAL.	
1.1. Historia.	6
1.2. Datos de población.	12
1.3. Datos geográficos.	15
1.4. Clima.	15
1.5. Hidrología.	15
1.6. Recursos naturales y culturales.	16
1.7. Infraestructura.	17
2. RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.	
2.1. ¿Qué es?.	19
2.2. Legislación.	20
2.3. Formas de adquirir la propiedad.	20
2.4. Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.	23
2.5. Leyes correlacionadas con la propuesta.	27
2.6. Opciones probables de financiamiento para la constitución de régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.	55



3. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMO PROPUESTA EN EL ESTUDIO DEL CASO.

3.1. Antecedente general en México.	59
3.2. Terreno (avalúo presente).	60
3.3. Proyecto de Régimen de Propiedad en Condominio.	60
3.4. Avalúo del Régimen de Propiedad en Condominio.	68
3.5. Indivisos.	115
3.6. Reglamento propuesto (sobre el proyecto).	116
CONCLUSIONES.	139
BIBLIOGRAFÍA.	142

INTRODUCCIÓN.



INTRODUCCIÓN.

La propiedad en México tiene sus inicios cuando el ser humano descubre la agricultura, motivo por el cual deja de ser nómada para comenzar a vivir en tribus al lado de los ríos para cultivar y abastecer junto con los animales que habían logrado domesticar, generando así las denominadas aldeas, aunque habitaban chozas no eran propiedad privada, era una propiedad colectiva, habitada por núcleos familiares.

Así, la propiedad desde tiempos inmemorables está sujeta a familias; estas, tienen y poseen una determinada extensión de tierra o terreno, con derechos familiares sobre ello y los inmuebles ahí edificados. Pero con el transcurrir del tiempo el número de individuos que conforman la familia aumenta y las personas crecen con el paso de los años, hechos que dan lugar a una grave problemática en materia de usos y costumbres, sobre todo en lo relativo al terreno e inmuebles, del paterfamilias.

Por lo que teniendo en cuenta estos argumentos y contrastarlos con los conocimientos adquiridos en la especialización, surge como cuestionamiento hipotético, el saber que se puede hacer con el avalúo a efecto de resolver esta conflictiva social que se presenta en muchas partes del país. Para ello, se refuerza el instrumento de análisis valuatorio con una figura de propuesta arquitectónica, orientada con conceptos importantes de la figura jurídica-normativa que es vigente en la República Mexicana, para guiar el estudio practicado.

Para alcanzar tal fin se planteó la hipótesis siguiente, mediante el título: **“EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMO UNA SOLUCIÓN PRESENTE DE FUTUROS CONFLICTOS EN LA DELIMITACIÓN DE ESPACIOS FAMILIARES”**.

En este sentido, se orientó el estudio al Estado de México, particularmente a el poblado de Chalma, lugar donde existe la



autoconstrucción sin delimitaciones físicas reales o jurídicas; ahí se dan primordialmente los usos y costumbres, pero existe flujos de movimiento inmobiliario importante con una tendencia de intercambios familiares o legados patrimoniales precarios que no cubren al conjunto hereditario generándose el conflicto personal y familiar.

De esta manera, en este nicho de estudio, se observó a dos familias, que, aunque parientes, no tienen los mismos intereses, pero requieren de una parte proporcional de un predio familiar. Ante esta taxativa, se define el propósito de este trabajo como el siguiente:

OBJETIVO

“Instrumentar un documento valuatorio encaminado a la resolución de los problemas sucesorios en este contexto regional”.

Bajo esta temática se parte del análisis del marco jurídico social, se revisan las modalidades, para adquirir la propiedad; copropiedad, subdivisión y régimen de propiedad en condominio, teniendo en cuenta que cada familia será propietaria de su respectiva unidad privativa que le da derecho a tener un título de propiedad independiente, disponer de ésta, y hacer uso de las áreas comunes con derechos y obligaciones de acuerdo al reglamento de condóminos que este documento estructura, con el que se pretende resolver la problemática que ha dado origen a este trabajo de grado.

1. MARCO SOCIOECONÓMICO REFERENCIAL.

1.1. Historia.

1.2. Datos de población.

1.3. Datos geográficos.

1.4. Clima.

1.5. Hidrología.

1.6. Recursos naturales y culturales.

1.7. Infraestructura.



1. MARCO SOCIOECONÓMICO REFERENCIAL.

1.1. Historia.

En nuestro país, los tiempos prehispánicos se denomina a lo que existía en América antes de que los españoles llegaran al continente, tales como culturas, idiomas, construcciones existentes antes de la denominada “conquista española”. El inicio del desarrollo humano en nuestro continente fue con pueblos de origen asiático elaborando una cultura independiente a la de otras partes del planeta, pueblos que su economía era cazadores y recolectores, en este continente fundaron la agricultura, que realizaban a través de trabajo colectivo con un sistema social muy estable, siendo su estrategia los lazos de parentesco, sociopolítica vertical, sistema jurídico-político fijo, tradición, costumbre y religión. No existía la propiedad privada.¹

Cuando se desarrolla la agricultura y crece la población comienza la migración para establecerse en grandes centros urbanos y esto generó las diferencias sociales, la elite de gobernadores controló ideológicamente a la población, con las tradiciones en Mesoamérica da lugar a las culturas que se describen en orden de importancia: maya, azteca (mexica), olmeca, tolteca, zapoteca, teotihuacana, mixteca, totonaca. Entre estas culturas resultaron rivalidades y conflictos por tener el control comercial y político, fueron los mexicas los que habitaron y habitan hasta estas fechas el centro del país o el valle de México, fue una de las culturas que imperó sobre otras. El poblado de Chalma era habitado por los ocuiltecos o tlahuicas de San Juan Atzingo, Ocuilán, existen dos versiones de su origen; primera, los mexicas y colhuas llegaron e instalaron en

1) COLMENARES, ISMAEL; GALLO, MIGUEL ANGEL; DELGADO, ARTURO; PEREA, ARMANDO; GONZALEZ, FRANCISCO. De la prehistoria a la historia, Textos universitarios, Ediciones Quinto Sol, pp. 511.



Tula, después se dividieron en dos grupos, los colhuas nahuas fundaron Colhuacan y Xochimilco, parte de este grupo fue a poblar Malinalco y Ocuilán; segunda el grupo denominado matlalzínca salió de Guerrero para establecerse en el territorio denominado Ocuilán de Arteaga en el siglo VII. Aproximadamente en 1476 Ocuilán, Tenancingo y Malinalco, fueron conquistados y se convirtieron en tributarios de los mexicas, pagando con mantas, plumas preciosas, tejidos de algodón o de ixtle; las mantas fueron muy bien valoradas en Tenochtitlan destacaban como principales piezas de tributación. El pueblo de Ocuilán aparece por primera vez en escritura jeroglífica y en español en el códice "Tributos que pagaban algunos pueblos de México al emperador Moctezuma".²

La etapa colonial en nuestro país comienza en el año 1521, el 13 de agosto, cuando el imperio mexica es derrotado por los españoles, a partir de 1537, los ocuiltecos o tlahuicas tenían nuevos dominadores, que además de los tributos les quitaron su territorio repartiéndoselo entre ellos y los obligaron a trabajar las tierras y las minas; otro objetivo principal era convertir a los nativos a la religión cristiana. Los evangelizadores recibían como pago tierras y un número de indígenas a su servicio, esto se los proporcionaba la Corona Española. El valle de Toluca que es cercano a Chalma, estaba poblado por mexicas desde la segunda mitad del siglo XV imponiendo el náhuatl en detrimento del matlalzínca-atzínca, sin duda el año 1537 marcó a esta etnia cuando llegaron los agustinos y fundando el convento de Ocuilán, hubo cambios profundos en su modo de vida ya que les impusieron una religión ajena y nuevo orden político y social.³

En el periodo de la Revolución Mexicana, San Juan Atzingo fue un callejón sin salida entre el valle de Toluca y Cuernavaca, se libraron batallas entre los zapatistas que ocupaban el Estado de Morelos y los carrancistas, dominantes del

2) <https://www.historia-mexico.info/2012/09/ocuiltecostlahuicas.html>

3) *Ibidem*.



altiplano de Toluca; toda la localidad sirvió de refugio a una multitud de gentes de diverso origen, que se incorporaron a la población y hablando la lengua local. En el siglo XX, los representantes de estas comunidades solicitaron la titulación de sus bienes comunales y en un aproximado de 15 años después de su solicitud se les proporcionó el reconocimiento y titulación por resolución presidencial en favor de sus municipios.

Bajo Decreto siendo gobernador interino del estado, Antonio Zimbrón se aclara que Chalma pertenece a la municipalidad de Malinalco y es erigido como pueblo, existe la propiedad privada con viviendas construidas en un inicio con adobe y en la actualidad con tabique gris, lámina o losas de concreto, las construyen amplias y, normalmente, con dos cuartos rectangulares que sirven de dormitorios y una cocina anexa.

Del periodo posrevolucionario, se dice que fue el reconstructor de la economía mexicana después del conflicto armado, pero se consolidaron las instituciones políticas que regirían al país, teniendo como resultado la ausencia de prosperidad y estabilidad. Los caudillos constituyen en nuestro país el factor político dominante pasando por instituciones formales hasta llegar a la presidencia, por lo que la independencia de los caudillos disminuyó, sin desaparecer por completo.

Las políticas de los caudillos consolidaron las instituciones del país, repercutiendo en el sistema jurídico y en la reconstrucción económica, en el gobierno de Plutarco Elías Calles se restableció el orden interno estimulando la actividad económica, estos gobiernos se le reconocieron por la política integradora. El gobierno de Lázaro Cárdenas concluyó con una política nacionalista e institucional al nacionalizar el subsuelo mexicano.⁴

4) Lorenzo Meyer, "La institucionalización del nuevo régimen", en Historia General de México, Versión 2000, COLMEX/Centro de Estudios Históricos, México, 2002, p. 827.



Es decir que, se entiende por posrevolucionario al periodo en que México salió del periodo de los caudillos a la era de las instituciones, a grandes rasgos la política nacional ya no la controlarían los caudillos, la ejercerían las instituciones mexicanas.

Descrito lo anterior, nos concretamos al sitio de nuestro estudio un poblado de origen prehispánico denominado Chalma en el Estado de México, lugar donde los tlahuicas y mexicas veneraban a sus deidades Oztoteotl y Tlazacotl. Chalma, significa “cueva o gruta que está a la mano”, entre acantilados y barrancas, era un centro ceremonial donde los antiguos sacerdotes mantenían sus rituales.



Las tribus familiares asentadas en Chalma aproximadamente en el año 1537, con los indios bautizados guiaron a frailes agustinos Sebastián de Tolentino y Nicolás Perea para evangelizar las regiones de Malinalco y Ocuilán, mostraron la cueva donde rendían tributo a sus deidades, Oxtotéotl, dios de las cavernas. Los frailes al entrar a la cueva, ejercieron su tarea evangelizadora, exhortando a los indígenas a destruir a sus ídolos mencionando que la actividad con sus dioses era bárbara, sugiriendo adoptar a Jesucristo quien no quería sacrificios solo exigía corazones humildes para mantener el equilibrio del universo. Se cuenta que después de tres días de rezos y plegarias, los frailes regresaron al lugar y fueron partícipes del legendario milagro de la aparición de Cristo crucificado (hoy señor de Chalma), y su ídolo (Oxtotéotl) completamente destruido estaba a los pies del cristo. A los indígenas no les interesó si el cristo crucificado lo colocaron ahí los frailes, estos mencionaron que el cristo fue colocado por los ángeles; lo único que

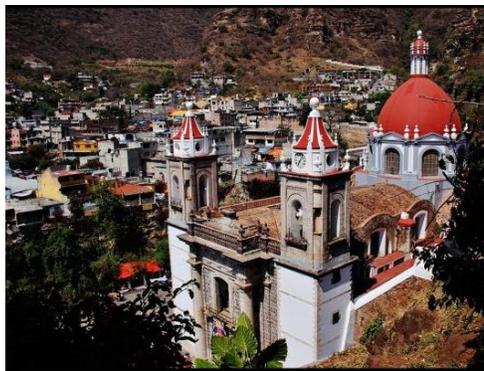


les importó fue que Oztoteotl-Tezcatlipoca no se había defendido, y su derrota no causó el fin del mundo como ellos creían al rendirle tributo con sacrificios. Desde este momento el santo señor de Chalma sustituye al señor de las Cuevas, los indígenas se olvidaron por completo de Oztoteotl y comenzaron a adorar al cristo integrándolo a su cultura, desde ese momento los cultos antiguos fueron sustituidos por el cristianismo a través de la destrucción de los antiguos templos y la construcción de nuevos.

A finales del siglo XVI los frailes Bartolomé de Jesús María y Juan de San José fundaron un convento en Chalma para peregrinos cristianizados, se anexó el convento en el siglo XVIII, y el 6 de septiembre de 1783 se le asignó el título de Real Convento y Santuario de Nuestro Señor Jesucristo y San Miguel de las Cuevas de Chalma, el inmueble es de estilo neoclásico, dos columnas asentadas sobre pedestales donde en la parte superior sobresale una balaustrada. La cúpula es peraltada (con arcos de trazado circular más altos); la planta de la iglesia es de una sola nave y tiene forma de cruz latina, donde el “brazo” mayor (que parte desde el pórtico principal hasta el altar mayor) tiene mayor longitud que el “brazo” menor o costados (donde se ubican capillas y altares menores). En su interior destacan los detalles en oro bruñido; el altar mayor, dedicado al Señor de Chalma, también de estilo neoclásico, se conforma por un ciprés, enmarcado por columnas pareadas que soportan el frontón, es de madera policromada y estilo plateresco, al fondo está un altar churrigueresco. La imagen del Santo Señor, fue hecha de pasta de caña de maíz llamada tatzingueni, una técnica que desarrolló Vasco de Quiroga y que, gracias a su maleabilidad, ligereza y duración, ha llegado hasta nuestros días junto con un buen número de piezas similares en el país, cientos de miles de peregrinos anualmente llegan a rendirle culto, la vida de los devotos está marcada por el antes y el después de la peregrinación a Chalma.



Las peregrinaciones tienen lugar principalmente en trece fiestas a lo largo del año, resaltando la más importante el 1 de julio día del Señor de Chalma, es uno de los principales santuarios del país, entre los 280 registrados; El "milagro" del Señor de Chalma, muestra el origen de uno de los cultos religiosos más arraigados en el país.



Por tradición estas peregrinaciones hacia el santuario del señor de Chalma inician en el ahuehuete, árbol que simboliza la llegada a Chalma, de sus raíces brota un manantial que la tradición popular atribuye propiedades milagrosas, los que llegan por primera vez se les hace una corona de flores de nardo, crisantemos, bugambilia o clavel, después de bañado, coronado y bailado el

peregrino recorre los seis kilómetros que separan al Ahuehuete del centro de Chalma.

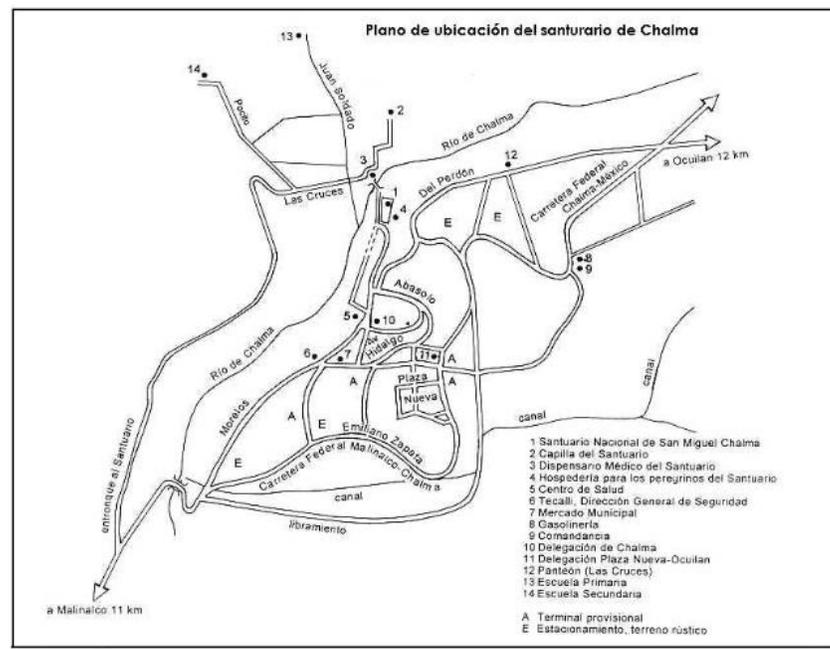


Debajo del santuario del señor de Chalma existen tres pequeñas cuevas, ahora dedicadas al Padre, Hijo y Espíritu Santo, antes consagradas a Oxtotéotl, Tetzcatlipoca y Tlazoltéotl. En la cueva de en medio se “encontraron” los frailes el crucifijo, que se puede apreciar dentro de la iglesia, antes se debe dejar la corona de flores como ofrenda en la entrada al santuario. El dicho popular “Ni yendo a bailar a Chalma” (atribuido a las causas imposibles), proviene de que al ir a bailar a Chalma se consiguen muchas cosas, el dicho se utiliza para hacer hincapié de que algunas son tan imposibles que ni así podrían lograrse.⁵

1.2. Datos de población.

La localidad de Chalma está situada en el municipio de Malinalco, perteneciente a la Región VI del Estado de México.

5) <http://www.unionedomex.mx/articulo/2017/04/12/cultura/la-sangrienta-historia-del-senor-de-chalma>



Según datos del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI, 2010), Chalma, tiene 4,081, el 47.4% hombres y 52.5% mujeres. El problema que enfrenta la localidad al tener mayor proporción de mujeres que hombres, es que existe migración masculina, hogares monoparentales, no existen opciones productivas locales para la población masculina. Los pobladores se dedican al campo de lunes a viernes, aunque cada vez menos desempeñan esta actividad porque consideran más redituable el comercio que en mayor parte es



informal, los días de mayor afluencia de peregrinos al santuario. La ausencia de oportunidades de empleo, ingreso, educación y servicios que carecen los municipios Malinalco y Ocuilán, es el principal factor para que la población emigre de Chalma en busca de una mejor calidad de vida.

El ratio mujeres/hombres es de 1,107, y el índice de fecundidad es de 2,50 hijos por mujer, el 7,39% de la población proviene de fuera del Estado de México; el 4,38% de la población es analfabeta (el 2,77% de los hombres y el 5,83% de las mujeres). El grado de escolaridad es del 7.95 (8.36 en hombres y 7.59 en mujeres). El 1,09% de la población es indígena, y el 0,16% de los habitantes habla una lengua indígena. En lo que se refiere al 38,64% de la población mayor de 12 años está ocupada laboralmente (el 52,02% de los hombres y el 26,56% de las mujeres). En Chalma hay 495 viviendas de las que el 98,26% cuentan con electricidad, el 93,03% tienen agua entubada, el 91,29% tiene excusado o sanitario, el 64,43% radio, el 86,57% televisión, el 73,63% refrigerador, el 46,77% lavadora, el 28,86% automóvil, el 11,44% una computadora personal, el 43,53% teléfono fijo, el 41,54% teléfono celular, y el 8,96% Internet.

Del total de 353 hogares que existen en la localidad, 306 viviendas, 35 tienen piso de tierra y unos 17 consisten de una sola habitación; 261 de todas las viviendas tienen instalaciones sanitarias; 274 son conectadas al servicio público; 283 tienen acceso a la luz eléctrica. La estructura económica tiende a permitir que 18 viviendas tengan una computadora, a 118 tener una lavadora y 254 tienen una televisión. Hay 91 analfabetos de 15 y más años, 5 de los jóvenes entre 6 y 14 años no asisten a la escuela. De la población a partir de los 15 años 47 no tienen ninguna escolaridad, 420 tienen una escolaridad incompleta. 289 tienen una escolaridad básica y 267 cuentan con una educación post-básica. Un total de 103 de la generación de jóvenes entre 15 y 24 años de edad han asistido a la escuela, la mediana escolaridad entre la población es de 8 años.⁶

6) <http://www.sectur.gob.mx/wp-content/uploads/2015/02/PDF-Chalma.pdf>



1.3. Datos geográficos.

La República Mexicana está dividida en treinta y dos entidades federativas, entre estos se encuentra el Estado de México, que a su vez se divide en municipios y dentro del municipio de Malinalco se encuentra Chalma, ubicada en el suroeste del Estado de México, cercano a sus límites con el de Morelos y Guerrero, su distancia con la capital del estado, Toluca, es de unos 65 kilómetros, y de la Ciudad de México 95 kilómetros.

Se localiza en las coordenadas GPS:

Longitud (dec): -99.435833

Latitud (dec): 18.932222

1.4. Clima.

Chalma se encuentra a una mediana altura de 1700 metros sobre el nivel del mar. Clima de acuerdo con la ubicación geográfica del territorio municipal predomina el clima A (C) w1 (w) (i) g; de acuerdo a la clasificación de Köppen, clima semicálido, subhúmedo (con humedad moderada), con lluvia del 11.6%, la oscilación térmica es reducida, la temperatura más elevada ocurre antes del solsticio de verano, siendo de 23.5 °C., y la mínima se presenta en el mes de enero en 17.1 °C. El régimen pluvial anual promedio es de 742 mm y la temperatura media anual está en los 20.2 °C, el mes con la máxima incidencia de lluvias es agosto con un valor de 144.7 mm, en tanto que noviembre es el mes con la mínima precipitación con un promedio de 10.8 mm.

1.5. Hidrología.

El río Chalma se beneficia de aguas que se unen en el mismo poblado, también lo aumentan aguas del río Tlaxipehualco de los montes de Chalmita y



Ocuilán; una porción del río lo canalizan a una planta eléctrica de otro poblado denominado Alameda, otra porción la utilizan para riego de tierras ejidales situadas al sur y sureste del pueblo de la Ladrillera, al llegar al estado de Morelos, el río Chalma se une con el Amacuzac mismo que se convierte en el Balsas, tanto los ríos, Chalma y Malinalco, son subcuencas de la cuenca del río Balsas. Los manantiales con que cuenta Chalma son atractivo turístico, pero ya no se puede utilizar porque están contaminados.

1.6. Recursos naturales y culturales.

En cuanto a sus recursos naturales destacan el clima templado, el paisaje conformado por flora, vegetación, montañas, cañadas, manantiales y cascadas; y dos ríos: Tlaxipehualco y el río Chalma, también llamado Ocuilán, que tiene una longitud de 15,382m. El municipio de Malinalco, existen bosques de pino-encino y selva baja caducifolia; relevantes recursos hidrológicos y variedad de fauna silvestre, Chalma se encuentra en una zona geográfica con importantes recursos naturales, tienen problemas ambientales tales como reducción de áreas naturales por urbanización, contaminación de suelo y agua, y pérdida de biodiversidad.

Los recursos culturales tangibles, son el Santuario del Señor de Chalma, constituido como el más importante recurso cultural religioso del Estado de México, con las siguientes áreas: convento agustino 10, iglesia de Chalma, hospedería o “Terraza de los peregrinos” y “Las cuevas”. El convento agustino, del siglo XVI, aún habitado por frailes de esta orden, pinacoteca con obras de los siglos XVII y XVIII con una colección importante de exvotos y retablos, también obras de Juan Rodríguez Juárez, pintor del barroco español durante la época virreinal, sus elementos arquitectónicos originales del edificio aún se conservan en buen estado: claustro bajo y alto, patios, Sala de Profundis, antesala al comedor, espacio de oración antes de los alimentos, el templo, así como sus esculturas, como el “Cristo de Chalma”.



1.7. Infraestructura.

Las vías primarias de comunicación terrestre que conectan a Chalma son cinco rutas: Chalma-Cuernavaca, Chalma-Cuernavaca-Ocuilán, Chalma-Ciudad de México, Chalma-Toluca, y Chalma-Tenancingo; su acceso y movilidad son una problemática del poblado; el tránsito vehicular y tráfico de personas aumenta en número y velocidad, con afectaciones en el medio ambiente urbano como la contaminación, el ruido, el consumo excesivo de recursos u ocupación extensiva del espacio, sin dejar a un lado el problema de congestionamiento en las vías de comunicación que son escasas. La localidad tiene precaria infraestructura carretera, sin vialidades peatonales, ni ciclistas, ni señalamientos; las vialidades, calles y banquetas se encuentran en mal estado y los autos particulares, autobuses y taxis se estacionan en cualquier espacio, invadiendo aéreas peatonales y de alta circulación.

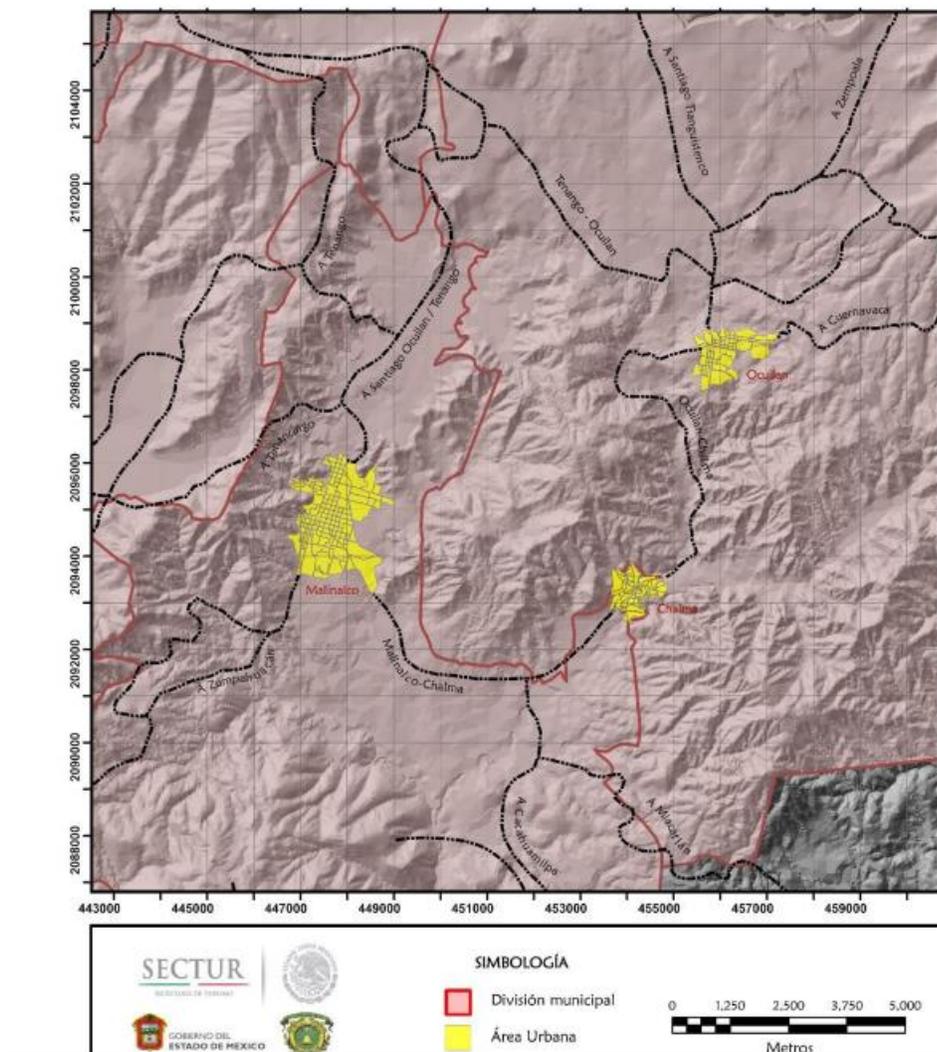
En cuanto a los servicios públicos domiciliarios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, si cuenta el poblado con ellos, pero las condiciones en que se encuentra la infraestructura instalada en los sistemas de abastecimiento y potabilización del agua domiciliaria requieren de mejoramiento. El abastecimiento de energía eléctrica, casi el total de la población cuenta con él; y el drenaje no se tiene en totalidad, aunque la mayoría cuenta con dicho servicio, no existen plantas de tratamiento, y la recolección de basura es precaria, pero si existe. Respecto a las telecomunicaciones, si hay servicio, aunque poco accesible para la mayoría de los pobladores.

Los servicios básicos son escasos, no hay clínicas, hospitales, unidades de apoyo vial, bases fijas de seguridad municipal, sanitarios públicos, estacionamientos, farmacias, establecimientos de hospedaje bien habilitados que procuren la higiene, confort y seguridad a los turistas; no existen espacios expendedores de alimentos y bebidas con regulaciones sanitarias y la autoridad no procura la higiene, precios y atención a los comensales, por lo que, los turistas y visitantes, se aminora la estancia de quienes por diversos motivos, acuden a



este destino turístico de gran importancia religiosa. El mercado con que cuenta la población, está inhabilitado, cerrado, y en pésimas condiciones, en las calles hay una abundante y desordenada presencia de comercio informal. La dinámica urbana del poblado, registra pérdida de su paisaje e imagen urbanos, generando el desorden urbano, se necesita la preservación y mantenimiento de los ecosistemas que forman parte del municipio, así como la imagen urbana.⁷

Mapa No. 3 Vías de acceso al destino Chalma.



7) <http://www.sectur.gob.mx/wp-content/uploads/2015/02/PDF-Chalma.pdf>

2. RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

2.1. ¿Qué es?.

2.2. Legislación.

2.3. Formas de adquirir la propiedad.

2.4. Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.

2.5. Leyes correlacionadas con la propuesta.

2.6. Opciones probables de financiamiento para la constitución de régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.



2. RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

2.1. ¿Qué es?.

El régimen de propiedad en condominio, es aquel que se constituye sobre inmuebles que, por características físicas, permite a sus titulares el aprovechamiento exclusivo de áreas privativas, áreas comunes y no admiten división, otorgando a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, y derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto a las áreas o instalaciones comunes.

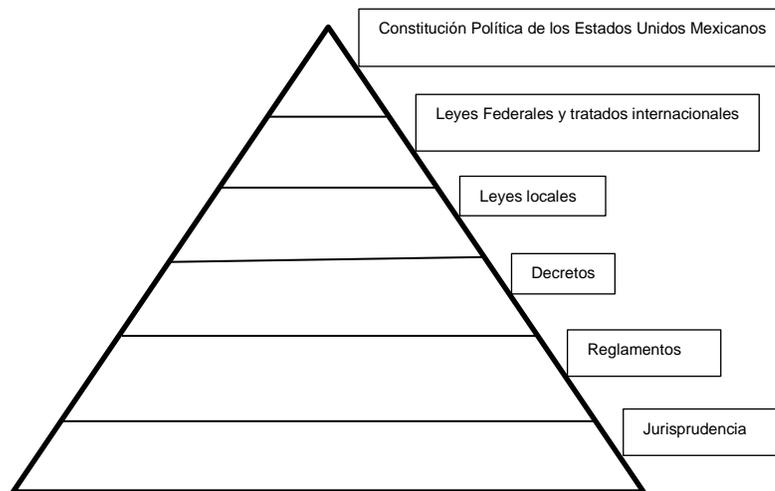
A mayor abundamiento un condominio es un inmueble cuya propiedad pertenece a varias personas sin división; es decir que la propiedad pertenece proindiviso a dos o más personas que tienen las condiciones y características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación.

En el poblado de Chalma, a esta fecha no aplican las leyes y reglamentos que describen el régimen de propiedad en condominio, por ello, existe un desorden en cuanto a la tenencia de la tierra, las construcciones precarias y desordenadas, se rigen por su costumbre, que a esta fecha, es determinar todos los espacios habitables con una servidumbre de paso, que solo es de palabra ya que la autoridad correspondiente no les ha otorgado legalmente la posesión, **es por lo anterior, que este trabajo pretende dar una solución presente de manera lógica y jurídica a la adquisición del cincuenta por ciento de la superficie que contempla el sujeto de estudio; es decir, se pretende proponer una solución presente para evitar o aminorar conflictos futuros en cuanto a la delimitación de espacios de terreno entre familiares.**



2.2. Legislación.

En nuestro país existe el derecho como orden u orden jurídico; es decir, un conjunto de normas jurídicas que regulan la conducta del humano en la sociedad, mismas que deben ser aplicadas a todos los ciudadanos para que exista un orden social, que establezcan el respeto al derecho ajeno, de estos ordenamientos se aprecia de acuerdo a su **jerarquía** y **competencia** en la siguiente imagen denominada pirámide de **Kelsen**.⁸



2.3. Formas de adquirir la propiedad.

El objetivo primordial de este trabajo, es proponer la manera jurídica y técnica valuatoria arquitectónica viable de dividir una propiedad cuando se adquiere por compraventa el cincuenta por ciento de la superficie de un inmueble, toda vez que, son dos familiares con diferente percepción de un espacio físico, psicológico y ambiental, y que aun con estas diferencias exista una convivencia

8) GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo, Introducción al Estudio del derecho, 41a. ed., México, Porrúa, 1990.



sana con una imagen homogénea, consensada, aceptada y respetada por todos, realizando la vida personal y familiar sin afectar los derechos del prójimo, dando una solución presente y evitando o aminorando futuros conflictos en la delimitación de espacios o terrenos familiares.

Descrito lo anterior, comenzaremos por definir a la propiedad, misma que puede definir, como: el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa o bien para aprovechar totalmente en sentido jurídico, que dicha propiedad se concede entre otros sobre un bien, todo aquello que ofrece o da utilidad al hombre y de apropiación particular, dentro de la amplitud de los bienes se encuentran los bienes inmuebles, que son los que no pueden trasladarse de un lugar a otro, siendo propiedad particular, su dominio pertenecerá a un particular y no podrá aprovecharse por otro sin consentimiento del propietario o mediante autorización de la Ley aplicable. La manera de adquirir la propiedad se entienden aquellos hechos y actos jurídicos que determinan que una persona obtenga el derecho de propiedad de un bien, esto lo convierte en titular; en un sentido más estricto se entiende uno de los actos necesarios para adquirir la propiedad, que debe completarse con el título de propiedad.

Existen diversos modos para adquirir la propiedad de un inmueble, pero para el caso que nos ocupa solo se describirán los que la propia ley establece como viables al adquirir la propiedad del cincuenta por ciento de la superficie total por un familiar del propietario, lo anterior como una solución presente para evitar o aminorar futuros conflictos en la delimitación de los espacios de los familiares.

Los modos de adquirir la propiedad al caso concreto son:

1.- Copropiedad, es cuando un bien pertenece pro-indiviso a dos o más personas, podrán servirse de los bienes comunes, siempre que dispongan de ellos conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los demás a usarlos según su derecho, todo copropietario tiene derecho para obligar a los demás a contribuir a los gastos de conservación del bien común, ninguno de los copropietarios podrá, sin el consentimiento de los



demás, hacer alteraciones en el bien común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.

El inmueble que es sujeto de estudio, lo habitarán dos familias; una de ellas con cuatro hijos, cuatro nietos, susceptibles a heredar el cincuenta por ciento de la superficie del terreno en comento; la otra familia sin hijos. Resultaría injusta la repartición del predio entre todas las personas que cohabitarían, ya que es desproporcional para ambos propietarios, ya que para realizar o llevar a cabo cualquier acto jurídico se deberá contar con el consentimiento de todos y cada uno de los copropietarios.

2.- Subdivisión. Es la división del inmueble, es un trámite para adquirir la plena propiedad de una fracción de un inmueble, se requiere una superficie mínima y determinados metros lineales hacia la calle.

Para solicitar una subdivisión de un inmueble en el Estado de México, la ley establece que debe tener como mínimo nueve metros lineales a la calle, en inmueble en comento solo tiene ocho metros lineales y con derecho a una servidumbre de paso, es decir, que el acceso al inmueble no está directamente a la calle.

3.- Régimen de propiedad en condominio, hay propiedad en condominio, cuando las diferentes unidades habitacionales, comerciales, industriales o de servicios de que consta un inmueble, que pertenecen o se destinan a pertenecer a distintos propietarios, puedan ser aprovechados en áreas privativas y comunes que deban permanecer indivisas, para que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, deben tener salida propia a la vía pública o a un elemento común que a su vez tengan salida a la vía pública.⁹

Estas maneras de adquirir la propiedad son los actos jurídicos que regula el Código Civil del Estado de México vigente, en el caso concreto se opta por la constitución de régimen de propiedad en condominio, ya que al adquirir el

9) Código Civil para el Estado de México.



cincuenta por ciento de la superficie del terreno que describe el título de propiedad, no es apta ninguna otra manera de adquirirlo, ya que serán dos familias que, aunque sean parientes, no tienen los mismos intereses y cada familia será propietaria de su respectiva unidad privativa que le da derecho a tener un título de propiedad independiente, disponer de esta, y hacer uso de las áreas comunes con derechos y obligaciones de acuerdo al reglamento de condóminos que establezcan para ello.

No se puede considerar una subdivisión o copropiedad, por la forma y manera de habitar el inmueble en este tipo de poblados, ya que todos construyen de la manera equivocada, en cada recoveco de un terreno construyen sus viviendas obstruyendo el buen funcionamiento de los terrenos en sí, como la explosión demográfica no está controlada, abuelos, padres, hijos, nietos, biznietos confluyen en los terrenos sin reglamentación alguna, la sana convivencia no la conocen; es decir, no tienen o quieren tener un desarrollo físico, psicológico, económico y cultural, lo que provoca graves conflictos.

2.4. Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.

El Estado de México desde siempre, es una entidad con la mayor explosión demográfica y por consiguiente el crecimiento social es primordial, las autoridades correspondientes no deben dejar de actualizar el marco jurídico en lo general, y establecer las bases para la interacción y convivencia social, de que muchos individuos carecen; hasta estas fechas predominan las conductas antisociales, desde el núcleo familiar y **el propósito de este trabajo es la solución que se le dé, en el presente para evitar o aminorar conflictos futuros en la ocupación o delimitación de espacios o terrenos familiares.**



La Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, para el caso concreto que se propone, la constitución de un condominio horizontal, establece los criterios siguientes:

“Los condóminos que son las personas físicas o morales, que en calidad de copropietarios aprovecha una unidad exclusiva de propiedad.

La unidad de propiedad exclusiva, es el piso, departamento, vivienda u otro sobre los que se tiene derecho de copropiedad y uso exclusivo.

Los bienes o áreas de uso común, son aquellas que el uso, aprovechamiento y mantenimiento pertenece a los condóminos y residente.

El indiviso, es el porcentaje que representa el derecho de copropiedad y que pertenece a cada unidad de propiedad exclusiva sobre los bienes y áreas comunes del condominio y proporcional al valor de esta área privativa con relación al condominio, y se agrega al testimonio de escritura pública como tabla de indivisos.

La asamblea, es el órgano máximo de decisión en un condominio, lo conforma la mayoría de condóminos donde se resuelven asuntos de interés común en relación con el condominio.

El residente, es la persona que, en calidad de poseedor con cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva.

El reglamento interior del condominio, son los acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecerán normas internas de convivencia del condominio, será aprobado por la asamblea y se formaliza ante notario público.

La escritura constitutiva, es el documento público a través del cual se constituye un inmueble conforme a un régimen de propiedad en condominio.

Se formaliza ante notario público, cuando:

Existan diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de un inmueble, pertenezcan a diferentes propietarios, de igual manera cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos,



departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, siempre que exista un elemento que sea de uso común para todos, como accesos, pasillos, jardines, etc.

Por disposición testamentaria.

Cuando se divida una copropiedad y de la misma se generen dos o más unidades que compartan áreas e instalaciones comunes.

La autoridad competente, podrá autorizar únicamente el cambio a régimen condominal en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad e intensidad de aprovechamiento e imagen urbana, restricciones y demás normatividad aplicables.

Conforme a su estructura será: ...

Horizontal: modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común; ...

La lotificación en condominio, es el acto mediante el cual se parte o divide un predio en áreas privativas y áreas comunes.

Al constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, donde conste:

La ubicación, dimensiones y linderos de terreno que corresponda al condominio de que se trate, especificar las áreas;

Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la constitución del condominio;

La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva; sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

El valor nominal, que, para los efectos de ésta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

El uso general del condominio y el particular de cada unidad de propiedad exclusiva;



Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

Los datos de identificación de la póliza de garantía, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos de ésta;

La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva. Al apéndice de la escritura, se agregarán debidamente certificados por fedatario público, el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, así como el Reglamento Interior del Condominio.

Según la ley de la materia, los requisitos para la constitución del régimen de propiedad en condominio, son:

Solicitud firmada por el propietario (Formato único de solicitud).

Documento que acredite la propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Acta Constitutiva de la Sociedad en caso de ser persona moral.

Poder notarial del representante legal.

Licencia de uso de suelo.

Alineamiento y número oficial.

Plano del proyecto.

Resolución de apeo y deslinde catastral o judicial inscrita en el Registro Público de la Propiedad, según corresponda.

Certificado de libertad de gravámenes.

Documento emitido por autoridad competente que acredite que el predio a lotificar cuenta al menos con los servicios de agua y drenaje para el total de viviendas o lotes resultantes o, en su caso, convenio para la realización de éstos, celebrado con la autoridad correspondiente.”¹⁰

10) Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.



Descrito lo anterior, se puede apreciar que aunado al crecimiento de población, siendo primordial el crecimiento social no se debe abandonar la actualización de las normas para establecerse la sana interacción y convivencia social, siendo necesario el respeto por el prójimo en su espacio físico, psicológico y ambiental, lo que conlleva a sugerir que en los inmuebles puestos en venta, si existen dos o más familias en calidad de propietarios con diferentes intereses, se constituya un régimen de propiedad en condominio para que realicen su vida personal y familiar respetando los derechos de los condóminos.

2.5. Leyes correlacionadas con la propuesta.

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico que se aplica en la constitución de régimen de propiedad en condominio, es:

1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

*“Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada..., se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos ...”.*¹¹

2.- Ley General de Asentamientos Humanos;

Esta ley fija las normas básicas e instrumentos de gestión en lo general para ordenar el uso del territorio y asentamientos humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.

3.- Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México;

Se pretende en este trabajo la constitución de un condominio en el poblado de Chalma, Estado de México y se rige por la Ley en comento, reiterando que es

11) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



una de las entidades del país que tiene un desordenado incremento en la población, los ingresos económicos son insuficientes y conlleva a la desintegración familiar, conflictos de familia, el desarrollo del ser humano es precario, derivando a los conflictos interpersonales, por lo que esta Ley tiene como objetivo el de contribuir a prevenir conductas antisociales al promover la cultura del respeto por las personas y sus bienes, propone el fomento de la cultura condominal y se precisan las sanciones establecidas por la Ley, el Reglamento del Condominio y los acuerdos de asamblea, se requiere la responsabilidad de mejorar la convivencia entre todos los sectores sociales, políticos y productivos, con propuestas normativas a mejorar la calidad de vida de aquellos ciudadanos que habitan (o habitarán) en desarrollos de régimen de propiedad en condominio.

4.- Código Civil para el Estado de México;

Describe: *“De la Propiedad en Condominio Concepto de propiedad en condominio:*

Artículo 5.166.- Hay propiedad en condominio, cuando las diferentes unidades habitacionales, comerciales, industriales o de servicios de que consta un inmueble, que pertenecen o se destinan a pertenecer a distintos propietarios, puedan ser aprovechados en áreas privativas y comunes que deban permanecer indivisas. Para que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, deben tener salida propia a la vía pública o a un elemento común que a su vez tengan salida a la vía pública.

Características de la copropiedad sobre elementos comunes Artículo

5.167.- La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división. La parte alícuota de los condueños sobre los elementos comunes es inseparable del derecho de propiedad exclusivo que les corresponde respecto de las unidades privativas. Sólo se podrá enajenar, gravar o embargar la parte alícuota cuando se haga conjuntamente con la propiedad privativa.

Reglamentación de la copropiedad en condominio

Artículo 5.168.- Los derechos y obligaciones de los condóminos a que se refiere este capítulo, se regirán por las escrituras en que se hubiere constituido el



130 régimen de propiedad en condominio, por este Código y por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.”¹²

5.- Código Administrativo del Estado de México;

En el libro Quinto, establece las normas básicas e instrumentos para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el Estado de México, respetando los derechos humanos, en caso concreto regulación del régimen de propiedad en condominio.

“SECCIÓN SÉPTIMA

DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 5.51. En condominios horizontales y verticales habitacionales y mixtos, el número máximo de viviendas deberá ser concordante con la densidad y normatividad establecidas en los planes municipales de desarrollo urbano...

Artículo 5.54. Los interesados en conocer los usos del suelo, la densidad de vivienda, el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo y la altura de edificaciones y las restricciones de índole federal, estatal y municipal, que para un predio o inmueble determinado establezca el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente, podrán solicitar a la autoridad competente la expedición de una cédula informativa de zonificación, la cual no constituirá autorización alguna y tendrá únicamente carácter informativo y estará vigente en tanto no se modifique el plan del que deriva. Para su obtención, los interesados deberán incluir en la solicitud respectiva, el croquis de localización del predio de que se trate.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO

Artículo 5.55. El uso y aprovechamiento con fines urbanos o la edificación en cualquier predio ubicado en la entidad, requerirá licencia de uso del suelo de conformidad con lo dispuesto en este Libro y su Reglamento.

12) Código Civil para el Estado de México.



Artículo 5.56. La licencia de uso del suelo se sujetará a lo siguiente:

I.- Será tramitada por el interesado ante la autoridad competente, vía presencial en las oficinas correspondientes o de manera electrónica, a través del portal que se cree para tal efecto y deberá ser resuelta conforme al procedimiento establecido al efecto por la reglamentación de este Libro;

II.- Tendrá por objeto autorizar las normas para el uso y aprovechamiento del suelo establecidas en el plan municipal de desarrollo urbano aplicable;

III.- A la solicitud deberá acompañarse el Dictamen Único de Factibilidad, en los casos previstos en este Libro.

IV.- Tendrá vigencia de un año y podrá ser prorrogada por una sola vez por un período igual; y

V.- No constituirá autorización para construcción de obras o realización de actividades. No se requerirá de licencia de uso del suelo para lotes resultantes de conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios autorizados, siempre y cuando el uso y aprovechamiento de los mismos haya quedado comprendido en la autorización respectiva...”.¹³

6.- Código Financiero del Estado de México y Municipios;

Este determina el pago del impuesto para la constitución del régimen de propiedad en condominio.

“Artículo 119.- La base gravable y cuota para el pago de este impuesto, se determinará conforme a lo siguiente:

I. Por la autorización de conjuntos urbanos, subdivisiones de predios o modificaciones del tipo de conjunto urbano autorizado, incluyendo el cambio de uso o el número de viviendas previstas conforme a la siguiente:

...

13) Código Administrativo del Estado de México.



T A R I F A

TIPO DE CONJUNTOS URBANOS BASE		NÚMERO DE VECES EL VALOR DIARIO DE LA UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN VIGENTE GRUPO	
		A	B
Habitacional Social Progresivo.	Por cada vivienda prevista	4.2	3.6
Habitacional Interés Social.	Por cada vivienda prevista	16.8	11.4
Habitacional Popular.	Por cada vivienda prevista	25.2	18.6
Habitacional Medio	Por cada vivienda prevista	36.0	27.0
Habitacional Residencial	Por cada vivienda prevista	60.0	42.0
Habitacional Residencial alto y campestre.	Por cada vivienda prevista	146.04	121.68
Industrial.	Por cada 1,000 m ² de superficie vendible	215.82	126.88
Agroindustrial.	Por cada 1,000 m ² de superficie vendible	215.82	126.88
Abasto, comercio y servicios.	Por cada 1,000 m ² de superficie vendible	215.82	126.88

Para los efectos de esta sección, los municipios se clasifican en:

...

Grupo B.- Comprenderá los municipios no incluidos en el grupo A.

II. Los montos determinados de conformidad con lo previsto en este artículo, se pagarán ante la tesorería correspondiente, dentro de los noventa días siguientes contados a partir de la fecha de publicación en el periódico oficial, del acuerdo de autorización del conjunto urbano o de las subdivisiones de predios de que se trate, o de sus modificaciones.”¹⁴

7.- Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México;

En el inmueble materia de trabajo, el condominio horizontal es el más viable, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, cita lo siguiente:

“TÍTULO SEXTO DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO ÚNICO

DISPOSICIONES GENERALES DE LAS REGLAS GENERALES

¹⁴) Código Financiero del Estado de México y Municipios.



APLICABLES A CONDOMINIOS

Artículo 102. Los condominios por su estructura serán horizontales, verticales y mixtos, siendo aplicables a estos las reglas generales siguientes:

I. Los predios o lotes destinados a condominios deberán contar con:

A). Frente a vía pública existente no menor a nueve metros.

B). Conexión directa a redes de infraestructura pública, en el entendido que no se permite la conexión de infraestructura entre condominios.

C). El terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación y en los de tipo habitacional campestre, con setos o árboles, los condominios autorizados dentro de un conjunto urbano podrán delimitarse con cualquier otra estructura acorde a la imagen del conjunto urbano.

II. El condominio horizontal tipo habitacional contendrá:

A). Áreas privativas:

A.1. Las áreas privativas que se dediquen a condominios horizontales, para vivienda unifamiliar, deberán tener las dimensiones mínimas siguientes:

1. En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social: sesenta metros cuadrados de superficie y cuatro metros de frente.

2. En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio: setenta y dos y noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente, respectivamente.

3. En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto: ciento veinte y ciento cincuenta metros cuadrados de superficie y nueve y diez metros de frente, respectivamente...

B). Áreas comunes:

1. Vialidades o circulaciones vehiculares, con una sección mínima de ocho metros, misma que no podrá ser considerada como estacionamiento.

2. Andadores con una sección mínima de tres metros, o seis metros, cuando den acceso a dos edificaciones una frente a la otra.



3. *Las áreas verdes y recreativas no serán inferiores a doce metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan cedido áreas de donación, en cuyo caso serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista, estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento. El acceso a las áreas de uso común destinadas a áreas verdes o recreativas será únicamente por las vialidades interiores del condominio.*

...

VI. *En condominios horizontales, verticales y mixtos habitacionales sociales progresivos, de interés social y popular, así como en los condominios horizontales y mixtos de tipo medio, residencial y residencial alto, el número máximo de viviendas será de sesenta por cada predio, o lote resultante de la subdivisión o conjunto.*

...

DEL CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIOS HORIZONTALES

Artículo 109. La autorización de condominio horizontal, deberá contener:

- I. *Referencia a la solicitud.*
- II. *Fundamento jurídico.*
- III. *Motivación.*
- IV. *Los datos siguientes:*
 - A). *Nombre del titular de la autorización.*
 - B). *Ubicación y superficie del inmueble objeto del condominio.*
 - C). *Número, uso, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura máxima de aprovechamiento y ocupación, así como superficie, frente mínimo y cajones de estacionamiento requeridos de las áreas privativas.*
 - D). *...*



E). Descripción, en su caso, de las áreas de donación, así como de las obras de urbanización y equipamiento urbano, señalando el plazo para su realización.

V. La referencia a:

A). Los documentos que acrediten la personalidad del propietario y en su caso, de su representante legal.

B). Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble objeto de condominio.

C). La constancia de viabilidad del condominio, en su caso, cambio autorizado de uso del suelo, convenio para el suministro de servicios, así como las demás autorizaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la autorización.

D). Monto de los derechos:

1. Por la autorización.

2. Por la supervisión de las obras de urbanización y equipamiento urbano, en su caso

3. Por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y alcantarillado.

E). El plano del condominio y demás elementos de representación gráfica.

VI. Las obligaciones que adquiere el titular de la autorización:

A). Protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría.

B). Cubrir los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización.

C). Publicar la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo no mayor de treinta días a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

D). En el caso de condominios cuyos titulares estén obligados a ceder áreas de donación y realizar obras de equipamiento urbano y urbanización, deberán:



1. *Suscribir los contratos de donación de áreas a favor del Estado y municipio, dentro de los noventa días siguientes al de la fecha de la inscripción de la autorización.*
 2. *Llevar a cabo las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano.*
 3. *Sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento, en su caso.*
 4. *Para la ejecución de las obras deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio.*
 5. *Entregar las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano en el plazo fijado.*
 6. *Obtener autorización de la Secretaría para la promoción, publicidad y venta de las áreas privativas.*
 7. *Llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.*
 8. *Cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la autorización.*
 9. *Las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.*
- VII. Plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos.*
- VIII. Definición de los tiempos de realización de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano, dicho plazo no podrá exceder de doce meses a partir de la emisión del inicio de obras.*
- IX. Monto de la fianza y/o garantía hipotecaria que garantice la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento urbano en el plazo establecido, así como de los defectos o vicios ocultos en su caso.*



X. Fecha de emisión de la autorización.

XI. Nombre, cargo y firma de quien la autoriza. La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización, con intervención de notario público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

...

DE LOS CAMBIOS DE TIPO Y MODALIDAD DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 115. En el caso que el titular solicite cambio de tipo o modalidad del condominio, se aplicarán en lo conducente las disposiciones previstas en este Reglamento para el cambio de tipo y modalidad de conjuntos urbanos.”.¹⁵

8.- Reglamento del artículo 947 del Código Civil del Estado de México sobre inmueble en Condominio;

Cita lo siguiente:

“CAPÍTULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 1.- La propiedad en condominio establecida por el artículo 947 del Código Civil existirá cuando las diferentes porciones de que conste un edificio, pertenezcan o se destinen a pertenecer a distintos dueños que sean además condueños de elementos y partes comunes del edificio que deban permanecer indivisos. Para los efectos de este Reglamento se entiende por edificio todo tipo de construcción o construcciones sobre un mismo predio destinado para habitación, comercio, industria, ejercicio profesional, y, en general el desarrollo de la actividad humana.

...

Artículo 3.- Para construir un régimen de este tipo, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en una escritura pública, en la que forzosamente se hará constar:

15) Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.



- a) *La situación, dimensiones y linderos del terreno. Así como una descripción general del edificio;*
- b) *La descripción de cada una de las porciones en que haya sido dividido el edificio, determinando su número, situación, medidas, piezas de que consten y demás datos necesarios para identificarlas;*
- c) *El valor total del inmueble y el de cada una de las porciones en que haya sido dividido, así como el porcentaje que corresponda a cada propiedad;*
- d) *El destino general del edificio y el especial de cada una de las porciones en que ha sido dividido;*
- e) *Situación, destino y demás características que identifiquen los bienes comunes;*
- f) *Copia certificada de las licencias de construcción otorgadas por las autoridades correspondientes.*

Artículo 4.- A la escritura constitutiva, se agregarán el plano general y los planos correspondientes a cada una de las partes de que conste el edificio y que hayan de ser vendidas a personas distintas.

Artículo 5.- En la escritura constitutiva de este régimen, se incluirá un Reglamento en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios.

Artículo 6.- El título constitutivo del régimen de propiedad del edificio y sus modificaciones deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 7.- En las escrituras de compra-venta de cada una de las partes del edificio, se hará referencia a la escritura general que exige el artículo 3o. y al apéndice de la misma escritura se agregará un ejemplar firmado por las partes vendedoras y compradoras, del Reglamento de Condominio y Administración del edificio. En los testimonios podrá insertarse dicho Reglamento o bien se agregará a cada uno de ellos un ejemplar del repetido Reglamento, certificado por Notario.

Artículo 8.- Para que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad la escritura de compra-venta de alguna de las partes en que se dividió un edificio,



será necesaria la inscripción previa de la escritura constitutiva del condominio respectivo.

Artículo 9.- Solamente por acuerdo unánime de los propietarios se podrá modificar lo que de conformidad con el artículo 3o. dispongan las escrituras en materia de destino general, del edificio, destino especial de cada una de sus divisiones, porcentaje que corresponda a cada una de éstas respecto del valor total del inmueble, y sobre el destino de los bienes comunes, así como el nombre que sirva para su identificación y demás datos relativos a la misma...

Artículo 10.- Establecido este régimen de propiedad, sólo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los condueños o en los casos previstos en el Capítulo VII de este Reglamento.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS BIENES PROPIOS Y DE LOS BIENES COMUNES

Artículo 11.- Cada propietario será dueño exclusivo de su porción, parte, piso, departamento, vivienda o local, y condueño de los elementos y partes del edificio, que se consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante.

Artículo 12.- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su parte privativa, fijado en la escritura constitutiva del régimen de propiedad.

Artículo 13.- Son objeto de propiedad común de todos los propietarios:

a) El suelo y subsuelo, éste con las limitaciones a que se refieren los párrafos cuarto y quinto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los cimientos, estructuras, paredes maestras y el techo del edificio;

b) Los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, corredores y escaleras, calles y pasos interiores para peatones, siempre que sean de uso común;

c) Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero, las instalaciones generales y servicios comunes; y cualesquiera otros que



se resuelva por la unanimidad de los copropietarios usar o disfrutar en común, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen de propiedad;

d) Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, monta cargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores y todos los tubos, albañales, canales, conductos y alambres de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas y otros semejantes, con la sola excepción de los que sirvan exclusivamente a cada porción, piso, departamento, vivienda o local.

Artículo 14.- Los techos-pisos entre dos pisos o secciones de éstos, siempre que pertenezcan a distintos propietarios, y los muros u otras divisiones que las separen entre sí serán de propiedad común de dichos propietarios.

Artículo 15.- Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo los casos exceptuados por este Reglamento.

Artículo 16.- Los derechos de cada condueño en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual cuyo uso y goce permitan o faciliten, por lo que sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre su parte, piso, departamento, vivienda o local.

Artículo 17.- Aunque un condueño haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen estas disposiciones y a las demás que establezcan las escrituras a que se refiere el artículo 3o. de este Reglamento y el de Condominio y Administración.

Artículo 18.- Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios o instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir los derechos ni hacer más onerosas las obligaciones de los restantes.

Artículo 19.- El propietario de alguna de las partes del edificio, puede usar, gozar y disponer de ella, con las limitaciones y prohibiciones de este Reglamento y



con las demás que establezcan las escrituras a que se refiere el artículo 30. y el Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

Artículo 20.- Cada propietario usará de su porción, piso, departamento, vivienda o local en forma ordenada y tranquila. En consecuencia, no podrá destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, no lo hará servir a otros objetos que los consentidos expresamente o a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del edificio y su ubicación; no efectuará acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del edificio, ni incurrirá en omisiones que produzcan los mismos resultados. Los propietarios que contravengan lo dispuesto en este precepto, se sujetarán a las sanciones que establezca al respecto la Asamblea General de Copropietarios del Condominio, de acuerdo con las facultades que al efecto les confieran el Reglamento de Condominio y Administración del edificio de que se trate, las previstas en la escritura constitutiva y las que establezcan al respecto las disposiciones emanadas de las autoridades.

...

Artículo 24.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras o reparaciones en el interior de su parte, piso, departamento, vivienda o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que pueda perjudicar su solidez, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir luces o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone el conjunto o que perjudique a la estética general del edificio. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias.

CAPITULO III DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION



Artículo 27.- Los derechos y obligaciones de los propietarios de edificios en condominio, se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondientes, por las disposiciones del Código Civil conducentes, por el presente Reglamento del Artículo 947 del Código Civil y por el Reglamento específico de Condominio y Administración correspondiente al edificio de que se trata.

...

d) En general, la fijación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios, especificando con la mayor claridad las partes del edificio que son de uso común y las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar, tanto los bienes comunes como los propios.

GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

Artículo 38.- Cada propietario debe contribuir, en proporción al valor de su porción, piso, departamento, vivienda o local, a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes.

Artículo 39.- Cuando se trate de cosas y servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas, los gastos se repartirán en relación con el uso que cada uno haga de aquéllos. Cuando un edificio consta de diferentes porciones o partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de propietarios beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos e instalaciones cuya utilización sea variable por los propietarios, podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Artículo 40.- Para los efectos fiscales, cada porción, piso, departamento, vivienda o local se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, o bien se estimará por separado la renta que sea susceptible de producir, los propietarios cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz, así como los demás impuestos de que sean causantes, siempre que ello sea posible.



Artículo 41.- Las cuotas para estos gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente, causarán intereses al tipo que fije el Reglamento de Condominio y Administración, o los legales si éste es omiso...

Artículo 42.- El propietario que no cumpla con las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.

...”.¹⁶

9.- Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio en el Estado de México.

Nuestro sujeto de estudio al constituirse en régimen de propiedad en condominio, deberá seguir los lineamientos que estable este reglamento y a mayor abundamiento, describe:

“CAPITULO I OBJETO Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Se declara de interés social y orden público el establecimiento de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio.

Artículo 2.- Estas disposiciones regirán a todas las obras e instalaciones en condominio, los cambios de construcciones a este régimen de propiedad, así como el establecimiento de terrenos en condominio cuando sobre, esos terrenos se realicen obras que requieran la licencia de construcción.

Artículo 3.- El Ejecutivo cumplirá con estas disposiciones a través de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, la Dirección General de Hacienda y la del Registro Público de la Propiedad, cada una con arreglo a sus atribuciones.

Artículo 4.- Los condominios pueden tener las siguientes modalidades: Verticales, horizontales y mixtos.

Artículo 5.- Las construcciones en condominio, la ampliación de ellas, y el cambio de construcciones ya realizadas a este régimen de propiedad, estará sujeto a previa licencia de autorización.

16) Reglamento del artículo 947 del Código Civil del Estado de México sobre inmueble en Condominio.



Artículo 6.- Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

a).-"Condominio" al inmueble en el que se ha establecido ese régimen de propiedad.

b).-"Condominio Horizontal" la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él, y los condueños, copropietarios del terreno de común con sus edificaciones o instalaciones correspondientes.

...

f).-"Parte Común" el conjunto de terrenos y construcciones de copropiedad de los condóminos que debe permanecer indiviso y de uso general para los mismos.

g).-"Terreno del Condominio" a la superficie total del inmueble en que se establece el régimen de propiedad en condominio.

h).-"Terreno Común" a la parte del terreno propiedad de los condóminos destinados al uso en general.

i).-"Terreno Propio o Privativo" a la parte o porción del condominio destinada al uso exclusivo del condómino.

j).-"Edificación" a todo tipo de construcción destinada a habitación, comercio, industria, despacho, taller y en general, al desarrollo de la actividad humana. k).-"Edificación o Instalaciones Comunes" a la parte de la construcción o instalaciones destinadas al uso de todos los condóminos.

l).-"Edificación Propia o Privativa" a la parte de la construcción destinada al uso exclusivo de un condómino.

m).-"Dúplex" a la construcción Destinada a habitación de dos familias en un mismo lote o terreno.

...

Artículo 7.- En materia de condominios, la autoridad correspondiente se sujetará, en todas sus resoluciones, autorizaciones y dictámenes, a lo establecido por las Leyes de la materia, incluyendo la de Comunicaciones, Obras Públicas y



Privadas, la Ley de Fraccionamientos de Terrenos y su Reglamento en su caso, al presente Reglamento, y a los Planos Rectores, Reguladores o de Zonificación.

Artículo 8.- La autoridad tendrá, las siguientes facultades y atribuciones en materia de condominios:

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

II. Fijar las restricciones para el establecimiento de condominios en construcciones, así como en terrenos que se pretenda dotar de servicios que requieran licencia para realizar las obras y además, determinar el uso o destino de los mismos, ya sea en forma general o especial para zonas determinadas o casos concretos.

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

IV. Ordenar la suspensión de las obras, cancelar, revocar o declarar la caducidad de la licencia o autorización, y en su caso, conceder prórrogas.

CAPITULO II DE LAS LICENCIAS O AUTORIZACIONES DE CONDOMINIOS

Artículo 9.- Para el otorgamiento de licencias de construcción de condominios y para el cambio a este régimen de propiedad de una edificación ya construida el interesado deberá presentar a la autoridad competente, los siguientes documentos:

I. Solicitud.

II. Título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

III. Certificado de libertad de gravámenes.

IV. Constancia de alineamiento vigente.

V. Ultimo recibo del Impuesto Predial, al corriente en su pago.

...

VII. Planos arquitectónicos completos, en los que se señalen las áreas propias y las comunes, las áreas libres y las construidas en cada planta o nivel,



fachadas cortes y en general, todos los detalles del uso, destino y forma de construcción de los volúmenes que integran el condominio.

VIII. Planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, y de cualquier otro servicio común.

IX. Memoria de cálculo y planos estructurales.

X. Reglamento interno del condominio en términos del Reglamento del artículo 947 del Código Civil, en su caso.

Artículo 10.- Presentados los documentos anteriormente citados, la autoridad estudiara si procede la expedición de la licencia correspondiente. En caso afirmativo, extenderá la orden de pago de los derechos relativos, y una vez cubiertos éstos, otorgará la licencia en un plazo no mayor de treinta días a partir de la fecha en que tome conocimiento de la liquidación de la orden de pago. En caso negativo, dará por escrito el fundamento y motivo de la negativa, y pondrá a disposición del interesado, la documentación presentada.

Artículo 11.- En los alineamientos, licencias o autorizaciones que expida la autoridad, se harán constar los usos y destinos de los inmuebles en condominio y las partes integrantes de ellos.

Artículo 12.- En condominios horizontales o mixtos, deberá obtenerse licencia de construcción por separado (individual) de las construcciones de uso propio en los siguientes casos: I. Cuando el terreno propio sobre el que se desea realizar la construcción pertenezca a una persona distinto de la que estableció el condominio originalmente.

II. Cuando la obra no se realice simultáneamente con las obras comunes del condominio.

Artículo 13.- Las licencias y autorizaciones que se otorguen de acuerdo con este Reglamento dejan siempre a salvo derechos de terceros.

...

Artículo 24.- Los conjuntos habitacionales de interés social, tanto los que comprenden varias manzanas de un fraccionamiento o población, como los que ocupan una manzana o parte de ella, y que se vendan con apego al Régimen de



Propiedad en Condominio, en sus modalidades de horizontales o mixtos, deberán cumplir con las siguientes características y disposiciones técnicas, cuando a juicio de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, no se requiera apearse a los requisitos del artículo precedente: a).- Se establecerá una restricción absoluta de construcción de 5.50 metros, sobre todos los frentes con acceso a vías públicas del terreno del condominio. La superficie de esta restricción será terreno común, y se destinará exclusivamente al estacionamiento de vehículos ajenos a los propietarios e inquilinos del condominio.

b).- Cualquier circulación horizontal interna en el terreno común del condominio tendrá un ancho mínimo de seis metros.

c).- Los espacios para estacionamiento de vehículos que prevé el artículo 44 Bis de la Ley de Comunicaciones, Obras Públicas y Privadas, podrán situarse en el interior de los terrenos propios, o bien, en terrenos comunes previamente determinados para ese objeto, en este último caso, el proyecto se hará en tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública sin necesidad de mover ningún otro vehículo estacionado.

d).- Las vías públicas para vehículos y peatones que limitan cada manzana tendrán un ancho mínimo de veinte metros, el que deberá aumentarse en función de la densidad de población. Para ello en caso necesario, se ampliarán las vías públicas existentes, con la obligación de ceder esa área al Municipio.

...

Artículo 26.- Los reglamentos de construcción internos de los condominios horizontales serán aprobados por la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, y deberán especificar el tipo y características de las construcciones que pueden realizar en ellos, así como los datos de composición arquitectónicos, estética y de seguridad relativos.

...

Artículo 28.- Queda prohibida la construcción de obras provisionales tanto en los terrenos propios como en los comunes. Se exceptúan las bodegas, oficinas y talleres requeridos para la construcción de la obra definitiva, debiendo retirarse



estas obras provisionales al quedar en condiciones de ser ocupadas las obras definitivas.

...

CAPITULO VII DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 40.- El tipo y las características de los condominios deberán ajustarse al de las zonas o fraccionamientos en que se ubican.

...

Artículo 43.- Los propietarios o poseedores de inmuebles construidos bajo el régimen de propiedad en condominio quedan obligados a respetar las restricciones, modalidades o lineamientos que fije al respecto la autoridad.

Artículo 44.- Al terminar las obras, o al ocuparse inmuebles construidos en condominio, deberá darse aviso a la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, la que turnará copia de la documentación correspondiente a la Dirección General de Hacienda para la catastración respectiva, y para el pago de los impuestos y derechos que procedan, así como a la Dirección del Registro de la Propiedad para sus fines respectivos.

...”.¹⁷

10.- Plan de Desarrollo Urbano de Malinalco, Estado de México.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala en sus artículos 26 y 115 que el estado organizará un Sistema de Planeación Democrática que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento económico y los municipios en términos de las leyes federales y estatales relativas estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas, en la formulación de los planes de desarrollo regional, mismos que estarán en concordancia con los Planes

17) Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio.



Generales de la materia, así como controlar y regular la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.

En tanto, debemos considerar para la constitución del régimen de propiedad en condominio en Chalma, Estado de México, su marco institucional se fundamenta en el establecimiento de los diferentes ámbitos de gobierno, la normatividad propuesta describe los aspectos principales para su ejecución y muy en específico el del municipio de Malinalco detalla que el territorio de Chalma, se encuentra regulado en dos municipios Malinalco y Ocuilán y que conllevan a imprevistos político-administrativos.

En Chalma se observa la construcción de casas hacinadas sobre un terreno con topografía accidentada, traza urbana irregular, siendo necesaria una regulación en la construcción de viviendas, además de la mejora en la imagen urbana mediante el aplanado y pintado de fachadas.

Aunado a lo anterior, se observó que el espacio público es casi inexistente debido a la invasión de calles y plazas por el comercio local, hecho apoyado por las autoridades de Chalma que en pos de la recaudación de impuestos, permiten a los comerciantes ubicarse en plazas como el que se consideraría el centro cívico del pueblo, en el cual se localiza un quiosco que es casi imperceptible por la cantidad de puestos que se ubican alrededor de él, propiciando la pérdida de una imagen y contexto urbano.

Sin contar el atrio del santuario y de una plaza situada a un costado de este, que sirven para las actividades votivas de los peregrinos, sólo se encuentra libre de invasión comercial un jardín que se localiza frente al quiosco antes mencionado; dicho jardín puede pasar inadvertido al visitante debido a que en su acceso se sitúan comerciantes y locales que impiden la visualización del mismo y por ende su uso y disfrute.

Se resume que el litigio entre los municipios de Malinalco y Ocuilán sobre la jurisdicción territorial de Chalma, ha propiciado una falta de regulación en todos los aspectos de la población, en el caso concreto la autoconstrucción, los inmuebles los habitan incluso sin tener documentos que acrediten la propiedad, un



desorden en cuanto a la construcción y división de áreas, viviendas precarias y sin orden legal, todo lo anterior se le atribuye a la pobreza, falta de empleo bien remunerado y de oportunidades, el desempleo creciente, la corrupción, un sistema de justicia con problemas de operación, un marco jurídico desactualizado, entre muchas otras que han provocado una situación compleja y multifactorial.

POR LO QUE, UNA DE LAS MANERAS PARA MEJORAR LAS VIVIENDAS EN ESA LOCALIDAD ES EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DANDO A LOS HABITANTES ASESORÍA TÉCNICA, CON EL PROPÓSITO DE ELEVAR SU CALIDAD DE VIDA, SATISFACER LA DEMANDA DE VIVIENDAS GENERADA POR LOS INCREMENTOS DE POBLACIÓN, PROMOVRIENDO SU CONSTRUCCIÓN EN LAS ZONAS DESTINADAS PARA ESTE FIN, ADEMÁS PROPONER UNA SOLUCIÓN PRESENTE A FUTUROS CONFLICTOS EN LA DELIMITACIÓN DE ESPACIOS O TERRENOS FAMILIARES.

La Ley General de Asentamientos Humanos menciona la importancia que tiene la federación al participar con Estados y Municipios para establecer la normatividad de planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos, reconociendo la participación ciudadana en esto; determina las atribuciones de gobiernos municipales resaltando la formulación, aprobación y administración de los planes y programas de desarrollo urbano y los procedimientos para aprobación y ejecución de dichos planes y programas; advirtiendo en este rubro la concurrencia y coordinación de las autoridades de los tres órdenes de gobierno.

El poblado de Chalma tiene una extensión territorial de 3,284.09 hectáreas, el uso predominante es el natural con 2,188.13 hectáreas, seguido del agropecuario con 760.95 hectáreas, y del habitacional con 335.01 hectáreas.



Tabla 33 Uso del suelo general. Zona Chalma

Uso	Hectáreas
Habitacional	335.01
Equipamiento	0.00
Agropecuario	760.95
Natural	2,188.13

Fuente: Elaboración propia, con base en ortofotos y recorrido de campo.

Respecto a los usos al interior del poblado, se aprecia que para el habitacional la densidad baja abarca una superficie de 253.47 has y la media 81.54 has; el lote promedio para el uso habitacional de baja densidad va de los 1,333 a los 1,000 m² de terreno mientras que, para el habitacional de densidad media, el lote promedio va de los 833 a 583 m² de terreno. Por otro lado, el uso natural (bosque) cuenta con 1,586.398 has, las barrancas con 584.70 has y el pastizal con 17.04 has; por último, el agropecuario de mediana productividad ocupa 680.32 has y el de baja productividad 80.62 has.

El uso H1333A también se hace presente en esta zona con una densidad de 7.5 viviendas por hectárea y casi no existe mezcla de usos, por lo que el lote mínimo será de 800 m² y una mezcla de usos entre habitacional, comercial, servicios, mixto y en pequeña escala el industrial no contaminante. Otros usos que se encuentran en la zona es el natural y agropecuario debido a que el equipamiento para esta zona es nulo. En la tabla siguiente se muestran los diferentes usos que se encuentran en la zona y de manera específica:



Tabla 34 Uso del suelo específico. Zona 2 Litigio

Uso	Clasificación	Hectáreas	% uso	% zona
Habitacional				
	BAJA	253.47	75.66	7.72
	MEDIA	81.54	24.34	2.48
<i>Subtotal Habitacional</i>		335.01	100.00	10.20
Equipamiento				
<i>Subtotal Equipamiento</i>	E	0.00	100.00	0.00
Natural				
	N-BOS	1,586.39	72.50	48.31
	N-PAS	17.04	0.78	0.52
	N-BAR	584.70	26.72	17.80
<i>Subtotal Natural</i>		2,188.13	100.00	66.63
Agropecuario				
	AG-MP	680.32	89.40	20.72
	AG-BP	80.62	10.60	2.46
<i>Subtotal Agropecuario</i>		760.95	100.00	23.17

TOTAL		3,284.09		100.00
--------------	--	-----------------	--	---------------

Fuente: Elaboración propia, con base en ortofotos y recorrido de campo.

De acuerdo a sus condiciones físicas y a la calidad de sus materiales, se tienen los siguientes tipos de vivienda:

Vivienda precaria: Es la que requiere de mejoramiento y representa 32.98% del total de las viviendas, se consideran las construidas con paredes y techos de lámina de cartón y piso de tierra.

Vivienda aceptable: Esta clase representa 67.02% del total, son viviendas construidas con paredes y techos diferentes de lámina de cartón y piso que no es de tierra.

En 1989, se observó un patrón de crecimiento en Chalma, la ocupación del suelo se presentó en forma horizontal, sobre las vías principales de acceso. Los factores que han fortalecido la ocupación del suelo para el desarrollo de nuevos asentamientos humanos en el municipio, son los bajos precios del suelo de tenencia ejidal, la falta de normatividad de los usos de suelo para estas áreas y la subdivisión de predios. En la actualidad las autoridades pretenden disminuir o desalentar el actual ritmo de crecimiento de determinadas zonas, en que la



concentración provoca graves problemas, como la saturación por carencia de suelo apto para expansión, agua limitada, sin infraestructura y equipamientos, restringiendo el desarrollo en el interior de la estructura urbana actual, rehabilitando y reconstruyendo sus áreas deterioradas, insalubres o deficientemente aprovechadas.

Chalma tiene diferentes usos de entre los que se encuentran los siguientes:

Tabla 64 Dosificación y usos del suelo del Centro de Población (zona 2).

CLAVE	USOS Y DESTINOS	SUPERFICIE	% RESPECTO AL TOTAL
H 1000 y 1333 A	Habitacional con 1000 y 1333 m2 de terreno bruto	335.01	10.20
H 583 y 833 A	Habitacional con 583 y 833 m2 de terreno bruto	81.54	2.48



Tabla 38 Materiales predominantes en techos paredes y pisos de las viviendas 2000

Concepto	Material	Estado	Municipio
	Total de viviendas	2,893,357	4,557
Material predominante en techos	Lámina de cartón	177,391	479
		6.13	10.51
	Palma, tejamanil o madera	10,572	79
		0.37	1.73
	lámina de asbesto o metálica	364,885	1,516
		12.61	33.27
	Teja	124,658	500
		4.31	10.97
	Losa de concreto o ladrillo	2,044,414	1,539
		70.66	33.77
Otros.	2,693	3	
	0.09	0.07	
No especificado	18,531	23	
	0.64	0.50	
Material predominante en paredes	Lámina de cartón	11,153	49
		0.39	1.08
	Carrizo, bambú o palma	1,229	109
		0.04	2.39
	Embarro o Bajareque	1,540	56
		0.05	1.23
	Madera	33,366	103
		1.15	2.26
	Lámina de Asbesto o metálica	4,695	10
		0.16	0.22
Adobe	193,325	1,305	
	6.68	28.64	
Tabique, ladrillo, block, piedra	2,476,255	2,480	
	85.58	54.42	
Otros materiales.	3,278	10	
	0.11	0.22	
Material predominante en pisos	No especificado	18,303	17
		0.63	0.37
	Tierra	176,192	975
		6.09	21.40
	Cemento o firme	87,362	2,855
		3.02	62.65
	Madera, mosaico u otros recubrimientos	631,881	292
		21.84	6.41
	No especificado	19,085	17
		0.66	0.37

Fuente: Cálculos realizados con base en Censo de Población y Vivienda 2000. INEGI



En Chalma hay dos tipos de uso habitacional con densidad baja (con 1000 a 1333 m² de terreno bruto), donde se encuentra el inmueble en el que se pretende constituir el régimen de propiedad en condominio, debidamente regulados por la autoridad competente, aunque de ninguna manera se ven reflejados en la construcción de inmuebles, resaltando una vez más el desorden que existe en Chalma aun y cuando haya leyes aplicables al caso concreto, los pobladores no los consideran viables por los altos costos que tienen la formalización de los diversos actos jurídicos, es el H.1333.A HABITACIONAL DENSIDAD 1333 * USOS GENERALES. Habitacional. En relación a este uso de suelo la densidad máxima de 7.5 viv/ha, se permitirá la instalación de usos de servicios. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo de 800 m² de superficie y un frente cuando menos de 20 ml. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de dos niveles y 6.00 ml, deberá dejarse como mínimo 75% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida equivalente a 0.5 veces la superficie del lote.

Al realizar la zonificación del municipio en tres zonas se define área urbana actual, presenta una subutilización del suelo para los asentamientos humanos, asignando servicios de infraestructura y equipamiento, la zona que puede ser urbanizada es incorporada al desarrollo urbano ya que tiene características como la infraestructura necesaria. Al planear y prever los impactos que en el municipio generan los proyectos regionales de los niveles superiores de planeación, entre estos, los desarrollos habitacionales, previniendo las áreas donde se ubicarán los asentamientos requeridos, el equipamiento ubicando las zonas más propicias para ello, infraestructura con los proyectos sanitarios y de agua potable, e industria complementada para su desarrollo.¹⁸

18) Plan de Desarrollo Urbano de Malinalco, Estado de México.



2.6. Opciones probables de financiamiento para la constitución de régimen de propiedad en condominio en el Estado de México.

Considerando que el caso en estudio se ubica dentro de un mercado inmobiliario específico, determinado por su entorno social, nivel de infraestructura y una dinámica económica antes mencionada, es que se incluyen las opciones, fuentes de financiamiento y organismos gubernamentales que otorgan subsidio para llevar a cabo el régimen en condominio.

1.- IMEVIS (Instituto Mexiquense de la Vivienda Social).

Es el organismo encargado de la regularización y tenencia de la tierra en el estado de México, el cual cuenta con cuatro programas rectores, que son:

- Regularización de la tenencia de la tierra.
- Mejoramiento de la vivienda.
- Pie de casa por autoconstrucción.
- Colocación de piso firme.

Este instituto es la opción para obtener la inmatriculación del condominio antes de formalizarlo en escritura pública, lo que daría la certeza en la propiedad a cada condómino.

2.- SEDATU (Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano).

Esta secretaria es la encargada de establecer las políticas de ordenamiento territorial y un desarrollo urbano ordenado para mejorar la calidad de vida de los mexicanos.

En base a lo anterior, ha establecido el Programa de Vivienda Social 2019, el cual contempla dentro de sus reglas de operación la modalidad de Vivienda en



Conjunto Habitacional (condominio), mismo que podrá ser sujeto de apoyo gubernamental en lo que respecta en:

- Adquisición de suelo.
- Edificación.

3.- CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda).

Las opciones señaladas anteriormente, se ejecutan a través de esta comisión, que se encarga de dar el subsidio económico para llevar a cabo el plan antes mencionado y optimizar el suelo habitacional y dar acceso a la vivienda digna en pos del desdoblamiento familiar y ordenar el hacinamiento, caso que nos ocupa en el presente trabajo, que se ubica en el tipo de apoyo de Vivienda en Conjunto Habitacional en las líneas de apoyo de:

- Adquisición de Suelo.

La CONAVI podrá otorgar subsidio de hasta por la cantidad equivalente a 45 veces el valor de la UMA (Unidad de Medida y Actualización) por unidad de vivienda, para la adquisición de suelo urbano, para incorporarlo al desarrollo de un programa de vivienda en la modalidad de Vivienda en Conjunto Habitacional. En la adquisición de suelo para vivienda se tomará siempre en cuenta la variable de riesgo de desastres.

- Edificación.

Como parte integral de la construcción de vivienda en conjunto habitacional, la CONAVI podrá otorgar subsidio de hasta por la cantidad equivalente a 113 veces el valor de la UMA (Unidad de Medida y Actualización), por unidad de vivienda, para los trabajos de construcción de vivienda nueva mediante la contratación de empresas constructoras, previamente registradas ante la Comisión, que apliquen procesos industrializados o a través de procesos de autoadministración, en los que participan directamente las personas beneficiarias y su equipo técnico, validado por la propia CONAVI.



4.- INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores).

De acuerdo a la Ley del INFONAVIT en su artículo 3o. el Instituto tiene como objeto:

- I.-** Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda;
- II.-** Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:
 - a).-** La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas,
 - b).-** La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y
 - c).-** El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;
- III.-** Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

Esta opción aplica solo para trabajadores incorporados al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) los cuales deberán cumplir con los requisitos establecidos por este para acceder al crédito de construcción en terreno propio.

5.- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Creada en el año de 2001, este organismo tiene como misión garantizar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda.

Dentro de sus opciones para el otorgamiento de créditos destinados a la vivienda, se encuentra la de Financiamiento para Autoproducción de Vivienda, y otorga recursos a través de una entidad financiera regulada por la Comisión Bancaria y de Valores para la construcción de vivienda en terreno propiedad del acreditado.



Cada entidad financiera establece los requisitos para el otorgamiento del crédito, así como los costos financieros del mismo. Dentro de los beneficios que otorga esta institución, se mencionan los siguientes:

- Plazos que van desde 5 hasta 25 años.
- Tasa fija.
- Conocer plazo y pago mensual durante toda la vida del crédito.
- Pagos anticipados sin penalizaciones.
- Deducción fiscal del pago de intereses.

Los requisitos principales para formalizar una constitución de régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, y que aplican para todas y cada una de las entidades financieras descritas en párrafos que preceden, son:

- 1.- Título de propiedad;
- 2.- Boleta de predio;
- 3.- Boleta de agua;
- 4.- Las demás que establezca el ordenamiento jurídico aplicable al caso concreto.

3. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMO PROPUESTA EN EL ESTUDIO DEL CASO.

3.1. Antecedente general en México

3.2. Terreno (avalúo presente).

3.3. Proyecto de Régimen de Propiedad en Condominio.

3.4. Avalúo del Régimen de Propiedad en Condominio.

3.5. Indivisos.

3.6. Reglamento propuesto (sobre el proyecto).



3. EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMO PROPUESTA EN EL ESTUDIO DEL CASO.

3.1. Antecedente general en México.

En nuestro país existen muchas propiedades en las que están insertas familias, que no solo se conforman con abuelos, padres, sino que, por un número considerado de hijos, entre cuatro y cinco hijos es un decir, incluso más. Esto hace que con el correr del tiempo y el crecimiento en edades cada individuo de una familia tenga derecho a un espacio determinado como una herencia sujeta a un espacio físico que no crece como ellos en la misma superficie. En este sentido este trabajo está dirigido para resolver en el presente una problemática futura, partiendo de la base de la aplicación del avalúo, dentro del proceso de análisis para darle una mejor orientación al futuro uso del o los espacios, previniendo o evitando los conflictos que pueda derivar de las edades maduras de los hijos de la familia poseedora del terreno.

El estudio del caso se presenta en un sitio donde las tradiciones de usos y costumbres predominan en cualquier actividad de los individuos incluyendo lo inmobiliario, sobre todo en lo arquitectónico de sus viviendas y en la manera en que distribuyen sus espacios que habitan, ya que el municipio solo les da como opción una servidumbre de paso, y por sus criterios viejos junto con los sustratos modernos actualizados, llegamos a esta propuesta.

El disertante en razón a esta problemática, establece un estudio, basado en el avalúo, para evitar conflictos en un futuro determinado, en un predio familiar con el objeto de poder definir en términos presentes, una situación más funcional,



tanto el uso arquitectónico del espacio, como evitar el conflicto familiar que pueda surgir con el fallecimiento de los paterfamilias poseedores de la propiedad. Dicho terreno o propiedad se encuentra enclavado en Chalma, Estado de México, el cual desde el veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro es poseedor Rene Rojas Orihuela.

3.2. Terreno (avalúo presente).

En la calle El Pocito sin número, Las Guitarras en la comunidad de Chalma, municipio de Malinalco, Distrito de Tenancingo, Estado de México.

Dicho terreno o propiedad se encuentra enclavado en Chalma, Estado de México, el cual desde hace veinticinco años es poseedor Rene Rojas Orihuela. Este señor quiere vender de manera interfamiliar futura mediante figura jurídico arquitectónica que pudiera solucionar futuros desacuerdos, por lo cual se pretende utilizar como instrumento de trabajo fundamental, el avalúo para exponer varios argumentos de solución a los interesados.

3.3. Proyecto de Régimen de Propiedad en Condominio.

En el presente trabajo se consideró una solución tripartita, que tiene una figura jurídica, figura arquitectónica y figura del avalúo.

La figura jurídica la establecen tres modalidades de adquirir la propiedad en el caso concreto de este trabajo, tales son:

1.- Copropiedad. Esta modalidad no es apropiada, ya que los dueños no tienen el dominio de la parte de terreno que poseen, no cuentan con propiedad individual, siempre requerirán el consentimiento del otro propietario para realizar cualquier acto en el inmueble.



2.- Subdivisión. Es más apta para adquirir la propiedad de un inmueble, para estas dos familias con diferentes formas de vida, pero para el terreno materia de trabajo, no es viable ya que no cuenta con los metros lineales mínimos para la subdivisión, ni tiene frente directa a la calle o vialidad, ya que su acceso es mediante servidumbre de paso.

3.- Régimen de propiedad en condominio. La constitución de un condominio es la modalidad de adquirir esta propiedad y delimitar los espacios familiares dando una solución presentada y evitar o aminorar conflictos futuros.

Ventajas:

- Seguridad.
- Espacios para compartir.
- Simplificación de gastos para el mantenimiento.
- Excelente forma de inversión.

Desventajas:

No se considera ninguna desventaja, ya que se puede aprovechar más la tierra.

El régimen de propiedad en condominio horizontal, es la solución presente más viable, ya que va a promover la interacción o intercomunicación con vecinos o familiares que por sus usos y costumbres no tienen ni la menor idea de lo que significa el respeto a la persona de otro individuo, de su espacio físico, psicológico y ambiental, la calidad de vida que da habitar un condominio con imagen homogénea, consensada, aceptada y respetada por todos los que lo habitan; tener una vida personal y familiar sin rebasar los derechos del vecino.

La figura arquitectónica, la propuesta de condominio es tratando de proporcionar la mayor funcionalidad y el máximo aprovechamiento de cada unidad privativa.

La figura de avalúo. Es el dictamen técnico realizado por perito capacitado que estima el valor de un bien inmueble en una fecha determinada, obteniendo el



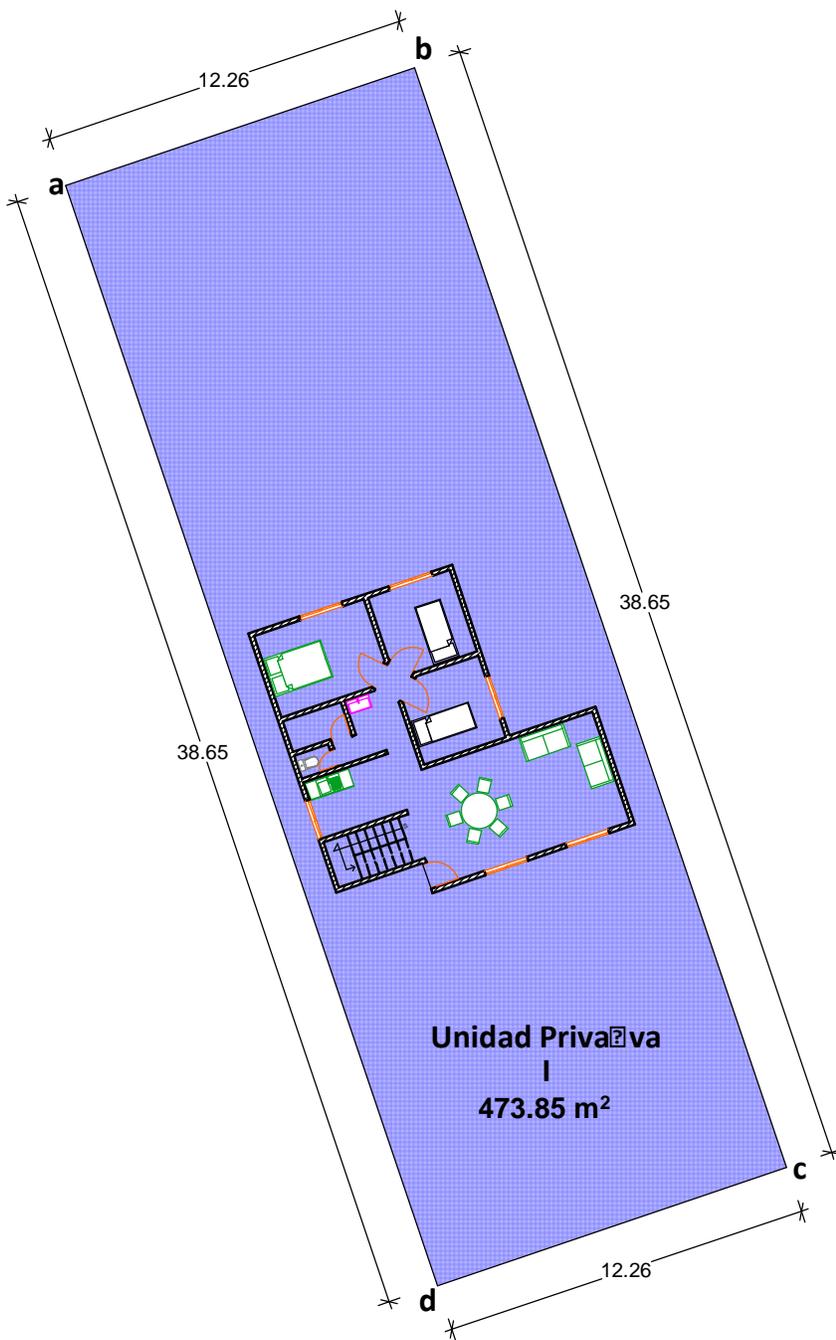
valor de mercado de un bien inmueble y comercializarlo en un mercado de bienes similares.

Es pertinente mencionar, que, ante el acuerdo de voluntades de los futuros condóminos para la constitución y formalización del régimen de propiedad en condominio ante notario público, ellos realizarán todos los trámites previos con la documentación respectiva y descrita en el libro quinto del Código Administrativo del Estado de México, y que solicita la autoridad correspondiente; así como también cubrirán ambos los gastos notariales que se originen.



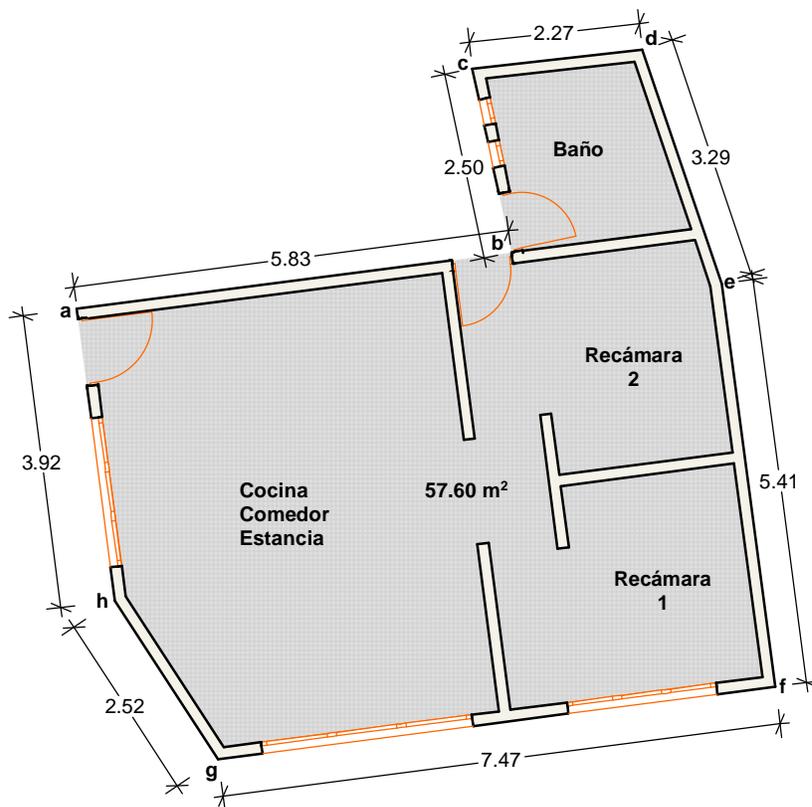
TERRENO

Colindancia	Dimensión	Colinda con
Norte	17.00	Con Modesto Negrete
Sur	8.20	Con calle "El Posito"
Oriente	57.00	Miguel Reyes y Paulino López
Poniente	24.80	Con Cirílo Patricio
Poniente	23.80	Con Cirílo Patricio
Poniente	16.20	Con Cirílo Patricio



UNIDAD PRIVATIVA I

Colindancia	Dimensión	Colinda con
Norte	12.26	Modesto Negrete
Sur	12.26	Área común
Oriente	38.65	Miguel Reyes y Paulino López
Poniente	38.65	Unidad Privativa II



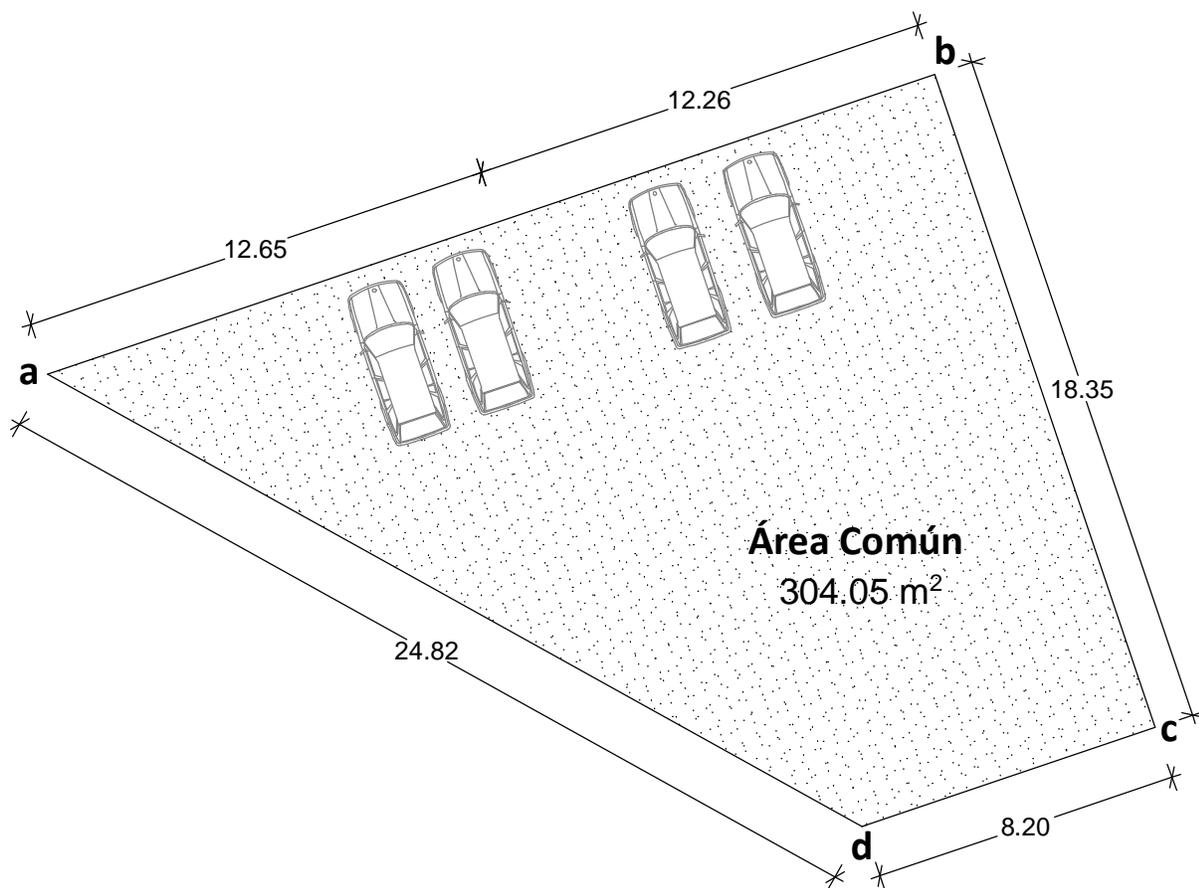
Casa Habitación

Colindancia	Dimensión	Colinda con
Norte	5.83	Patio posterior
Poniente	2.50	Patio posterior
Norte	2.27	Con terreno posterior
Oriente	3.29	Paulino López
Oriente	5.41	Paulino López
Sur	7.47	Con terreno frontal
Poniente	2.52	Con pasillo de acceso
Poniente	3.92	Con pasillo de acceso



UNIDAD PRIVATIVA II

Colindancia	Dimensión	Colinda con
Norte	4.74	Modesto Negrete
Sur	12.65	Con área común
Oriente	38.65	Unidad privativa I
Poniente	16.20	Cirilo Patricio
Poniente	23.80	Cirilo Patricio



ÁREA COMÚN

Colindancia	Dimensión	Colinda con
Norte	12.65	Unidad privativa I
Norte	12.26	Unidad privativa II
Sur	8.20	Calle "El Posito"
Oriente	18.35	Miguel Reyes
Poniente	24.82	Cirilo Patricio



FECHA: 31 de julio del 2019

3.4. Avalúo del Régimen de Propiedad en Condominio.



Del Posito s/n, Colonia Las Guitarras, Municipio: Chalma, México C.P. 52460

FECHA: 31 de julio del 2019
CUENTA CATASTRAL: 061 015 110 001



AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO

I.- ANTECEDENTES	
Perito Valuador:	Arq. Israel Cordoba Doroteo
Especialidad :	Inmuebles
Cédula Profesional:	7565982
Solicitante del Avalúo:	Rene Rojas Orihuela
Domicilio del Solicitante:	Del Posito s/n, Colonia Las Guitarras, Municipio: Malinalco, México, C.P. 52460
Fecha del Avalúo :	31 de julio del 2019
Inmueble que se Valúa:	Terreno.
Régimen de Propiedad.	Privada.
Propietario del Inmueble:	Rene Rojas Orihuela
Domicilio del Propietario:	Del Posito s/n, Colonia Las Guitarras, Municipio: Chalma, México C.P. 52460
Ubicación del Predio:	Del Posito s/n, Colonia Las Guitarras, Municipio: Chalma, México C.P. 52460
Objeto del Avalúo :	Estimar el valor comercial del inmueble a la fecha
Propósito del Avalúo:	Compra-Venta
Nº de Cuenta Predial:	61 15 110 01
Nº de Cuenta del Agua:	No proporcionada

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS	
Clasificación de la Zona:	Habitacional Popular.
Tipos de construcción dominante en la calle:	Casas habitación de dos y tres niveles de calidad económica.
Índice de saturación en la zona:	50.00%
Población :	35 habitantes por hectarea (según normatividad)
Nivel Socioeconómico de la zona:	Medio bajo
Contaminación ambiental :	Baja, la producida por vehículos automotores.
Uso del Suelo :	H/2/75
Vías de Acceso e Importancia de las mismas :	Al sur, en aproximadamente 800 mts. la carretera Tenancingo - Chalma, vialidad primaria con de orden federal con dos carriles de circulación en direcciones y alto flujo vehicular.
Servicios públicos :	
Abastecimiento de agua potable	Mediante tomas domiciliarias.
Drenaje y Alcantarillado.	Drenaje mediante sistema mixto de recolección de aguas negras y pluviales.
Red de Electrificación.	Fluido eléctrico por medio de cables aéreos en postería de concreto.
Alumbrado Público:	Alumbrado público con líneas aéreas en mismos postes, con luminarias de gas de sodio.
Guarniciones:	No presenta
Banquetas o Aceras:	No presenta
Vialidades:	A base de piedra braza asentada con mortero cemento-arena.
Pavimentos:	A base de concreto armado acabado escobillado.
Materiales en camellones:	No presenta



FECHA: 31 de julio del 2019

Equipamiento Urbano:	
Telefonía:	Servicio telefónico con líneas aéreas sobre postes de madera tratada.
Gas natural o LP:	Gas LP, suministrado con camiones para cilindros de 30 kg y carros tanque para estacionario.
Planta de tratamiento:	No presenta
Recolección de Basura:	Servicio prestado por la Delegación con una periodicidad de cada tercer día.
Vigilancia:	La prestada por la autoridad Municipal.
Transporte Urbano:	Camiones urbanos y minibuses cada 15 minutos.
Comercios:	Comercios en pequeña escala a distancia regular.
Escuelas:	Escuelas de nivel básico en la zona.
Iglesias:	El templo del Señor de Chalma
Parques y Jardines:	Parque central frente a plaza cívica del pueblo.
Señalización:	No existe señalización visible en la zona.
Otros:	No hay.

III.- TERRENO

Calles transversales limítrofes y orientación Lote de terreno intermedio con un frente a calle moda de nombre "El Posito", en el tramo comprendido entre las calles de Pedro Ascencio y Juan Soldado, al surponiente y oriente respectivamente.

Medidas y colindancias del terreno según: Inmatriculación Administrativa, Expediente no. 312/93

AL NORTE:	En 17 mts.	Con Modesto Negrete.
AL SUR:	En 8.20 mts.	Con calle "El Posito"
AL ORIENTE:	En 57 mts.	Con Miguel Reyes y Paulino López
AL PONIENTE:	En 24.80	Con Cirilo Patricio
AL PONIENTE:	En 23.80 mts.	Con Cirilo Patricio
AL PONIENTE:	En 16.20 mts.	Con Cirilo Patricio

SUPERFICIE DE TERRENO:	1,177.93 M².	Mismo Testimonio
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	No aplica	
INDIVISO CORRESPONDIENTE:	100%	Mismo Testimonio

Topografía y Configuración:	Terreno de forma irregular con pendiente ascendente hacia la colindancia posterior.
Características Panorámicas y/o Urbanas :	Su entorno urbano y natural.
Servicios y/o Restricciones:	Las propias del reglamento de construcciones del Estado de México y el Programa de Desarrollo Urbano en el municipio de Malinalco.
Densidad Habitacional Permitida:	7.5 viviendas por hectarea.
Intensidad de Construcción :	0.5



FECHA: 31 de julio del 2019

CROQUIS DE UBICACIÓN.

NORTE



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Lote de terreno intermedio con un frente a calle moda, de configuración irregular y topografía ascendente, en donde se desplanta la construcción de una casa habitación desarrollada en un solo nivel compuesta por: estancia-comedor-cocina, recámara uno, recámara dos y baño.

OBSERVACIONES: La construcción descrita, no se tomará en consideración debido a que no formará parte del proyecto de condominio.

Tipos de construcción : Habitacional de clase económica (autoconstrucción).

DESTINO:
 Tipo I-

Calidad y Clasificación de la Construcción :	Clasif	Clave	Niveles	Clase

Número de niveles : Uno
 Tipo I-

Edad aproximada de la construcción en años:			
Vida útil remanente en años :			
Vida Total en años:			

Estado de conservación :

Calidad del proyecto :

Unidades rentables o suscepi-bles de rentarse: 1 Terreno



FECHA: 31 de julio del 2019

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra Negra:	
Cimentación:	:No aplica
Estructura	:No aplica
Muros:	:No aplica
Entrepisos:	:No aplica
Techos:	:No aplica
Azoteas:	:No aplica
Bardas:	:No aplica
Revestimientos y acabados interiores:	
Aplanados:	:No aplica
Plafones:	:No aplica
Lambrines:	:No aplica
Pisos:	:No aplica
Zoclos:	:No aplica
Escaleras:	:No aplica
Pintura	:No aplica
Recubrimientos especiales:	:No aplica
Carpintería: (Elementos de madera)	
Pisos de madera	:No aplica
Zoclos de madera:	:No aplica
Puerta de entrada:	:No aplica
Puertas de interc.	:No aplica
Closets.	:No aplica
Lambrines	:No aplica
Inst. Hidrosanitarias:	:No aplica
Muebles de Baño:	:No aplica
Muebles de Cocina:	:No aplica
Inst. Eléctrica:	
Instalación	:No aplica
Accesorios.	:No aplica
Elementos Metálicos	
Portones y verjas	:No aplica
Puertas.	:No aplica
Ventanas.	:No aplica
Vidriería:	:No aplica
Cerrajería:	
Chapas de ingreso:	:No aplica
Chapas interiores:	:No aplica
Fachada:	:No aplica
Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :	
Privativas:	No aplica
Comunes:	No aplica

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

En el presente avalúo se consideran los enfoques de costos y comparativo de mercado para la estimación del valor comercial, para la aplicación de estos enfoques, se realizó una investigación exhaustiva de mercado de terrenos en venta, así como inmuebles en venta en la zona y zonas similares. El valor de reposición nuevo de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, se fundamenta en datos obtenidos de manuales de costos paramétricos como el BIMSA y el PRISMA.



FECHA: 31 de julio del 2019

INVESTIGACIÓN DE MERCADOS PARA TERRENOS

Datos del Inmueble que se valúa			
Ubicación:	Del Posito s/n - s/n		
Colonia:	Las Guitarras		
Sup. Terr.	1,177.93 M ² .	Sup. Const:	57.60 M ² .
Edad	años		
Carac.	Terreno de forma irregular y topografía ascendente.		

Caso	Calle	Nº.	Delegación, Municipio	Teléfono	Informante
1	Carretera Santiago-Chalma	s/n	La Haciendita, Ocuilan	7225360097	Sr. Salvio Reyes
Lote de terreno en breña con servicio eléctrico, hidráulica sin servicio de drenaje, a pie de carretera, de forma regular y topografía sensiblemente plana.					Superficie: 720.00 m ² Oferta: \$ 720,000.00
2	Sin nombre	s/n	Chalmita, Ocuilan	17141910761	Sra. Estela Jaimes
Terreno en breña sin servicios urbanos, de forma regular y topografía plana.					Superficie: 600.00 m ² Oferta: \$ 780,000.00
3	Cerca del balneario "La Virgen"	s/n	San Guillermo, Malinalco	7221687125	Sra. Deisy
Lote de terreno con servicios urbanos, de forma regular y topografía plana.					Superficie: 1,038.00 m ² Oferta: \$ 1,300,000.00
4	Chalmita	s/n	Ocuilan de Arteaga	5513289530	NEXIMO
Terreno con servicios urbanos completos, configuración regular y topografía sensiblemente ascendente.					Superficie: 986.00 m ² Oferta: \$ 690,200.00

Tabla de homologación de casos investigados a lote moda (tipo)

Caso	Sup. m ² .	\$ /m ² .	Factores de Homologación								\$/m ² .	
			Zona	Ubic	Frente	Forma	Sup	Top	Neg	FRe.		
1	720.00 m ²	1,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 950.00
2	600.00 m ²	1,300.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 1,235.00
3	1,038.00 m ²	1,252.41	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 1,189.79
4	986.00 m ²	700.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	\$ 665.00

Ponderación:

25%	\$ 237.50
25%	\$ 308.75
25%	\$ 297.45
25%	\$ 166.25

Promedio ponderado: \$ 1,009.95 /m².

Valor Unitario aplicado: \$ 1,000.00 /m².

Factores :

Zona : Corresponde a la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

Ubic.: Corresponde a la ubicación en la manzana.

Frente Relaciona las dimensiones del frente principal.

Forma Es el factor que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto al valuado.

Sup.: Es el factor que resulta de la relación de superficie respecto al lote moda y/o valuado.

Uso: Se refiere a la relación entre el uso del suelo del inmueble valuado y el comparable.

Top. Factor de topografía.

Neg.: Factor de negociación

FRe: Factor resultante, de la multiplicación de los factores anteriores.



FECHA: 31 de julio del 2019

INVESTIGACIÓN INMUEBLES EN VENTA

Datos del Inmueble que se valúa			
Ubicación:	Del Posito s/n - s/n		
Colonia:	Las Guitarras		
Sup. Terr.:	1.177,93 M ² .	Sup. Const.:	57,60 M ² .
Edad:	años		
Carac.:	Casa habitación de un nivel y clase económica.		

Caso	Calle	Nº.	Colonia	Terreno Sup.	Construc. Sup.	Teléfono	Informante
1							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
2							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
3							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
4							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
5							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
6							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	

Tabla de homologación de casos investigados a lote moda (tipo)

Caso	Sup. m ² .	\$/m ² .	Factores de Homologación							\$/m ² .	
			Zona	Edad	Cons	Calid	Supf	Neg.	FRe.		
1	0,00 m ²		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		0,95	0,95	\$ -
2	0,00 m ²		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		0,95	0,95	\$ -
3	0,00 m ²		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		0,95	0,95	\$ -
4	0,00 m ²		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		0,95	0,95	\$ -
5	0,00 m ²		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		0,95	0,95	\$ -
6	0,00 m ²		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		0,95	0,95	\$ -

Ponderación:

	17%	\$ 0,00
	17%	\$ 0,00
	17%	\$ 0,00
	17%	\$ 0,00
	17%	\$ 0,00
	17%	\$ 0,00

Promedio ponderado: \$ 0,00 /m².

Valor Unitario aplicado: \$ 0,00 /m².

Factores :

Ubic.: Corresponde a la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

Edad : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable

Demérito anual: 100%

Cons.: Se refiere a las diferencias en el estado de conservación entre el inmueble valuado y el comparable

Calid.: Corresponde a las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.

Diferencia de calidades: 100%

Supf.: Factor de superficie, mayor o menor.

Otro: Especificar el motivo del factor.

Neg.: Factor de negociación

FRe. Factor resultante de la multiplicación de los factores anteriores.



FECHA: 31 de julio del 2019

INVESTIGACIÓN INMUEBLES EN RENTA

Datos del Inmueble que se valúa			
Ubicación:	Del Posito s/n - s/n		
Colonia:	Las Guitarras		
Sup. Terr.	1.177,93 M ²	Sup. Const:	57,60 M ² .
Edad	años		
Carac.	Casa habitación de un nivel y clase económica.		

Caso	Calle	Nº.	Colonia/Municipio	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
2							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
3							
0				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
4							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	

Tabla de homologación de casos investigados a lote moda (tipo)

Caso	Sup. m ²	\$/m ²	Factores de Homologación								\$/m ²
			Zona	Edad	Cons	Calid	Supf	Neg.	FRe.		
1	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -
2	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -
3	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -
4	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -

Ponderación:

25%	\$ 0.00
25%	\$ 0.00
25%	\$ 0.00
25%	\$ 0.00

Promedio ponderado: \$ 0.00 /m2.

Valor Unitario aplicado: \$ 0.00 /m2.

Factores :

Ubic.: Corresponde a la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

Edad : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable

Cons.: Se refiere a las diferencias en el estado de conservación entre el inmueble valuado y el comparable

Calid.: Corresponde a las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.

Supf.: Factor de superficie, mayor o menor.

Otro: Especificar el motivo del factor.

Neg.: Factor de negociación

FRe. Factor resultante, recíproco de la multiplicación de los factores anteriores.

Demérito anual: 100%

Dif.: 100%

Diferencia de calidades: 100%



FECHA: 31 de julio del 2019

VII.- APLICACIÓN ENFOQUE DE COSTOS

a) Del terreno:

Lote Tipo Predominante:
Habitacional Popular.

1,000.00 m ²	
Nº frentes	1

Inmueble a valuar:
Terreno.
Valores de Calle o de Zona:

Unidades rentables.
1
\$ 1,000.00 /m2.

Fzo.	Fub.	FFr.	FFo.	FSu.	Otro.	Otro.	Otro.	FRe.
1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.72
Fracción	Superficie m2.		Valor Unitario \$/m ² .	Coefficiente	Motivo del Coeficiente	Valor unit. resultante	Valor Parcial	
I	1,177.93		1,000.00	0.72	FRe.	722.50	851,054.43	
II							-	
Suma:				indiviso	100.0000%	Suma (a):	851,054.43	

Suma:

Valor unitario medio del terreno:

FZo. Factor de zona aplica cuando al menos un frente a calle es superior o inferior a la moda o frente a un parque o plaza.

FUb. Factor de ubicación en la manzana, sin frente o varios frentes a vía de comunicación.

FFr. Factor de frente, frente mayor o menor al frente moda.

FFo. Factor de forma se aplica cuando el predio se considera irregular.

FSu. Factor de superficie, aplica cuando la superficie es diferente a la superficie moda.

FRe. Factor resultante, el cual es el producto de la multiplicación de los factores señalados.

b) De las construcciones.

Descripción: Clave Edad V.P.T FEd. FCo. FRe. Calidad

T-I

Tipo	Destino.	Superficie m ² .	V.R.N. \$/m ² .	Demérito o % de avance	V.N.R. \$/m ² .	Valor Parcial
I						-
					-	-
					-	-
					-	-
Suma:		0.00 M2.			Suma (b):	-

V.P.T. = Vida probable total.

FEd = Factor de edad

FCo = Factor de conservación

FRe = Factor resultante



FECHA: 31 de julio del 2019

c).- Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

Clave	Instalaciones Especiales	Cantidad	Unidad	Edad	Vida Total	V.R.N. (Unitario)	Factores				V.N.R
							FCo.	FEd.	Otro	FRe.	
PROPIAS:											
OC							1.00	1.00	1.00	1.00	-
Suma:											-
COMUNES:											
1											-
Indiviso:											-
Suma:											-

F = Factor de edad de instalaciones especiales

E = Edad de las instalaciones o equipos.

VUt = Vida útil total

$$F = 1 - \left(\frac{E}{E + VUt} \right)$$

Valor correspondiente sobre Instalaciones especiales comunes: -

Suma (c): -

Valor del terreno correspondiente: 851,054.43

Valor neto de las construcciones: -

Valor neto de las instalaciones: -

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS: (a+b+c) 851,054.43

VIII.- ENFOQUE DE INGRESOS

Rentas Mensuales Efectivas: No produce, serán estimadas de acuerdo a mercado

Tipo	Destino	Clasificación	Superficie o Cantidad	Ajuste	\$/m².	Renta Mensual
I						-
II						-
III						-
V						-
Suma:						-
E.N.R.						-

La superficie rentable será la suma de los tipos constructivos y/o en su caso el área útil según el tipo de inmueble analizado (a criterio del perito).

Renta unitaria promedio: -



FECHA: 31 de julio del 2019

DEDUCCIONES

a) Vacíos:	-	3.00%
b) Impuesto Predial (Base Renta):	-	10.00%
c) Servicio de Agua (En su caso):	-	0.00%
d) Cuota mantenimiento en condominio:	-	3.00%
e) Gastos de Conservación:	-	0.99%
f) Administración:	-	3.00%
h) Seguros:	-	0.00%
k) Impuesto sobre la renta :	-	10.00%
SUMA (a+h+j+k):	-	13.00%
En Números Redondos :	-	29.99%

CONSIDERACIONES REALIZADAS:

1.00	mes, a cada	2.78 años
Tomando como base la renta.		
Cuota bimestral considerada.		
Cuota mensual para el condominio.		
50%	del valor de la construcción cada	4.2 años
Porcentaje considerado mensualmente.		
Cubre incendio, terremoto y vandalismo.		
Calculado como actividad empresarial y único ingreso.		

B.- TASA EN BASE A VALOR DE MERCADO

Renta unitaria de mercado :	-
Deducciones:	-
Renta neta mensual:	-
Renta neta anual:	-
Valor unitario de mercado :	\$ 0.00 /m2.
Tasa neta:	0.00%

Bruta Total Mensual, Estimada y Redondeada	-
Importe de Deducciones	0.00%
Renta Neta Mensual	-
Renta Neta Anual	-
Capitalizando la Renta Neta Anual al	0.00%
Tipo de Interés Aplicable al caso,	-
Resulta un valor de Capitalización de:	-

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS

IX.- ENFOQUE DE MERCADO

Tipo	Destino	Superficie o cantidad	Factor de ajuste	Valor homologado	Valor estimado
I		0 0.00 M2.	1.00	\$ 0.00 /m2. \$	-
II					
III					
IV					
V					

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO

\$ -

X.- RESUMEN

Valor de Mercado.	\$	-
Valor Físico o Directo	\$	851,054.43
Valor de Capitalización de Rentas	\$	-
Valor Promedio.	\$	283,684.81
Valor Comercial en Números Redondos.	\$	851,000.00



FECHA: 31 de julio del 2019

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

En el caso que nos ocupa el Valor Físico o Directo es el más confiable, por lo que se tomará este en números redondos como el Valor Comercial.

XII.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial Estimado en Números Redondos : \$ 851,000.00

OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día:

31 de julio del 2019

XIII.- VALOR REFERIDO

En su caso:

PERITO
VALUADOR

Arq. Israel Cordoba Doroteo
Especialidad: Inmuebles



FECHA: 31 de julio del 2019

APOYO FOTOGRAFICO INVESTIGACIÓN DE MERCADO TERRENOS



INVESTIGACION 1



INVESTIGACION 2



INVESTIGACION 3



INVESTIGACION 4



FECHA: 31 de julio del 2019

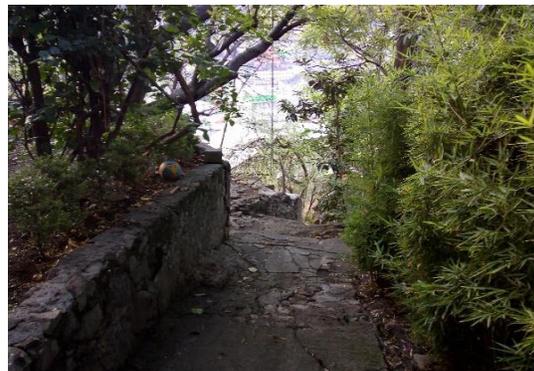
REPORTE FOTOGRÁFICO DEL SUJETO DE AVALÚO





FECHA: 31 de julio del 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO DEL SUJETO DE AVALÚO





FECHA: 31 de julio del 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ENTORNO DEL SUJETO DE AVALÚO





AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO EN CONDOMINIO

FECHA: 31 de julio del 2019



Del Posito s/n, Interior I, Colonia Las Guitarras, Municipio: Chalma, México C.P. 52460

FECHA: 31 de julio del 2019
CUENTA CATASTRAL: 061 015 110 001



FECHA: 31 de julio del 2019

AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO EN CONDOMINIO

I.- ANTECEDENTES	
Perito Valuador:	Arq. Israel Cordoba Doroteo
Especialidad :	Inmuebles
Cédula Profesional:	7565982
Solicitante del Avalúo:	Rene Rojas Orihuela
Domicilio del Solicitante:	Del Posito s/n. Interior I, Colonia Las Guitarras, Municipio: Malinalco, México, C.P. 52460
Fecha del Avalúo :	31 de julio del 2019
Inmueble que se Valúa:	Terreno
Régimen de Propiedad.	Privada colectiva (condominio)
Propietario del Inmueble:	Rene Rojas Orihuela
Domicilio del Propietario:	Del Posito s/n, Interior I, Colonia Las Guitarras, Municipio: Chalma, México C.P. 52460
Ubicación del Predio:	Del Posito s/n, Interior I, Colonia Las Guitarras, Municipio: Chalma, México C.P. 52460
Objeto del Avalúo :	Estimar el valor comercial del inmueble a la fecha
Propósito del Avalúo:	Compra-Venta
Nº de Cuenta Predial:	
Nº de Cuenta del Agua:	No proporcionada

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS	
Clasificación de la Zona:	Habitacional Popular.
Tipos de construcción dominante en la calle:	Casas habitación de dos y tres niveles de calidad económica.
Índice de saturación en la zona:	50.00%
Población :	Normal.
Nivel Socioeconómico de la zona:	Medio bajo
Contaminación ambiental :	Baja, la producida por vehículos automotores.
Uso del Suelo :	H/2/75
Vías de Acceso e Importancia de las mismas :	Al sur, en aproximadamente 800 mts. La carretera Tenancingo-Chalma, vialidad primaria de orden federal con dos carriles de circulación en direcciones oriente - poniente y alto flujo vehicular.
Servicios públicos :	
Abastecimiento de agua potable	Mediante tomas domiciliarias.
Drenaje y Alcantarillado.	Drenaje mediante sistema mixto de recolección de aguas negras y pluviales.
Red de Electrificación.	Fluido eléctrico por medio de cables aéreos en postera de concreto.
Alumbrado Público:	Alumbrado público con líneas aéreas en mismos postes, con luminarias de gas de sodio.
Guarniciones:	No presenta
Banquetas o Aceras:	No presenta
Vialidades:	A base de piedra brasa asentada con mortero cemento-arena.
Pavimentos:	A base de concreto armado acabado escobillado.
Materiales en camellones:	No presenta



FECHA: 31 de julio del 2019

Equipamiento Urbano:	
Telefonía:	Servicio telefónico mediante cables subterráneos y aéreos, estos últimos en postera de concreto.
Gas natural o LP.:	Gas LP, suministrado con camiones para cilindros de 30 kg y carros tanque para estacionario.
Planta de tratamiento:	No tiene.
Recolección de Basura:	Servicio prestado por la Delegación con una periodicidad de cada tercer día.
Vigilancia:	La prestada por la autoridad Municipal.
Transporte Urbano:	Camiones urbanos y minibuses cada 15 minutos.
Comercios:	Comercios en pequeña escala a distancia regular.
Escuelas:	Escuelas de nivel básico en la zona.
Iglesias:	Existen templos e Iglesias en la zona.
Parques y Jardines:	Parque público cercano al inmueble.
Señalización:	No existe señalización visible en la zona.
Otros:	No hay.

III.- TERRENO

Calles transversales limítrofes y orientación Lote de terreno intermedio con un frente a calle moda de nombre "El Posito", en el tramo comprendido entre las calles de

Medidas y colindancias del terreno según: Proyecto de régimen de condominio.

AL NORTE:	En 12.26 mts.	Con Modesto Negrete.
AL SUR:	En 12.26 mts.	Con área común
AL ORIENTE:	En 38.65 mts.	Miguel Reyes y Paulino López
AL PONIENTE:	En 38.65 mts.	Con Unidad Privativa II

SUPERFICIE DE TERRENO:	473.85 M².	Proyecto de régimen en condominio
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	0.00 M².	
INDIVISO CORRESPONDIENTE:	56.84%	Proyecto de régimen en condomino

Topografía y Configuración:	Terreno de forma regular con pendiente ascendente hacia la colindancia posterior.
Características Panorámicas y/o Urbanas :	Su entorno urbano y natural.
Servicios y/o Restricciones:	Las propias del reglamento de construcciones del Estado de México y el Programa de Desarrollo Urbano en el municipio de Malinalco.
Densidad Habitacional Permitida:	7.5 viviendas por hectarea.
Intensidad de Construcción :	0.5



FECHA: 31 de julio del 2019

CROQUIS DE UBICACIÓN.

NORTE



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Lote de terreno intermedio con un frente a calle moda, de configuración irregular y topografía ascendente, en donde se desplanta la construcción de una casa habitación desarrollada en un solo nivel compuesta por: estancia-comedor-cocina, recámara uno, recámara dos y baño.

OBSERVACIONES: La construcción descrita, no se tomará en consideración debido a que no formará parte del proyecto de condominio.

Tipos de construcción : Habitacional de clase económica

Tipos de construcción : Tipo I.- **DESTINO:**

Calidad y Clasificación de la Construcción :	Clasif	Clave	Niveles	Clase
Tipo I.-				

Número de niveles : Uno

Edad aproximada de la construcción en años:	Tipo I.-
Vida útil remanente en años :	
Vida Total en años:	

Estado de conservación :

Calidad del proyecto :

Unidades rentables o susceptibles de rentarse: 1 Terreno en condominio.



FECHA: 31 de julio del 2019

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra Negra:	
Cimentación:	No aplica
Estructura	No aplica
Muros:	No aplica
Entrepisos:	No aplica
Techos:	No aplica
Azoteas:	No aplica
Bardas:	No aplica
Revestimientos y acabados interiores:	
Aplanados:	No aplica
Plafones:	No aplica
Lambrines:	No aplica
Pisos:	No aplica
Zoclos:	No aplica
Escaleras:	No aplica
Pintura	No aplica
Recubrimientos especiales:	No aplica
Carpintería: (Elementos de madera)	
Pisos de madera	No aplica
Zoclos de madera:	No aplica
Puerta de entrada:	No aplica
Puertas de interc.	No aplica
Closets.	No aplica
Lambrines	No aplica
Inst. Hidrosanitarias:	No aplica
Muebles de Baño:	No aplica
Muebles de Cocina:	No aplica
Inst. Eléctrica:	
Instalación	No aplica
Accesorios.	No aplica
Elementos Metálicos:	
Portones y verjas	No aplica
Puertas.	No aplica
Ventanas.	No aplica
Vidriería:	No aplica
Cerrajería:	
Chapas de ingreso:	No aplica
Chapas interiores:	No aplica
Fachada:	No aplica
Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :	
Privativas:	No aplica
Comunes:	No aplica

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

En el presente avalúo se consideran los enfoques de costos y comparativo de mercado para la estimación del valor comercial, para la aplicación de estos enfoques, se realizó una investigación de mercado de terrenos en venta, así como inmuebles en venta en la zona y zonas similares. El valor de reposición nuevo de las construcciones instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, se fundamenta en datos obtenidos de manuales de costos paramétricos como el BIMSA y el PRISMA



FECHA: 31 de julio del 2019

INVESTIGACIÓN DE MERCADOS PARA TERRENOS

Datos del Inmueble que se valúa			
Ubicación:	Del Posito s/n - I		
Colonia:	Las Guitarras		
Sup. Terr.	473.85 M ² .	Sup. Const:	57.60 M ² .
Edad	años		
Carac.	Terreno de forma regular y topografía ascendente.		

Caso	Calle	N°.	Delegación, Municipio	Teléfono	Informante
1	Carretera Santiago-Chalma	s/n	La Haciendita, Ocuilán	7225360097	Sr. Salvo Reyes
Lote de terreno en breña con servicio eléctrico, hidráulica sin servicio de drenaje, a pie de carretera, de forma regular y topografía sensiblemente plana.					Superficie: 720.00 m ²
					Oferta: \$ 720.000.00
2	Sin nombre	s/n	Chalmita, Ocuilán	17141910761	Sra. Estela Jaimes
Terreno en breña sin servicios urbanos, de forma regular y topografía plana.					Superficie: 600.00 m ²
					Oferta: \$ 780.000.00
3	Cerca del balneario "La Virgen"	s/n	San Guillermo, Malinalco	7221687125	Sra. Deisy
Lote de terreno con servicios urbanos, de forma regular y topografía plana.					Superficie: 1,038.00 m ²
					Oferta: \$ 1,300,000.00
4	Chalmita	s/n	Ocuilán de Arteaga	5513289530	NEXIMO
Terreno con servicios urbanos completos, configuración regular y topografía sensiblemente ascendente.					Superficie: 986.00 m ²
					Oferta: \$ 690,200.00

Tabla de homologación de casos investigados a lote moda (tipo)

Caso	Sup. m ² .	\$ /m ² .	Factores de Homologación								\$/m ² .	
			Zona	Ubic	Frente	Forma	Sup	Top	Neg	FRe.		
1	720.00 m ²	1,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 950.00
2	600.00 m ²	1,300.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 1,235.00
3	1,038.00 m ²	1,252.41	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 1,189.79
4	986.00 m ²	700.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	\$ 665.00

Ponderación:

25%	\$ 237.50
25%	\$ 308.75
25%	\$ 297.45
25%	\$ 166.25

Promedio ponderado: \$ 1,009.95 /m².

Valor Unitario aplicado: \$ 1,000.00 /m².

Factores :

Zona : Corresponde a la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

Ubic.: Corresponde a la ubicación en la manzana.

Frente Relaciona las dimensiones del frente principal.

Forma Es el factor que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto al valuado.

Sup.: Es el factor que resulta de la relación de superficie respecto al lote moda y/o valuado.

Uso: Se refiere a la relación entre el uso del suelo del inmueble valuado y el comparable.

Top. Factor de topografía.

Neg.: Factor de negociación

FRe: Factor resultante, de la multiplicación de los factores anteriores.



FECHA: 31 de julio del 2019

INVESTIGACIÓN INMUEBLES EN VENTA

Datos del Inmueble que se valúa			
Ubicación:	Del Posito s/n - I		
Colonia:	Las Guitarras		
Sup. Terr.:	473.85 M ² .	Sup. Const.:	57.60 M ² .
Edad:	años		
Carac.:	Casa habitación de un nivel y clase económica.		

Caso	Calle	Nº.	Colonia	Terreno Sup.	Construc. Sup.	Teléfono	Informante
1							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
2							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
3							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
4							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
5							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
6							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	

Tabla de homologación de casos investigados a lote moda (tipo)

Caso	Sup. m ² .	\$/m ² .	Factores de Homologación								\$/m ² .
			Zona	Edad	Cons	Calid	Supf	Neg.	FRe.		
1	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -
2	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -
3	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -
4	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -
5	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -
6	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -

Ponderación:

	17%	\$ 0.00
	17%	\$ 0.00
	17%	\$ 0.00
	17%	\$ 0.00
	17%	\$ 0.00
	17%	\$ 0.00

Promedio ponderado: \$ 0.00 /m².

Valor Unitario aplicado: \$ 0.00 /m².

Factores :

Ubic.: Corresponde a la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

Edad : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable

Demérito anual: 100%

Cons.: Se refiere a las diferencias en el estado de conservación entre el inmueble valuado y el comparable

Calid.: Corresponde a las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.

Diferencia de calidades: 100%

Supf.: Factor de superficie, mayor o menor.

Otro: Especificar el motivo del factor.

Neg.: Factor de negociación

FRe. Factor resultante de la multiplicación de los factores anteriores.



FECHA: 31 de julio del 2019

INVESTIGACIÓN INMUEBLES EN RENTA

Datos del Inmueble que se valúa			
Ubicación:	Del Posito s/n - I		
Colonia:	Las Guitarras		
Sup. Terr.	473.85 M ²	Sup. Const:	0.00 M ² .
Edad	años		
Carac.	Casa habitación de un nivel y clase económica.		

Caso	Calle	Nº.	Colonia/Municipio	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
2							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
3							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
4							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	

Tabla de homologación de casos investigados a lote moda (tipo)

Caso	Sup. m ² .	\$/m ² .	Factores de Homologación								\$/m ² .
			Zona	Edad	Cons	Calid	Supf	Neg.	FRe.		
1	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	\$ -
2	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	\$ -
3	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	\$ -
4	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	\$ -

Ponderación:

25%	\$ 0.00
25%	\$ 0.00
25%	\$ 0.00
25%	\$ 0.00

Promedio ponderado: \$ 0.00 /m2.

Valor Unitario aplicado: \$ 0.00 /m2.

Factores :

Ubic.: Corresponde a la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

Edad : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable

Cons.: Se refiere a las diferencias en el estado de conservación entre el inmueble valuado y el comparable

Calid.: Corresponde a las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.

Supf.: Factor de superficie, mayor o menor.

Otro: Especificar el motivo del factor.

Neg.: Factor de negociación

FRe. Factor resultante, recíproco de la multiplicación de los factores anteriores.

Demérito anual: 100%

Dif.: 100%

Diferencia de calidades: 100%



FECHA: 31 de julio del 2019

VII.- APLICACIÓN ENFOQUE DE COSTOS

a) Del terreno:

Lote Tipo Predominante:
Habitacional Popular.

1,000.00 m ²	
Nº frentes	1

Inmueble a valuar:
Terreno
Valores de Calle o de Zona:

Unidades rentables.
1
\$ 1,000.00 /m2.

Fzo.	Fub.	FFr.	FFo.	FSu.	FTop.	Otro.	Otro.	FRe.
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.85
Fracción	Superficie m2.		Valor Unitario \$/m ² .	Coefficiente	Motivo del Coeficiente	Valor unit. resultante	Valor Parcial	
I	473.85		1,000.00	0.85	FRe.	850.00	402,772.50	
II							-	
Suma:				indiviso	100.0000%	Suma (a):	402,772.50	

Suma:

Valor unitario medio del terreno:

FZo. Factor de zona aplica cuando al menos un frente a calle es superior o inferior a la moda o frente a un parque o plaza.

FUb. Factor de ubicación en la manzana, sin frente o varios frentes a vía de comunicación.

FFr. Factor de frente, frente mayor o menor al frente moda.

FFo. Factor de forma se aplica cuando el predio se considera irregular.

FSu. Factor de superficie, aplica cuando la superficie es diferente a la superficie moda.

FRe. Factor resultante, el cual es el producto de la multiplicación de los factores señalados.

FTop. Factor de topografía.

b) De las construcciones.

Descripción:	Clave	Edad	V.P.T	FEd.	FCo.	FRe.	Calidad
T-I				1.00	1.00	1.00	

Tipo	Destino.	Superficie m ² .	V.R.N. \$/m ² .	Demérito o % de avance	V.N.R. \$/m ² .	Valor Parcial
I					-	-
					-	-
					-	-
					-	-
Suma:		0.00 M2.			Suma (b):	-

V.P.T. = Vida probable total.

FEd = Factor de edad

FCo = Factor de conservación

FRe = Factor resultante



FECHA: 31 de julio del 2019

c).- Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

Clave	Instalaciones Especiales	Cantidad	Unidad	Edad	Vida Total	V.R.N. (Unitario)	Factores				V.N.R
							FCo.	FEd.	Otro	FRe.	
PROPIAS:											
		0.00	m2	0 años	0	0.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-
Suma:											-
COMUNES:											
1		0.00			0						-
Indiviso:											-
Suma:											-

Valor correspondiente sobre Instalaciones especiales comunes: -

F = Factor de edad de instalaciones especiales
E = Edad de las instalaciones o equipos.
VUt = Vida util total

$$F = 1 - \left(\frac{E}{E + VUt} \right)$$

Suma (c): -

Valor del terreno correspondiente: 402,772.50
 Valor neto de las construcciones: -
 Valor neto de las instalaciones: -

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS: (a+b+c) 402,772.50

VIII.- ENFOQUE DE INGRESOS

Rentas Mensuales Efectivas: No produce, serán estimadas de acuerdo a mercado

Tipo	Destino	Clasificación	Superficie o Cantidad	Ajuste	\$/m².	Renta Mensual
I					\$ 0.00 /m2.	-
II						-
III						-
V					Suma:	-
					E.N.R.	-

La superficie rentable será la suma de los tipos constructivos y/o en su caso el área útil según el tipo de inmueble analizado (a criterio del perito).

Renta unitaria promedio: -



FECHA: 31 de julio del 2019

DEDUCCIONES

a) Vacíos:	-	0.00%
b) Impuesto Predial (Base Renta):	-	0.00%
c) Servicio de Agua (En su caso):	-	0.00%
d) Cuota mantenimiento en condominio:	-	0.00%
e) Gastos de Conservación:	-	0.00%
f) Administración:	-	0.00%
h) Seguros:	-	0.00%
k) Impuesto sobre la renta :	-	0.00%
SUMA (a+h+j+k):	-	0.00%
En Números Redondos :	-	0.00%

CONSIDERACIONES REALIZADAS:

1.00 mes, a cada 2.78 años
Tomando como base la renta.
Cuota bimestral considerada.
Cuota mensual para el condominio.
50% del valor de la construcción cada 4.2 años
Porcentaje considerado mensualmente.
Cubre incendio, terremoto y vandalismo.
Calculado como actividad empresarial y único ingreso.

B.- TASA EN BASE A VALOR DE MERCADO

Renta unitaria de mercado :	-
Deducciones:	-
Renta neta mensual:	-
Renta neta anual:	-
Valor unitario de mercado :	\$ 0.00 /m2.
Tasa neta:	0.00%

Bruta Total Mensual, Estimada y Redondeada	-
Importe de Deducciones	0.00%
Renta Neta Mensual	-
Renta Neta Anual	-
Capitalizando la Renta Neta Anual al	0.00%
Tipo de Interés Aplicable al caso,	-
Resulta un valor de Capitalización de:	-

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS

IX.- ENFOQUE DE MERCADO

Tipo	Destino	Superficie o cantidad	Factor de ajuste	Valor homologado	Valor estimado
I		0 0.00 M2.	1.00	\$ 0.00 /m2. \$	-
II					
III					
IV					
V					

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO

\$ -

X.- RESUMEN

Valor de Mercado.	\$ -
Valor Físico o Directo	\$ 402,772.50
Valor de Capitalización de Rentas	\$ -
Valor Promedio.	\$ 134,257.50
Valor Comercial en Números Redondos.	\$ 403,000.00



FECHA: 31 de julio del 2019

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

En el caso que nos ocupa el Valor Físico o Directo es el más confiable, por lo que se tomará este en números redondos como el Valor Comercial.

XII.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial Estimado en Números Redondos : \$ 403,000.00

CUATROCIENTOS TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día:

31 de julio del 2019

XIII.- VALOR REFERIDO

En su caso:

PERITO
VALUADOR

Arq. Israel Cordoba Doroteo
Especialidad: Inmuebles



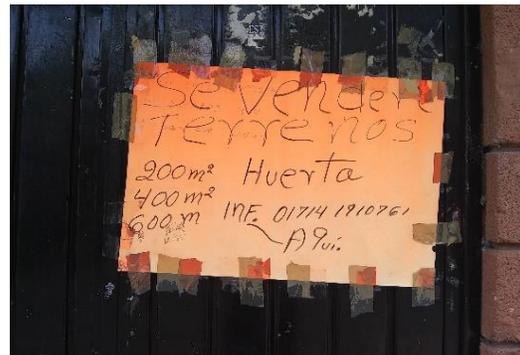
AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO EN CONDOMINIO

FECHA: 31 de julio del 2019

APOYO FOTOGRÁFICO INVESTIGACIÓN DE MERCADO TERRENOS



INVESTIGACIÓN 1



INVESTIGACIÓN 2



INVESTIGACIÓN 3



INVESTIGACIÓN 4



AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO EN CONDOMINIO

FECHA: 31 de julio del 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO DEL SUJETO DE AVALÚO

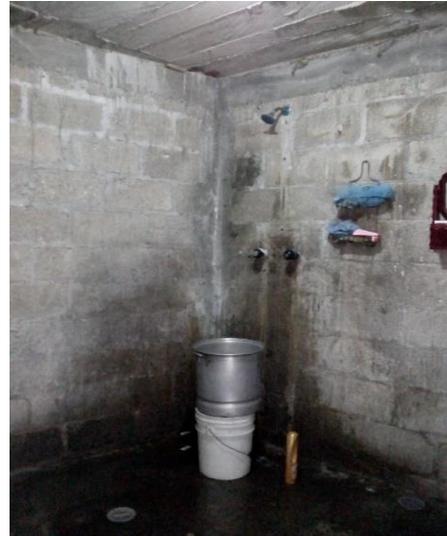




AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO EN CONDOMINIO

FECHA: 31 de julio del 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO DEL SUJETO DE AVALÚO





AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO EN CONDOMINIO
FECHA: 31 de julio del 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ENTORNO DEL SUJETO DE AVALÚO





AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO EN CONDOMINIO

FECHA: 31 de julio del 2019



**Del Posito s/n, Interior I, Colonia Las Guitarras, Municipio: Chalma, México C.P.
52460**

FECHA: 31 de julio del 2019
CUENTA CATASTRAL: 061 015 110 001



FECHA: 31 de julio del 2019

AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO EN CONDOMINIO

I.- ANTECEDENTES	
Perito Valuador:	Arq. Israel Cordoba Doroteo
Especialidad :	Inmuebles
Cédula Profesional:	7565982
Solicitante del Avalúo:	Rene Rojas Orihuela
Domicilio del Solicitante:	Del Posito s/n. Interior II, Colonia Las Guitarras, Municipio: Malinalco, México, C.P. 52460
Fecha del Avalúo :	31 de julio del 2019
Inmueble que se Valúa:	Terreno
Régimen de Propiedad.	Privada colectiva (condominio)
Propietario del Inmueble:	Rene Rojas Orihuela
Domicilio del Propietario:	Del Posito s/n, Interior II, Colonia Las Guitarras, Municipio: Chalma, México C.P. 52460
Ubicación del Predio:	Del Posito s/n, Interior II, Colonia Las Guitarras, Municipio: Chalma, México C.P. 52460
Objeto del Avalúo :	Estimar el valor comercial del inmueble a la fecha
Propósito del Avalúo:	Compra-Venta
Nº de Cuenta Predial:	
Nº de Cuenta del Agua:	No proporcionada

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS	
Clasificación de la Zona:	Habitacional Popular.
Tipos de construcción dominante en la calle:	Casas habitación de dos y tres niveles de calidad económica.
Índice de saturación en la zona:	50.00%
Población :	Normal.
Nivel Socioeconómico de la zona:	Medio bajo
Contaminación ambiental :	Baja, la producida por vehículos automotores.
Uso del Suelo :	H/2/75
Vías de Acceso e Importancia de las mismas :	Al sur en aproximadamente 800 mts. La carretera Tenancingo - Chalma, vialidad primaria de orden federal, con dos carriles de circulación direcciones oriente - poniente y alto flujo vehicular.
Servicios públicos :	
Abastecimiento de agua potable	Mediante tomas domiciliarias.
Drenaje y Alcantarillado.	Drenaje mediante sistema mixto de recolección de aguas negras y pluviales.
Red de Electrificación.	Fluido eléctrico por medio de cables aéreos en postera de concreto.
Alumbrado Público:	Alumbrado público con líneas aéreas en mismos postes, con luminarias de gas de sodio.
Guarniciones:	No presenta
Banquetas o Aceras:	No presenta
Vialidades:	A base de piedra brasa asentada con mortero cemento-arena.
Pavimentos:	A base de concreto armado acabado escobillado.
Materiales en camellones:	No presenta



FECHA: 31 de julio del 2019

Equipamiento Urbano:	
Telefonía:	Servicio telefónico mediante cables subterráneos y aéreos, estos últimos en posteria de concreto.
Gas natural o LP.:	Gas LP, suministrado con camiones para cilindros de 30 kg y carros tanque para estacionario.
Planta de tratamiento:	No tiene.
Recolección de Basura:	Servicio prestado por la Delegación con una periodicidad de cada tercer día.
Vigilancia:	La prestada por la autoridad Municipal.
Transporte Urbano:	Camiones urbanos y minibuses cada 15 minutos.
Comercios:	Comercios en pequeña escala a distancia regular.
Escuelas:	Escuelas de nivel básico en la zona.
Iglesias:	Existen templos e Iglesias en la zona.
Parques y Jardines:	Parque público cercano al inmueble.
Señalización:	No existe señalización visible en la zona.
Otros:	No hay.

III.- TERRENO

Calles transversales limítrofes y orientación Lote de terreno intermedio con un frente a calle moda de nombre "El Posito", en el tramo comprendido entre las calles de

Medidas y colindancias del terreno según: Régimen de condominio.

AL NORTE:	En 12.26 mts.	Con Modesto Negrete.
AL SUR:	En 12.26 mts.	Con área común
AL ORIENTE:	En 38.65 mts.	Con Unidad Privativa I
AL PONIENTE:	16.20 mts.	Con Cirilo Patricio
AL PONIENTE:	23.80 MTS.	Con Cirilo Patricio

SUPERFICIE DE TERRENO:	400.02 M².	Régimen en condominio
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	0.00 M².	
INDIVISO CORRESPONDIENTE:	43.16%	Régimen en condomino

Topografía y Configuración:	Terreno de forma irregular con pendiente ascendente hacia la colindancia posterior.
Características Panorámicas y/o Urbanas :	Su entorno urbano y natural.
Servicios y/o Restricciones:	Las propias del reglamento de construcciones del Estado de México y el Programa de Desarrollo Urbano en el municipio de Malinalco.
Densidad Habitacional Permitida:	7.5 viviendas por hectarea
Intensidad de Construcción :	0.5



FECHA: 31 de julio del 2019

CROQUIS DE UBICACIÓN.

NORTE



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Lote de terreno intermedio con un frente a calle moda, de configuración irregular y topografía ascendente, en donde se desplanta localiza el sujeto de valuación, un lote de terreno en condominio en breña.

OBSERVACIONES:

Tipos de construcción : No aplica

DESTINO:

Tipo I.-

Calidad y Clasificación de la Construcción :

Clasif	Clave	Niveles	Clase

Número de niveles : Uno

Tipo I.-

Edad aproximada de la construcción en años:

Vida útil remanente en años :

Vida Total en años:

Estado de conservación :

Calidad del proyecto :

Unidades rentables o susceptibles de rentarse: 1 Lote de terreno



FECHA: 31 de julio del 2019

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra Negra:	
Cimentación:	No aplica
Estructura	No aplica
Muros:	no aplica
Entrepisos:	No aplica
Techos:	No aplica
Azoteas:	No aplica
Bardas:	No aplica
Revestimientos y acabados interiores:	
Aplanados:	No aplica
Plafones:	No aplica
Lambrines:	No aplica
Pisos:	No aplica
Zoclos:	No aplica
Escaleras:	No aplica
Pintura	No aplica
Recubrimientos especiales:	No aplica
Carpintería: (Elementos de madera)	
Pisos de madera	No aplica
Zoclos de madera:	No aplica
Puerta de entrada:	No aplica
Puertas de interc.	No aplica
Closets.	No aplica
Lambrines	No aplica
Inst. Hidrosanitarias:	No aplica
Muebles de Baño:	No aplica
Muebles de Cocina:	No aplica
Inst. Eléctrica:	
Instalación	No aplica
Accesorios.	No aplica
Elementos Metálicos:	
Portones y verjas	No aplica
Puertas.	No aplica
Ventanas.	No aplica
Vidriería:	No aplica
Cerrajería:	
Chapas de ingreso:	No aplica
Chapas interiores:	No aplica
Fachada:	No aplica
Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :	
Privativas:	No aplica
Comunes:	No aplica

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

En el presente avalúo se consideran los enfoques de costos y comparativo de mercado para la estimación del valor comercial, para la aplicación de estos enfoques, se realizó una investigación de mercado de terrenos en venta en la zona y en zonas similares.



FECHA: 31 de julio del 2019

INVESTIGACIÓN DE MERCADOS PARA TERRENOS

Datos del Inmueble que se valúa			
Ubicación:	Del Posito s/n - II		
Colonia:	Las Guitarras		
Sup. Terr.	400.02 M ² .	Sup. Const:	0.00 m ²
Edad			
Carac.	Terreno de forma irregular y topografía ascendente.		

Caso	Calle	Nº.	Delegación, Municipio	Teléfono	Informante
1	Carretera Santiago-Chalma	s/n	La Haciendita, Ocuilan	7225360097	Sr. Salvio Reyes
Lote de terreno en breña con servicio eléctrico, hidráulica sin servicio de drenaje, a pie de carretera, de forma regular y topografía sensiblemente plana.					Superficie: 720.00 m ²
					Oferta: \$ 720.000.00
2	Sin nombre	s/n	Chalmita, Ocuilan	17141910761	Sra. Estela Jaimes
Terreno en breña sin servicios urbanos, de forma regular y topografía plana.					Superficie: 600.00 m ²
					Oferta: \$ 780.000.00
3	Cerca del balneario "La Virgen"	s/n	San Guillermo, Malinalco	7221687125	Sra. Deisy
Lote de terreno con servicios urbanos, de forma regular y topografía plana.					Superficie: 1,038.00 m ²
					Oferta: \$ 1,300,000.00
4	Chalmita	s/n	Ocuilan de Arteaga	5513289530	NEXIMO
Terreno con servicios urbanos completos, configuración regular y topografía sensiblemente ascendente.					Superficie: 986.00 m ²
					Oferta: \$ 690,200.00

Tabla de homologación de casos investigados a lote moda (tipo)

Caso	Sup. m ² .	\$ /m ² .	Factores de Homologación								\$/m ² .	
			Zona	Ubic	Frente	Forma	Sup	Top	Neg	FRe.		
1	720.00 m ²	1,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 950.00
2	600.00 m ²	1,300.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 1,235.00
3	1,038.00 m ²	1,252.41	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 1,189.79
4	986.00 m ²	700.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	\$ 665.00

Ponderación:

25%	\$ 237.50
25%	\$ 308.75
25%	\$ 297.45
25%	\$ 166.25

Promedio ponderado: \$ 1,009.95 /m2.

Valor Unitario aplicado: \$ 1,000.00 /m2.

Factores :

Zona : Corresponde a la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

Ubic.: Corresponde a la ubicación en la manzana.

Frente Relaciona las dimensiones del frente principal.

Forma Es el factor que resulta de calificar la irregularidad del predio comparable respecto al valuado.

Sup.: Es el factor que resulta de la relación de superficie respecto al lote moda y/o valuado.

Uso: Se refiere a la relación entre el uso del suelo del inmueble valuado y el comparable.

Top. Factor de topografía.

Neg.: Factor de negociación

FRe: Factor resultante, de la multiplicación de los factores anteriores.



FECHA: 31 de julio del 2019

INVESTIGACIÓN INMUEBLES EN VENTA

Datos del Inmueble que se valúa			
Ubicación:	Del Posito s/n - II		
Colonia:	Las Guitarras		
Sup. Terr.:	400.02 M ²	Sup. Const.:	0.00 m ²
Edad:			
Carac.:	Casa habitación de un nivel y clase económica.		

Caso	Calle	Nº.	Colonia	Terreno Sup.	Construc. Sup.	Teléfono	Informante
1							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
2							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
3							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
4							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
5							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
6							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	

Tabla de homologación de casos investigados a lote moda (tipo)

Caso	Sup. m ² .	\$/m ² .	Factores de Homologación								\$/m ² .
			Zona	Edad	Cons	Calid	Supf	Neg.	FRe.		
1	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ -
2	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ -
3	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ -
4	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ -
5	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ -
6	0.00 m ²	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ -

Ponderación:

	17%	\$ 0.00
	17%	\$ 0.00
	17%	\$ 0.00
	17%	\$ 0.00
	17%	\$ 0.00
	17%	\$ 0.00

Promedio ponderado: \$ 0.00 /m².

Valor Unitario aplicado: \$ 0.00 /m².

Factores :

Ubic.: Corresponde a la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

Edad : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable

Demérito anual: 100%

Cons.: Se refiere a las diferencias en el estado de conservación entre el inmueble valuado y el comparable

Calid.: Corresponde a las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.

Diferencia de calidades: 100%

Supf.: Factor de superficie, mayor o menor.

Otro: Especificar el motivo del factor.

Neg.: Factor de negociación

FRe. Factor resultante de la multiplicación de los factores anteriores.



FECHA: 31 de julio del 2019

INVESTIGACIÓN INMUEBLES EN RENTA

Datos del Inmueble que se valúa			
Ubicación:	Del Posito s/n - II		
Colonia:	Las Guitarras		
Sup. Terr.	400.02 M ²	Sup. Const:	0.00 M ²
Edad			
Carac.			

Caso	Calle	Nº.	Colonia/Municipio	Sup. Terr.	Sup. Const.	Teléfono	Informante
1							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
2							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
3							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	
4							
				Edad		Calidad:	
				Cons		Oferta:	

Tabla de homologación de casos investigados a lote moda (tipo)

Caso	Sup. m ²	\$/m ²	Factores de Homologación							\$/m ²	
			Zona	Edad	Cons	Calid	Supf	Neg.	FRe.		
1	0.00 m ²		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		0.98	0.98	\$ -
2	0.00 m ²		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		0.98	0.98	\$ -
3	0.00 m ²		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		0.98	0.98	\$ -
4	0.00 m ²		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		0.98	0.98	\$ -

Ponderación:

25%
25%
25%
25%

Promedio ponderado: \$ 0.00 /m².

Valor Unitario aplicado: \$ 0.00 /m².

Factores :

Ubic.: Corresponde a la diferencia de los servicios y/o entorno entre el inmueble valuado y el comparable.

Edad : Se refiere a las diferencias de edad entre el inmueble valuado y el comparable

Cons.: Se refiere a las diferencias en el estado de conservación entre el inmueble valuado y el comparable

Calid.: Corresponde a las diferencias en calidad de acabados, instalaciones especiales.

Supf.: Factor de superficie, mayor o menor.

Otro: Especificar el motivo del factor.

Neg.: Factor de negociación

FRe. Factor resultante, recíproco de la multiplicación de los factores anteriores.

Demérito anual: 100%

Dif.: 100%

Diferencia de calidades: 100%



FECHA: 31 de julio del 2019

VII.- APLICACIÓN ENFOQUE DE COSTOS

a) Del terreno:

Lote Tipo Predominante:
Habitacional Popular.

1,000.00 m ²	
Nº frentes	1

Inmueble a valuar:
Terreno
Valores de Calle o de Zona:

Unidades rentables.
1
\$ 1,000.00 /m2.

Fzo.	Fub.	FFr.	FFo.	FSu.	FTop.	Otro.	Otro.	FRe.
1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.77
Fracción	Superficie m2.		Valor Unitario \$/m ² .	Coefficiente	Motivo del Coeficiente	Valor unit. resultante	Valor Parcial	
I	400.02		1,000.00	0.77	FRe.	765.00	306,015.30	
II							-	
Suma:				indiviso	100.0000%	Suma (a):	306,015.30	

Suma:

Valor unitario medio del terreno:

FZo. Factor de zona aplica cuando al menos un frente a calle es superior o inferior a la moda o frente a un parque o plaza.

FUb. Factor de ubicación en la manzana, sin frente o varios frentes a vía de comunicación.

FFr. Factor de frente, frente mayor o menor al frente moda.

FFo. Factor de forma se aplica cuando el predio se considera irregular.

FSu. Factor de superficie, aplica cuando la superficie es diferente a la superficie moda.

FRe. Factor resultante, el cual es el producto de la multiplicación de los factores señalados.

FTop. Factor de topografía.

b) De las construcciones.

Descripción:	Clave	Edad	V.P.T	FEd.	FCo.	FRe.	Calidad
T-I				1.00	1.00	1.00	

Tipo	Destino.	Superficie m ² .	V.R.N. \$/m ² .	Demérito o % de avance	V.N.R. \$/m ² .	Valor Parcial
I					-	-
					-	-
					-	-
Suma:		0.00 M2.			Suma (b):	-

V.P.T. = Vida probable total.

FEd = Factor de edad

FCo = Factor de conservación

FRe = Factor resultante



FECHA: 31 de julio del 2019

c).- Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

Clave	Instalaciones Especiales	Canti- dad	Uni- dad	Edad	Vida Total	V.R.N. (Unitario)	Factores				V.N.R	
							FCo.	FEd.	Otro	FRe.		
PROPIAS:												
												-
											Suma:	-
COMUNES:												
												-
											Indiviso:	-
											Suma:	-

Indiviso: -
Valor correspondiente sobre Instalaciones especiales comunes: -

F = Factor de edad de instalaciones especiales
E = Edad de las instalaciones o equipos.
VUt = Vida util total

$$F = 1 - \left(\frac{E}{E + VUt} \right)$$

Suma (c): -

Valor del terreno correspondiente: 306,015.30
Valor neto de las construcciones: -
Valor neto de las instalaciones: -

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS: (a+b+c) 306,015.30

VIII.- ENFOQUE DE INGRESOS

Rentas Mensuales Efectivas: No produce, serán estimadas de acuerdo a mercado

Tipo	Destino	Clasificación	Superficie o Cantidad	Ajuste	\$/m².	Renta Mensual	
I						-	
II						-	
III						-	
V						-	
						Suma:	-
						E.N.R.	-

La superficie rentable será la suma de los tipos constructivos y/o en su caso el área útil según el tipo de inmueble analizado (a criterio del perito).

Renta unitaria promedio: -



FECHA: 31 de julio del 2019

DEDUCCIONES

a) Vacíos:	-	0.00%
b) Impuesto Predial (Base Renta):	-	0.00%
c) Servicio de Agua (En su caso):	-	0.00%
d) Cuota mantenimiento en condominio:	-	0.00%
e) Gastos de Conservación:	-	0.00%
f) Administración:	-	0.00%
h) Seguros:	-	0.00%
k) Impuesto sobre la renta :	-	0.00%
SUMA (a+h+j+k):	-	0.00%
En Números Redondos :	-	0.00%

CONSIDERACIONES REALIZADAS:

1.00	mes, a cada	2.78 años
Tomando como base la renta.		
Cuota bimestral considerada.		
Cuota mensual para el condominio.		
50%	del valor de la construcción cada	4.2 años
Porcentaje considerado mensualmente.		
Cubre incendio, terremoto y vandalismo.		
Calculado como actividad empresarial y único ingreso.		

B.- TASA EN BASE A VALOR DE MERCADO

Renta unitaria de mercado :	-
Deducciones:	-
Renta neta mensual:	-
Renta neta anual:	-
Valor unitario de mercado :	\$ 0.00 /m2.
Tasa neta:	0.00%

Bruta Total Mensual, Estimada y Redondeada	-
Importe de Deducciones	0.00%
Renta Neta Mensual	-
Renta Neta Anual	-
Capitalizando la Renta Neta Anual al	0.00%
Tipo de Interés Aplicable al caso,	-
Resulta un valor de Capitalización de:	-

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS

IX.- ENFOQUE DE MERCADO

Tipo	Destino	Superficie o cantidad	Factor de ajuste	Valor homologado	Valor estimado
I					
II					
III					
IV					
V					

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO \$ -

X.- RESUMEN

Valor de Mercado.	\$	-
Valor Físico o Directo	\$	306,015.30
Valor de Capitalización de Rentas	\$	-
Valor Comercial en Números Redondos.	\$	306,000.00



FECHA: 31 de julio del 2019

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

En el caso que nos ocupa el Valor Físico o Directo es el más confiable, por lo que se tomará este en números redondos como el Valor Comercial.

XII.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial Estimado en Números Redondos : \$ 306,000.00

TRESCIENTOS SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día:

31 de julio del 2019

XIII.- VALOR REFERIDO

En su caso:

PERITO
VALUADOR

Arq. Israel Cordoba Doroteo
Especialidad: Inmuebles



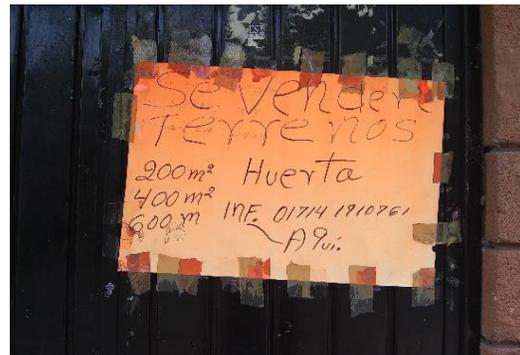
AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO EN CONDOMINIO

FECHA: 31 de julio del 2019

APOYO FOTOGRÁFICO INVESTIGACIÓN DE MERCADO TERRENOS



INVESTIGACIÓN 1



INVESTIGACIÓN 2



INVESTIGACIÓN 3



INVESTIGACIÓN 4



AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO EN CONDOMINIO

FECHA: 31 de julio del 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO DEL SUJETO DE VALUACIÓN





AVALÚO COMERCIAL DE TERRENO EN CONDOMINIO

FECHA: 31 de julio del 2019

REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ENTORNO DEL SUJETO DE AVALÚO





3.5. Indivisos.

Es la parte que le corresponde a cada condómino respecto de las áreas comunes y terreno.

Unidad privativa	Terreno m2	Construcción m2	Valor	Indiviso
unidad de propiedad exclusiva 1	473.85	0.00	\$403,000.00	56.84%
unidad de propiedad exclusiva 2	400.00	0.00	\$306,000.00	43.16%
Total	873.85	0.00	\$709,000.00	100.00%

La tabla anterior contiene los indivisos que les corresponde a cada unidad privativa, el cual se obtiene a través del valor concluido del avalúo, y este determina el porcentaje de participación en las áreas comunes de cada condómino, así como el porcentaje de pago para el mantenimiento de dichas áreas. Dicha tabla cuenta con cinco columnas que contienen los datos de cada unidad privativa que determinan el indiviso, y que explicaremos a continuación:

- La primera columna señala cada unidad privativa del condominio.
- La segunda columna indica la superficie de terreno que le corresponde a cada unidad privativa.
- La tercera columna contiene la superficie de construcción que cuenta cada unidad privativa.
- La cuarta columna muestra el valor comercial estimado obtenido en los avalúos practicados a cada unidad privativa.
- Y, por último, se encuentra la quinta columna, que señala el porcentaje de indiviso que le corresponde a cada unidad privativa en base a su valor estimado en el avalúo.

Teniendo en cuenta lo anterior solo queda explicar que, en la última fila se muestra el total de cada columna y está el 100% de los indivisos del condominio.



3.6. Reglamento propuesto (sobre el proyecto).

Con el fin de proponer una solución presente a futuros conflictos que se presenten al delimitar los espacios habitables con familiares; evitar o aminorar el conflicto de los vecinos de unidades habitacionales que en silencio o, de forma violenta, han manejado la interacción o intercomunicación con otros vecinos que no quieren o tienen la poca noción de lo que significa el respeto por el otro; de su espacio físico, psicológico y ambiental; de su derecho de habitar en una unidad o conjunto condominal con una imagen homogénea, consensada, aceptada y respetada por todos; hacer su vida personal y familiar sin afectar los derechos de los vecinos.

De acuerdo a lo que establece la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, y aplicable al caso concreto que es el condominio horizontal, por el número de unidades de propiedad exclusiva, áreas comunes, lugar de estacionamiento, se propone el siguiente reglamento: ¹⁹

19) Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.



REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO OXTLA” UBICADO EN CALLE EL POCITO SIN NÚMERO, COMUNIDAD DE CHALMA, MUNICIPIO DE MALINALCO, ESTADO DE MÉXICO, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEÑALADOS EN EL PRESENTE, MISMO QUE SE EMITE DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLE PARA EL ESTADO DE MEXICO.

ESPECIFICACIONES GENERALES DEL CONDOMINIO Y DEFINICION DE TERMINOS.

El condominio denominado “condominio Oxtla” es un condominio de tipo horizontal, formado por dos unidades de propiedad exclusiva, contenidas en un predio de 873.85 m2, de forma irregular y topografía ascendente, instalaciones descritas en las especificaciones constructivas.

Los bienes que integran dicho condominio se dividen en:

- Dos unidades de propiedad exclusiva (unidad de propiedad exclusiva 1 y unidad de propiedad exclusiva 2).
- Áreas comunes del condómino.

Unidad privativa	Terreno m2	Construcción m2	Valor	Indiviso
unidad de propiedad exclusiva 1	473.85	0.00	\$403,000.00	56.84%
unidad de propiedad exclusiva 2	400.00	0.00	\$306,000.00	43.16%
Total	873.85	0.00	\$709,000.00	100.00%

Constituyen propiedad privada o de propiedad exclusiva, las partes del inmueble que no son bienes de propiedad común y cuya propiedad singular y exclusiva se transmitirán por cualquier título legítimo a los condóminos, siendo básicamente dos indivisos con su respectiva área privativa.

La descripción de todos los bienes comunes, son las especificaciones necesarias, se establecen en el Régimen de Propiedad en Condominio del “condominio Oxtla”.



Para el desarrollo e integración del “condominio Oxtla”, se respetaron las disposiciones aplicables que señala el Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio y la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio ambos para el Estado de México.

Así mismo, por el solo hecho de ser condóminos, se tendrá por aceptado incondicionalmente lo convenido en el presente Régimen de Propiedad en Condominio, en todos sus capítulos.

Los términos técnicos utilizados en el presente reglamento serán interpretados de acuerdo a las siguientes definiciones:

ÁREAS. - Son los espacios físicos en que está integrado el inmueble. Todas las superficies establecidas en la escritura constitutiva del Régimen en Propiedad en Condominio, tanto en las dos unidades de propiedad exclusiva como en áreas comunes, se entienden en todos los casos ad-corporis y no ad-mesuram.

ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO.- Son aquellas de propiedad común y cuyo uso, funcionamiento, operación y mantenimiento, son por la totalidad de los condóminos, como son, el medidor de agua, su acometida, iluminación de andadores y jardines, red general de instalaciones eléctricas dentro de los límites del condominio, sus acometidas sobre la circulación vehicular del condominio, red general de instalaciones sanitarias e hidráulicas dentro de los límites del condominio, sus registros, dentro de los límites del condominio y los cajones de estacionamiento. En este condominio queda, especificado en el reglamento de condominio y administración la distribución de gastos de conservación en caso de reparaciones en las áreas comunes de condominio.

Son áreas cuyo uso, operación, mantenimiento, obligaciones y beneficios son de carácter colectivo y pertenecen en copropiedad a los condóminos, formando parte integral de la unidad de propiedad exclusiva. Su beneficio es para la totalidad de los condóminos.

ANDADORES. - Corresponde a las circulaciones peatonales existentes para el acceso a las dos unidades de propiedad exclusiva.



AREAS EXTERIORES. - Se describen como áreas exteriores todas las áreas comunes dentro de los límites del predio general. Se consideran dentro de las áreas exteriores todos los andadores, contenedores de basura, jardines; taludes, etc.

BIENES. - Son los activos, el equipamiento y el mobiliario con que cuenta el condominio para su operación y funcionamiento.

CONDominio.- Es aquel condominio que constituido legalmente se forma de dos indivisos y sus respectivas áreas privativas, establecidas como unidades de propiedad exclusiva, todas estas adheridas a un mismo predio, integradas en forma horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común, sujetas a un mismo régimen jurídico de propiedad, regulado por el Código Civil para el Estado de México y su Ley Reglamentaria sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de México.

CUOTAS PARA MANTENIMIENTO. - Son aquellas que fijan los propietarios de las dos unidades de propiedad exclusiva del “condominio Oxtla”, y se fijarán para el mantenimiento del propio condominio.

Las cuotas de mantenimiento del “condominio Oxtla”, se determinarán de acuerdo a los porcentajes de indiviso determinados en la escritura pública y en el reglamento, que podrían ser modificadas por los propietarios de las dos unidades de propiedad exclusiva del “condominio Oxtla”.

CONDÓMINO. - Son los propietarios de las dos unidades de propiedad exclusiva.

INDIVISO. - Es el derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes, y que es proporcional al valor de la propiedad singular y exclusiva, fijado en la escritura constitutiva.

LOTE. - Es la superficie general sobre la cual se desplanta “condominio Oxtla” y está determinada por los linderos correspondientes y enlistados en la escritura de constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del “condominio Oxtla”.



LEY. - Son las disposiciones legales, que regulan al Régimen de Propiedad en Condominio, en el Código Civil para el Estado de México y la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de México.

NOMBRE DEL CONDOMINIO. - “condominio Oxtla”.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO. - Es el documento donde se establecen las disposiciones bajo las cuales se regirá el régimen de propiedad del “condominio Oxtla”, de acuerdo a lo que establece la Ley.

SERVICIOS. - Son las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas con que cuenta el inmueble.

SUPERFICIE. - Es el resultado matemático de la multiplicación en planta del espacio físico de acuerdo a sus dimensiones de ancho y largo tomadas del proyecto de lotificación.

UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA. - Se refiere a las dos unidades privativas que conformarán el condominio, cuya propiedad singular y exclusiva se transmitirá por cualquier título legítimo a los condóminos, es considerada como una entidad jurídica e indivisible.

CAPITULO I.

FUNDAMENTO LEGAL Y DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1.- El presente reglamento se expide en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

En bien de la brevedad, en el presente reglamento se denominará a la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México “La Ley” o “Ley de Condominio” a la escritura pública otorgada ante la fe del Notario Público por la que se constituye el Régimen de Propiedad en Condominio denominado “condominio Oxtla”, la escritura constitutiva, al presente reglamento de condominio.

ARTÍCULO 2.- Las disposiciones de este reglamento son aplicables a los propietarios de las dos unidades de propiedad exclusivas del “condominio Oxtla”, y en general todas las personas que visiten las dos unidades de propiedad



exclusiva, quienes así quedan sometidas en lo conducente a las reglas de la escritura constitutiva del condominio.

En el curso de este reglamento, a los dos indivisos, se les llamará simplemente "unidades de propiedad exclusiva".

ARTÍCULO 3.- Bastará la simple adquisición de las dos "unidades de propiedad exclusiva" del condominio, o acceso a los mismos, para que se considere que las personas antes indicadas aceptan y se sujetan a las normas y disposiciones descritas en este reglamento.

ARTÍCULO 4.- Solamente por acuerdo del 100% del total del porcentaje de indiviso del condominio se podrá modificar lo dispuesto en la "escritura constitutiva" en materia de destino general de las construcciones en especial de cada unidad de propiedad exclusiva, así como los valores nominales relativos a éstas y la determinación de los bienes de propiedad común.

El presente "reglamento" sólo se podrá modificar por acuerdo tomado por el total del porcentaje del indiviso del "condominio Oxtla".

Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria, ni modificarse en cuanto a forma y construcción, si no es por acuerdo tomado por los propietarios de las dos unidades de propiedad exclusiva del "condominio Oxtla" y hasta que se obtengan las licencias y permisos por parte de las autoridades correspondientes, en caso de ser necesario.

ARTÍCULO 5.- La ubicación del Inmueble, su superficie, linderos; la descripción general de las áreas y bienes que integran el "condominio Oxtla", la descripción de cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje de propiedad que corresponde a cada condómino, se determinan en el Régimen de Propiedad en Condominio del cual forma parte el presente reglamento y se consideran expuestas como si a la letra se insertasen.

ARTÍCULO 6.- El condominio objeto del presente "reglamento" es el que integra a las dos unidades de propiedad exclusiva para su reglamentación, administración y operación, donde como una sola unidad se tomarán los acuerdos



y resoluciones en conjunto y en beneficio del “condominio Oxtla” y de acuerdo al texto del propio “Reglamento”.

ARTÍCULO 7.- Bienes del “condominio Oxtla”, para efectos del presente régimen de propiedad en condominio se dividen en:

- a).- Dos unidades de propiedad exclusiva.
- b).- Áreas comunes del condominio.

CAPITULO II.

DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

ARTÍCULO 8.- Son cada uno de los lotes y su respectiva área privativa, los elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

ARTÍCULO 9.- En el anexo correspondiente de la "escritura constitutiva" han quedado relacionadas la superficie, medidas, colindancias y ubicación física de cada una de las dos unidades de propiedad exclusiva del “condominio Oxtla”, las cuales se dan por reproducidas como si se insertasen a la letra.

ARTÍCULO 10.- La superficie de cada unidad de propiedad exclusiva es atravesada por bienes comunes tales como tuberías que contienen instalaciones idóneas para el buen funcionamiento del condominio, las cuales no pueden ser removidas en ningún punto ya que se consideran como parte integrante del condominio.

ARTÍCULO 11.- Cada condómino tiene un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes, el cual será proporcional al valor que su unidad de propiedad singular y exclusiva represente, respecto del valor total del condominio. A este derecho de propiedad sobre los bienes y áreas comunes se le denomina indiviso.

ARTÍCULO 12.- Cada condómino será propietario de los bienes comunes en proporción al valor de su unidad de propiedad exclusiva, con respecto al valor total del condominio que se determina en la “escritura constitutiva”.

Los valores que se fijan en la “escritura constitutiva” a las dos unidades de propiedad exclusiva son nominales, para los efectos de la propia escritura y para la determinación del porcentaje que les corresponde sobre el valor total, por lo que



cualquier variación de un valor real en las propiedades individuales no modificará los derechos del titular.

La copropiedad sobre los elementos comunes del condominio no es susceptible de división, ni podrá enajenarse.

ARTÍCULO 13.- Corresponde a cada una de las dos unidades de propiedad exclusiva un indiviso conforme se expresa en la tabla contenida en el régimen de condominio, para todos los efectos relativos y aplicables que derivan de la “escritura constitutiva”, de este “reglamento” y demás disposiciones legales aplicables.

CAPITULO III.

DE LOS BIENES O AREAS COMUNES DEL CONDOMINIO.

ARTÍCULO 14.- Descripción de los bienes o áreas comunes del condominio.

Son bienes o áreas comunes del condominio, los que no son de propiedad privada, sino que pertenecen en copropiedad a los condóminos del “condominio Oxtla” y que por Ley o destino deben considerarse como tales, y de forma enunciativa, más no limitativa, se describen a continuación:

Lote o predio.

Sistemas de iluminación general en estacionamientos y andadores.

Áreas exteriores, con sus jardines, taludes y pasos de servidumbres.

El acceso del condómino a su respectiva unidad de propiedad exclusiva.

Cercado posterior o perimetral del condominio.

De una manera general, son bienes comunes todas las partes del inmueble que no son de propiedad exclusiva de un condómino y que por “Ley” o destino deben considerarse como tales.

ARTÍCULO 15.- El uso de las instalaciones en general y de las áreas y elementos comunes del “condominio Oxtla”, podrá ser utilizado única y exclusivamente por los dueños de las dos unidades de propiedad exclusiva del “condominio Oxtla”.

CAPITULO IV.



DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS Y OCUPANTES DEL “CONDOMINIO OXTLA”.

ARTÍCULO 16.- Los condóminos del “condominio Oxtla”, tendrán respecto a sus unidades de propiedad exclusiva, los derechos, limitaciones y obligaciones, conforme a lo que se describe a continuación:

Son derechos de los condóminos:

a).- Los condóminos están obligados a no permitir a persona que visite su unidad de propiedad exclusiva, nada que menoscabe el buen aspecto y nombre del “condominio Oxtla”.

b).- Realizar obras, mejoras y reparaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, siempre y cuando no afecten ni entorpezcan el funcionamiento de las áreas o servicios comunes ni privativos del “condominio Oxtla”.

c).- En general podrán ejercer sus derechos de propietarios con las limitaciones, modalidades y prohibiciones que prevengan las Leyes, la escritura y este “reglamento”.

Son obligaciones de los condóminos:

d).- Aportar lo que corresponde a su unidad de propiedad exclusiva, conforme a lo dispuesto en el presente “reglamento”.

e).- Los condóminos del “condominio Oxtla”, están obligados a cumplir con lo estipulado en la Ley, en el presente “reglamento” y en la escritura constitutiva.

f).- Efectuar los trámites, gastos, depósitos y pagos por consumo de agua potable, energía eléctrica, teléfonos o combustibles de cualquier tipo para su respectiva unidad de propiedad exclusiva acorde a las lecturas de cada medidor de servicio eléctrico, agua, gas u otros servicios conforme al sistema que exista en cada caso.

g).- Las demás que señala la Ley.

Son limitaciones de los condóminos:

a).- No podrán destinar su unidad de propiedad exclusiva a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni a los que se encuentran expresamente



prohibidos en este reglamento. Tampoco podrán ejecutar acto alguno que afecte la tranquilidad o seguridad de los condóminos de la otra unidad de propiedad exclusiva, o actos que puedan afectar la seguridad o estabilidad, ni incurrir en omisiones que ocasionen los mismos resultados.

b).- Invasión u obstrucción de instalaciones ubicadas en pasos.

c).- No se permite construcción alguna sobre el área designada como restricción.

d).- Las unidades de propiedad exclusiva no pueden ser subdivididas, en renta o venta.

e).- No se permite abrir claros o ventanas hacia la otra unidad de propiedad exclusiva.

f).- No se permite pintar o decorar bardas o jardines comunes.

g).- No se permite colocar cualquier tipo de anuncios, letreros e instalaciones distintos a la señalización propia del destino de las áreas o que contravengan lo dispuesto en el presente "reglamento", ya sea en cualquier área común del condominio, o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva (que sean vistos desde el exterior).

h).- No se permite realizar cualquier acto, aún en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga menos eficaz o estorbe la operación de los servicios e instalaciones comunes sobre áreas restringidas a la construcción o designadas como andadores o paso.

i).- No se permite colocar basura o cualquier material en áreas comunes, así como efectuar cualquier tipo de construcción que no cuente con la aprobación de los condóminos de la otra unidad de propiedad exclusiva.

j).- Para la instalación de antenas, equipos o cualquier otro elemento en las áreas comunes del condominio tendrá la obligación de hacerlo sobre los elementos indicados para ello.

k).- Los lotes deberán mantenerse en buen estado entendiéndose como tal, el estado en que fueron entregadas al momento de su adquisición, así como la



intención de conservar el estado, aspecto y proyecto original, y el costo correrá por cuenta exclusiva de cada propietario de las dos unidades de propiedad exclusiva.

l).- En las restricciones y pasos no está permitido modificar el perfil natural del suelo.

m).- Todas las áreas exteriores, tales como taludes, jardineras, estacionamientos, circulaciones y restricciones, no pueden ser alteradas por ningún motivo en cuanto a su nivelación, topografía, no pueden construirse en ellas, está prohibido alterar la nivelación actual de las áreas exteriores.

n).- No se permite colocar cerca alguna en los estacionamientos, solo se permite la división física mediante setos y jardinería, y en ningún caso que impliquen intención de establecer dominio o propiedad de alguna área exterior o parte del andador.

ARTÍCULO 17.- Los condóminos son responsables por los daños que se causen a los bienes comunes del "condominio Oxtla", ya sean causados por ellos, o cualquier otro ocupante de su unidad de propiedad exclusiva.

Los condóminos arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones entre ellos.

ARTÍCULO 18.- El condómino de cualquiera de las dos unidades de propiedad exclusiva gozará y dispondrá de éstas con las limitaciones y prohibiciones establecidas por este "reglamento" y la Ley.

ARTÍCULO 19.- Para realizar obras o remodelaciones a las dos unidades de propiedad exclusiva, los condóminos interesados deberán presentar su solicitud por escrito al otro condómino, quien deberá verificar que se apeguen a lo dispuesto en la "Ley", en este reglamento y en el Reglamento de Construcciones del Estado de México, en las normas de mantenimiento y seguridad para las obras en el "condominio Oxtla". El interesado deberá obtener en su caso los permisos y licencias que la Ley exija y se estará a lo que se establece para las reparaciones y mejoras.



ARTÍCULO 20.- Los condóminos deberán soportar y cubrir los impuestos y demás cargas, que por su propiedad particular y proporción en los bienes comunes les corresponda.

ARTÍCULO 21.- Los condóminos no podrán destinar sus unidades de propiedad exclusiva a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni podrán realizar acto alguno que afecte la tranquilidad, o que comprometa la seguridad y salubridad del condominio, y tampoco podrá incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTÍCULO 22.- Queda prohibido realizar obras en el exterior, así como perforar, cortar o rellenar áreas destinadas a servidumbres o que por su destino se consideren divisorios entre las dos unidades de propiedad exclusiva y entre éstas y las áreas comunes, queda prohibido hacer mezclas sobre la vialidad o en propiedades ajenas y en caso de existir derrames en colados se responsabilizará a el propietario de la limpieza exhaustiva de tales derrames, así como instalar antenas o equipos de cualquier tipo, no se autoriza el almacenamiento de materiales y/o mercancías, y no tendrán más derecho que el establecido en el régimen del condominio.

ARTÍCULO 23.- Ningún condómino de las dos unidades de propiedad exclusiva del “condominio Oxtla” podrá entorpecer las entradas, andadores, circulaciones y demás lugares de propiedad común, dejando en ellos objeto alguno que signifique pretensión de ejercer dominio sobre los bienes o áreas comunes. Sólo podrán hacer uso de esas áreas y servicios de propiedad común conforme a su destino natural, sin que pueda obstruirla en forma alguna o que dificulten su uso y disfrute por los otros habitantes del “condominio Oxtla” con derecho a ello.

ARTÍCULO 24.- Los condóminos del “condominio Oxtla”, quedan obligados a permitir el acceso a personal autorizado y su herramienta para el caso de que se tengan que realizar trabajos de mantenimiento y reparación a los bienes comunes del “condominio Oxtla”, que atraviesen por las dos unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes.



En estos supuestos, el costo de la reparación de todo desperfecto que se origine en el interior de las dos unidades de propiedad exclusiva, o en el área común correspondiente, será a cargo de los condóminos que reciben el beneficio de dichos bienes comunes, de tal manera que se restablezca a la forma que originalmente tenía y al mismo nivel de calidad.

ARTÍCULO 25.- El derecho de propiedad de cada condómino de las dos unidades de propiedad exclusiva sobre las áreas y bienes comunes, así como, la obligación de contribuir a su mantenimiento y reposición, será el equivalente al indiviso establecido en la tabla correspondiente del "condominio Oxtla" y podrán servirse de ellos y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás. Los condóminos del "condominio Oxtla" tendrán respecto de los bienes comunes, los derechos y obligaciones siguientes:

a) Cooperar con los gastos para mantenimiento del "condominio Oxtla", de acuerdo al presente "reglamento" y a las tablas que determinan el porcentaje de indiviso en el que los dos condóminos deben de cooperar.

b) Mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones comunes, absteniéndose de todo acto, aún en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga menos eficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales.

c) Usar los servicios, instalaciones generales y demás bienes comunes sin restringir el derecho de los otros condóminos de la unidad de propiedad exclusiva.

d) Aún en el caso de que alguno de los condóminos de las dos unidades de propiedad exclusiva abandonará expresamente o de hecho los derechos correspondientes a las áreas comunes, no dejará de estar obligado a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le imponen éste "reglamento" del y las demás disposiciones legales aplicables.

e) Efectuar los trámites, gastos, depósitos y pagos por consumo de agua potable, energía eléctrica, teléfonos o combustibles de cualquier tipo para las dos



unidades de propiedad exclusiva acorde a lecturas de cada medidor de servicio eléctrico, agua, o gas, en su caso.

f) En las áreas comunes está prohibido obstruir el paso con cualquier objeto, y deben estar limpias y libre de objetos que impidan el libre tránsito de las personas, con objeto de evitar algún accidente.

g) Considerando que la intención fundamental del condominio es mantener el condominio bajo un agradable nivel de exclusividad, seguridad, tranquilidad y limpieza, se establece expresamente la prohibición a los condóminos de las dos unidades de propiedad exclusiva, para tener animales dentro del condominio.

i. Esta prohibición se aplica categóricamente sobre todo tipo de animales peligrosos, molestos o bien de cualquier manera pudieran afectar la paz y armonía de los condóminos de las dos unidades de propiedad exclusiva del condominio.

ii. no obstante lo anterior, se establecen las siguientes excepciones:
Perros y gatos. - Únicamente se aceptarán domésticos, del tipo falderos y con las limitaciones siguientes:

Que siempre estén dentro de la unidad de propiedad exclusiva.

Por excepción se autorizará que los perros salgan a las áreas comunes, siempre y cuando se encuentren debidamente asegurados mediante correas idóneas y bajo el control de un adulto responsable del animal.

En el supuesto de que los perros por cualquier motivo ensucien los lugares del Condominio por donde transiten, o bien cualquier parte del condominio, el condómino responsable acepta limpiar las suciedades ellos mismos.

Todos los perros deberán estar vacunados y contar con los certificados correspondientes que demuestren la debida observancia de las disposiciones aplicables a la salud de estos animales.

h) Para el caso de utilizar cualquier tipo de música en cualquier área del condominio en donde está permitido, incluso en el interior de las dos unidades de propiedad exclusiva, el volumen del propio sonido deberá ser moderado, que no ocasione incomodidad a los condóminos de la otra unidad de propiedad exclusiva.



i) No está permitida la instalación de letreros o anuncios (de cualquier tipo) que puedan ser vistos desde el exterior de las dos unidades de propiedad exclusiva.

j) Las demás que señala la Ley.

ARTÍCULO 26.- Los valores que se fijen en la "escritura constitutiva" a las dos unidades de propiedad exclusiva son nominales, para los efectos de la propia escritura y para la determinación del porcentaje que les corresponde sobre el valor total, por lo que, cualquier variación de un valor real en las dos propiedades individuales no modificará los indivisos establecidos en la escritura constitutiva o los derechos del titular.

ARTÍCULO 27.- Los desperfectos a las áreas comunes derivados del uso normal y racional, serán reparados por los condóminos de las dos unidades de propiedad exclusiva, y el pago generado se considera de acuerdo a la proporción que marca la tabla de porcentaje de indivisos o de distribución de gastos correspondiente. Si los desperfectos o daños son causados por uno de los condóminos de las dos unidades de propiedad exclusiva del "condominio Oxtla", el que los ocasione estará obligado a cubrir el costo total de la reparación.

CAPITULO V.

GASTOS Y CARGAS COMUNES.

ARTÍCULO 28.- Por cargas comunes se entiende el costo que representa la atención, mantenimiento reposición y servicios de los bienes comunes a que se refiere el presente reglamento, siendo responsable cada uno de los condóminos de las dos unidades de propiedad exclusiva del "condominio Oxtla", en proporción a su indiviso de contribuir al mantenimiento de las áreas comunes.

Las cargas comunes serán absorbidas por los condóminos en la forma que se muestra en el régimen de propiedad del condominio, de tal forma que las dos casas paguen de acuerdo al porcentaje de indiviso descrita en la tabla de superficies e indivisos del presente régimen de condominio, el cual está incorporado a la escritura del "condominio Oxtla".



ARTÍCULO 29.- Dentro del “condominio Oxtla” se considera que los condóminos de las dos unidades de propiedad exclusiva, están obligados a participar en la proporción que lo especifica el indiviso de cada casa en el pago de mantenimiento y conservación de todas las áreas comunes y en el presupuesto anual de gastos.

Las reparaciones, mantenimiento y otro tipo de obra no considerados dentro de lo establecido como presupuesto anual de gastos son gastos extraordinarios para la vida diaria del condominio y se manejan como cuotas extraordinarias conforme al siguiente esquema:

1.- Trabajos a desarrollarse en las circulaciones. - Su costo se repartirá entre los condóminos de las dos unidades de propiedad exclusiva.

2.- trabajos a desarrollarse en andadores, su costo se repartirá entre los integrantes del condominio de las dos unidades de propiedad exclusiva.

3.- Trabajos extraordinarios ocasionados por daño a desarrollarse en las áreas exteriores, tales como jardinería, taludes, banquetas, guarniciones, tuberías de instalaciones, etc., su costo se repartirá entre los condóminos de las dos unidades de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 30.- El condómino de las dos unidades de propiedad exclusiva que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones en general o destine su unidad de propiedad exclusiva para actos prohibidos por la “Ley” o por el presente reglamento, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los condóminos de la otra unidad de propiedad exclusiva, podrá ser demandado ante las autoridades correspondientes para obtener el cumplimiento de la deuda.

CAPITULO VI.

MEJORAS Y REPARACIONES DE "CONDOMINIO OXTLA" Y LAS REPARACIONES U OBRAS EN LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

ARTÍCULO 31.- No está permitido bajo ninguna circunstancia alterar la topografía, nivelación, pavimentos, servidumbres y jardines de las áreas exteriores.



ARTÍCULO 32.- Para realizar cualquier tipo de obras, mejoras, modificaciones o demoliciones a las dos unidades de propiedad exclusiva, se requerirá de la aprobación del otro condómino de las dos unidades de propiedad exclusiva. El condómino tiene la obligación de entregar al otro condómino para que efectúe la revisión pertinente antes de que inicie cualquier trabajo de remodelación y adaptación de su unidad de propiedad exclusiva, adjuntando la siguiente información:

- a).- Descripción de los trabajos a ejecutar.
- b).- Programa general de ejecución.

ARTÍCULO 33.- Los proyectos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y de cualquier otra edificación dentro del condominio deberán ser aprobados por el otro dueño de la unidad privativa quienes aprobaran o rechazaran, y una vez aprobada podrán ser presentados ante las autoridades para la obtención de las licencias y permisos correspondientes. Cada condómino solo podrá hacer modificaciones de acabados o reparaciones en el interior o exterior de su unidad de propiedad exclusiva. Para realizar cualquier tipo de obras, mejoras o modificaciones al condominio, se requerirá de la obtención de la licencia correspondiente.

ARTÍCULO 34.- El condómino se responsabiliza por que una vez terminada su obra, reparará los daños a áreas comunes o cualquier daño que hubiera causado al conjunto con motivo de las obras que realizó en su unidad de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 35.- Bajo ningún motivo se dejarán materiales que obstruyan la circulación en las áreas comunes y no se dejará cascajo o cualquier otro producto de la construcción en las casas o sus frentes, o en adyacentes a las dos unidades de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 36.- Será responsabilidad del condómino que vaya a realizar mejoras a su unidad de propiedad exclusiva, la seguridad y el comportamiento de los obreros y trabajadores durante la remodelación, por lo que deberá cuidar los siguientes lineamientos:



a).- No estará permitido el acceso a los trabajadores al condominio de lunes a viernes antes de las 9:00 horas y después de las 18:00 horas y sábados de las 9.00 horas hasta las 13.00 horas. Por lo anterior está estrictamente prohibido que los trabajadores pernocten en el condominio.

b).- Los trabajadores deberán observar buena conducta y se encuentra estrictamente prohibido de manera enunciativa y no limitativa, ingerir bebidas alcohólicas, cualquier tipo de enervante y practicar cualquier deporte dentro del “condominio Oxtla”.

c).- La obra se llevará al cabo de tal forma que no altere la seguridad ni tranquilidad de los ocupantes de los condóminos de la otra unidad de propiedad exclusiva del “condominio Oxtla”. Como se contempla en este reglamento del condominio, por lo que serán retirados del condominio y sancionados los trabajadores que ocasionen problemas, tales como ruido excesivo, manejo inadecuado de materiales y herramientas, uso de materiales con emisión de olores molestos, etc.

d).- No se permite dejar materiales ni objetos en áreas fuera de la unidad de propiedad exclusiva o en los lugares de estacionamiento.

ARTÍCULO 37.-Para la ejecución de los proyectos arquitectónicos de las dos unidades de propiedad exclusiva, los condóminos se informarán sobre el constructor que ha elegido. Lo anterior obedece al compromiso de construir conforme a los proyectos y lineamientos aprobados y podrá rechazar al constructor si en la otra construcción dentro del condominio ha incumplido con lo establecido en los reglamentos y ha faltado a arreglos de áreas comunes o ha causado daños que por su importancia ameriten dicho rechazo.

ARTÍCULO 38. -En aquellas obras que afecten o beneficien únicamente a un condómino, la decisión de las mismas será tomada por el beneficiado y su costo será cubierto únicamente por él.

CAPITULO VII.

RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN.



Para el desarrollo del “condominio Oxtla”, se ha considerado por un lado ordenar la imagen urbana sobre los andadores, y por otro lado organizar los patios traseros de cada una de las dos unidades de propiedad exclusiva mediante el establecimiento de restricciones de construcción conforme a lo siguiente:

- a).- Restricción al frente del lote de 5.00 metros
- b).- Restricción al fondo del lote de 3.00 metros
- c).- Restricción lateral a un extremo del lote: 1.50 metros

Las instalaciones sanitarias y pluviales no pueden caer por gravedad en los colectores sobre los andadores se ha establecido para resolverlo, tender líneas de tubería sanitaria y pluvial que cortan en el sentido transversal a los dos lotes alineados; por lo mismo, esta restricción de 3.00 metros en el patio trasero se considera un paso de servidumbre para el funcionamiento de las redes condominales. Considerando que los patios traseros tendrán como utilidad la de ser jardines o patios interiores nivelados, se ha normado para ellos que la nivelación en cada caso de lotes de todo tipo se de en el nivel de la intersección entre el plano posterior del volumen de las dos unidades de propiedad exclusiva y el del terreno natural; con esto, se presentará la necesidad de hacer contenciones por los cortes realizados para el logro de ésta nivelación, en estos casos se convertirá en una obligación para el constructor el realizarlo a partir de consideraciones y recomendaciones profesionales en todos los frentes que haya necesidad.

CAPITULO VIII.

DE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.

ARTÍCULO 39.- Para los cajones de estacionamiento para automóviles definidos en escritura, el mantenimiento será a cargo de los condóminos.

ARTÍCULO 40.- El uso de los cajones de estacionamiento se considera en el valor y el indiviso como unidades de propiedad común.

ARTÍCULO 41.- Los condóminos, no podrán destinar los cajones de estacionamiento a otros usos ni hacer obras en ellos, salvo las actividades o destinos que sean propias de dichas áreas.



ARTÍCULO 42.- Los cajones estacionamiento deberán mantenerse en buen estado, entendiéndose como tal el estado en que fueron asignados, así como la intención del diseño y proyecto original. El costo de las reparaciones de los cajones de estacionamiento será por cuenta de los condóminos, en cuanto a los trabajos de impermeabilización, pintura, limpieza y desperfectos estructurales exclusivamente.

ARTÍCULO 43.- Los condóminos están obligados a permitir el acceso a áreas de estacionamiento cuando sea necesario para los servicios generales de limpieza y demás que se requieran, de conformidad con este reglamento.

ARTÍCULO 44.- Está prohibido eliminar o modificar los cajones de estacionamiento.

ARTÍCULO 45.- Los cajones de estacionamiento son áreas de uso común y se regirán por las siguientes disposiciones:

a).- Los condóminos propietarios no podrán cambiar ni rentar, traspasar o vender los cajones de estacionamiento.

b).- Los cajones de estacionamiento, serán utilizados únicamente por los condóminos de acuerdo al régimen de propiedad en condominio de “condominio Oxtla”.

c).- Los condóminos deben estacionar sus vehículos exclusivamente en el cajón de estacionamiento determinado para su unidad de propiedad exclusiva.

CAPITULO IX.

DE LAS CRUCES DE INSTALACIONES EN SERVIDUMBRES.

ARTÍCULO 46.- En el presente condominio existen instalaciones y servicios que cruzan las dos unidades de propiedad exclusiva para servir a los integrantes del condominio; así pues, estos cruzamientos de servicios e instalaciones están vigentes durante la vida del condominio y su mantenimiento está considerado dentro del presupuesto de los condóminos de las dos unidades de propiedad exclusiva, estando su mantenimiento, solamente en el caso de que algún desperfecto ocurriese dentro de las áreas de uso común.



Por causa atribuible a algún condómino de las dos unidades de propiedad exclusiva, la reparación del daño será a cargo de los que lo ocasionaron.

CAPITULO X.

DE LAS SANCIONES.

ARTÍCULO 47.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones o limitaciones o que dejare de realizar el mantenimiento a las áreas comunes, independiente de la responsabilidad civil en que incurra, podrá ser demandado en vía ejecutiva civil de acuerdo a la “Ley”.

ARTÍCULO 48.- Para hacer cumplir las determinaciones del otro condómino, el presente reglamento, la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles y demás disposiciones legales aplicables, se faculta al otro condómino para aplicar según la gravedad del caso, las siguientes sanciones:
PRIMER AMONESTACIÓN.

- 1.- Recomendación de carácter verbal o escrito.
- 2.- Amonestación verbal o escrita.
- 3.- La cantidad equivalente a 20% de la suma adecuada, en caso de condóminos morosos.

Para la imposición de estas sanciones se atenderá a la naturaleza y gravedad de la falta, por lo que no se seguirá un orden preestablecido, o los condóminos de las dos unidades de propiedad exclusiva que adeuden alguna cantidad.

SEGUNDA AMONESTACIÓN.

- 1.- La falta de pago oportuno da lugar al cobro forzado de las cuotas insolutas en términos del presente reglamento y demás disposiciones aplicables.
- 2.- El retraso en el pago de cualquier prestación a cargo de los condóminos de las dos unidades de propiedad exclusiva que se haga con el fondo de reserva, causarán intereses moratorios y pena convencional a razón del 10% mensual, independientemente de que cuando a juicio del otro condómino se operen cambios importantes en los tipos de interés bancarios, podrán ser modificados para ser ajustados al que resulte adecuado. En caso de juicio arbitral el



condómino moroso queda obligado a pagar los gastos, expensas, costas, honorarios o los que resulten con motivo de la tramitación.

3.- A exigir el pago de daños y perjuicios que se fije con motivo de los juicios arbitrales o los que deriven de daños al inmueble en cualquiera de sus partes.

4.- Se aplicarán las sanciones económicas que acuerde el otro condómino a efecto de hacer cumplir los acuerdos relativos al mejor funcionamiento del condominio y será conforme a la Unidad de Medida y Actualización (UMA) pero nunca menor a cinco UMA.

TERCERA AMONESTACIÓN.

Se consideran como faltas graves en perjuicio del condominio las siguientes:

1.- Escandalizar u originar ruidos inmoderados dentro de las dos unidades de propiedad exclusiva, aunque los anteriores provengan de sonidos musicales o trabajos artesanales o industriales.

2.- Obstruir las zonas comunes y lugares de paso con cualquier objeto o sustancias insalubres o inconvenientes.

3.- Transitar en forma reiterada por zonas comunes en estado inconveniente o bajo los efectos del alcohol o de alguna droga.

4.- Maltratar o destruir los bienes de propiedad común.

5.- Utilizar cualquier área común del condominio fuera de los horarios permitidos.

6.- Dañar o utilizar zonas restringidas sin la debida autorización del condómino de la otra unidad privativa.

7.- El condómino que reiteradamente no cumpla sus obligaciones o destine su unidad de propiedad exclusiva para llevar a cabo actos prohibidos por la "Ley" o el presente "Reglamento", será acreedor a las sanciones que sobre el efecto indica la Ley y el Código Civil vigente para el Estado de México.

CAPITULO XI.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.



ARTÍCULO 49.- Fuera de los casos a que se refiere el capítulo de sanciones, las controversias que se susciten con motivo de este "reglamento" se tramitarán y decidirán en arbitraje de común acuerdo entre las partes en contienda y en última instancia en juicio ordinario civil.

ARTÍCULO 50.- Para todo lo no previsto en el presente "reglamento", así como para su interpretación y cumplimiento, se estará a lo que establezca la "Ley de condominios", su reglamento, a la "escritura constitutiva" del "condominio Oxtla", aparte de las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 51.- Serán competentes para conocer todas las controversias que surjan con motivo de la aplicación de este "reglamento", los Tribunales del Estado de México.

TRANSITORIOS.

PRIMERO. - Los que constituyen el régimen de propiedad en condominio serán quienes formulen el presupuesto de gastos y fije la cuota que en base al porcentaje de indiviso deberá cubrir cada condómino de las dos unidades de propiedad exclusiva, debiendo hacer el primer pago al momento de efectuarse la operación de compraventa. Estas cantidades deberán ser liquidadas a partir de la fecha que se notifique que los servicios indispensables del condominio han entrado en funcionamiento.

SEGUNDO. - El propietario participante en el condominio denominado "condominio Oxtla", por el simple hecho de firmar la escritura, correspondiente a la adquisición de su unidad de propiedad exclusiva, acepta por este hecho lo contenido en el presente documento y la escritura constitutiva.

CONCLUSIONES.



CONCLUSIONES.

Se concluye, que el avalúo es una herramienta para la toma de decisión en la constitución de un régimen de propiedad en condominio como una solución presente para evitar o aminorar conflictos que repercuten en la delimitación de inmuebles propiedad de familias, siendo una opción legal y viable, evitando conflictos futuros. Se observó que no existe un patrón en las ofertas y las pretensiones económicas de cada propietario, son inapropiadas por no tener un respaldo técnico respecto al valor de su propiedad. El nivel cultural, económico, académico precario que tiene esta localidad, el aumento de natalidad, viven en cuartos dentro de los inmuebles adquiridos por abuelos o bisabuelos, no han tenido una amplia conciencia para convivir.

Teniendo, como elemento principal, el crecimiento de la población en los inmuebles estos se encuentran hacinados, ya que no solo abuelos, padres, sino que, por un número considerado de hijos, entre cuatro y cinco hijos o más.

Lo anterior conlleva a que con el crecimiento en edades cada individuo de una familia tenga derecho a un espacio determinado, como una herencia sujeta a un área física que resulta ser insuficiente en este nuevo esquema familiar. Por lo que, este trabajo pretende resolver en el presente una problemática futura, de una familia que adquirió el cincuenta por ciento de la superficie del sujeto de estudio, partiendo de la base de la aplicación del avalúo, el análisis jurídico y una propuesta arquitectónica con fundamento en la constitución de un régimen de propiedad en condominio en el Estado de México marco de estudio del trabajo, procurando a edificar dentro del proceso de instrumentación darle una mejor orientación al futuro uso del terreno o los espacios, previniendo o evitando los conflictos que puedan derivar de las edades maduras de los hijos de la familia poseedora del terreno, hecho que se observa en gran escala en la región de estudio.

El avalúo para evitar conflictos en un futuro determinado, en base a esta problemática se establece un estudio en un predio familiar para poder definir en



términos presentes una situación más funcional, tanto el uso arquitectónico evita el conflicto familiar que pueda surgir con el fallecimiento de los paterfamilias poseedores de la propiedad. Así, se observa que la constitución de un régimen de propiedad en condominio proporciona una sana interacción o intercomunicación con los habitantes de las unidades privativas, con respeto a su entorno físico, psicológico y ambiental; resaltando la arquitectura en el condominio con imagen homogénea, consensada, aceptada y respetada por todos los que habitarán el inmueble y otorga una calidad de vida propicia para la sana convivencia.

Con el avalúo correspondiente se obtuvo la estimación de valor para cada unidad privativa, delimitando áreas comunes en la constitución del régimen de propiedad en condominio y con ello, solucionar en lo presente los futuros conflictos que se llegasen a presentar en la delimitación de espacios familiares, con características similares.

De esta manera, de conclusión final, y como estudiante de la especialización en valuación inmobiliaria, se puede expresar que el avalúo será cualquier decisión que concierne al valor de un inmueble, es un instrumento muy ágil y de bajo costo donde se puede recabar una visión muy concreta y específica de las diversas formas de propiedad y terrenos que se circunscriben en la realidad urbana y regional de nuestro pueblo; que teniendo en cuenta las circunstancias de ingreso de nuestro pueblo, puede fomentar a través de las figuras jurídicas como el régimen de propiedad en condominio como una taxativa que ayude a la protección y desarrollo del patrimonio de las familias.

El avalúo, es un documento que describe la estimación del valor de un inmueble y se refleja en cifras monetarias, el valor concluido del inmueble se da en forma escrita a través de un dictamen técnico, que se concluye con los siguientes datos relevantes:

- 1.- Fecha de elaboración del avalúo.
- 2.- Datos generales del solicitante.
- 3.- Datos generales del propietario.
- 4.- Propósito y objeto del avalúo.



- 5.- Información general del inmueble sujeto de avalúo.
- 6.- Descripción del entorno donde se ubica el inmueble sujeto de avalúo.
- 7.- Descripción técnica y jurídica del inmueble sujeto de avalúo.
- 8.- Aplicación de los tres enfoques:
 - Enfoque físico o costos.
 - Enfoque de mercado.
 - Enfoque de ingresos.
- 9.- Reporte fotográfico del inmueble sujeto de avalúo.
- 10.- Valor concluido.
- 11.- Soporte documental.
 - Título de propiedad.
 - Boleta de predio.
 - Boleta de agua.
 - Planos arquitectónicos.

COMO SE PUEDE OBSERVAR DE LO DESCRITO EN ESTE APARTADO DE LEGISLACIÓN APLICADA AL CASO CONCRETO, QUE EXISTEN TODA LA REGULACIÓN PARA CONSTITUIR DE MANERA ADECUADA Y CONFORME A LA LEY, UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL, DONDE SE PODRÁN TENER DERECHOS Y OBLIGACIONES POR PARTE DE LOS CONDÓMINOS Y UNA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CON ARQUITECTURA ADECUADA AL MOMENTO Y LUGAR.

BIBLIOGRAFÍA.



BIBLIOGRAFÍA.

Colmenares, Ismael; Gallo, Miguel Ángel; Delgado, Arturo; Perea, Armando; González, Francisco. De la prehistoria a la historia, Textos universitarios, Ediciones Quinto Sol, 1992, pp. 511.

De Ibarrola, Antonio, Cosas y sucesiones. Ed. Porrúa, Av. República Argentina 15. México 2004. págs. 41, 203-268 y 315-336.

GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo, Introducción al Estudio del derecho, 41a. ed., México, Porrúa, 1990, págs. 191-197.

Kelsen, Hans, Teoría general del derecho y del Estado, México, UNAM, 1995, págs. 21-48.

Lorenzo Meyer, "La institucionalización del nuevo régimen", en Historia General de México, Versión 2000, COLMEX/Centro de Estudios Históricos, México, 2002, p. 827.

Paz Sánchez, Fernando, La política económica de la Revolución Mexicana, México, Ed, FCA, 2006, p. 357.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General de Asentamientos Humanos.

Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

Código Civil para el Estado de México 2019.

Código Administrativo del Estado de México 2019.

Código Financiero del Estado de México y Municipios 2019.

Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México 2019.

Reglamento del artículo 947 del Código Civil del Estado de México sobre inmueble en Condominio 2019.

Reglamento de Construcción de Inmuebles en Condominio 2019.

Plan de Desarrollo Urbano de Malinalco, Estado de México.



<https://2012profeciasmayasfindelmundo.wordpress.com/tag/santo-senor-de-chalma/>

<https://mexico.pueblosamerica.com/i/chalma-3/>

<http://www.sectur.gob.mx/wp-content/uploads/2015/02/PDF-Chalma.pdf>

<http://www.nuestro-mexico.com/Mexico/Malinalco/Chalma/>

http://procuraduriacolono.edomex.gob.mx/que_regimen_propiedad

http://seduv.edomexico.gob.mx/dgop/dgou_tramites_loticond.htm

<http://www.unionedomex.mx/articulo/2017/04/12/cultura/la-sangrienta-historia-del-senor-de-chalma>

http://seduv.edomexico.gob.mx/planes_municipales/malinalco/PMDU%20Malinalco.pdf

<http://seduym.edomex.gob.mx/malinalco>

https://edomex.gob.mx/sites/edomex.gob.mx/files/files/plandedesarrollo11-17_1.pdf

<https://www.historia-mexico.info/2012/09/ocuiltecostlahuicas.html>

<http://imevis.edomex.gob.mx/>

<https://www.gob.mx/sedatu>

<https://www.gob.mx/conavi>

<https://portalmx.infonavit.org.mx>

<https://www.gob.mx/shf>