



FACULTAD DE ARQUITECTURA



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO



PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES
EN ARQUITECTURA

**TESINA PROFESIONAL
PARA OBTENER EL GRADO DE ESPECIALISTA
EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.**

***“RÉGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO
VERTICAL Y CÁLCULO DE LOS INDIVISOS A
PARTIR DE SU VALOR COMERCIAL”***

PRESENTA
ARQ. JORGE L. PIÑA TORRES

Sinodales

E.V.I. ING. MANUEL GARCÍA CÓRDOVA
E.V.I. ARQ. BERNARDO R. PACHECO
E.V.I. ING. JORGE PULIDO A.

Sinodales suplentes

E.V.I. ARQ. LORENA MERCADO
LIC. EVARISTO ROMERO SALGADO

2022



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

DEDICATORIAS Y AGRADECIMIENTOS

A la memoria de mi hermano Iván E. Piña Torres que siempre me apoyó en la vida y fue uno de mis ejemplos a seguir, gracias por todo, por ser un gran hermano y un excelente ser humano, te amo.

A la memoria de mis abuelas, abuelos, tías, tíos, primos y primas que ya no están conmigo, por su cariño, apoyo y dedicación.

A mi familia:

A mis padres que siempre me apoyaron en mi educación y en la vida, por su amor, cariño, fortaleza y dedicación; los amo.

A mi hermano Oscar J. Piña Torres, que amo tanto y que me ha brindado su apoyo incondicional a lo largo de mi vida y de mi carrera.

A mis hermanos Damián, Benjamín y Josué A., por los tiempos compartidos y apoyo en la vida.

A mis familiares, amigos, compadres, ahijado y novia a quienes quiero mucho, por su apoyo y alegrías en la vida.

A la UNAM:

A la Universidad Nacional Autónoma de México y Facultad de Arquitectura y su Unidad de Posgrado, me siento muy orgulloso de pertenecer a la máxima casa de estudios.

A mis profesores, especialmente a mis sinodales, por su paciencia, asesoría, dedicación y por enseñarme este hermoso oficio que es la Valuación Inmobiliaria.

ÍNDICE

INTRODUCCION.....	1
<hr/>	
1.- ANTECEDENTES (EL VALOR).....	2
1.1.- CONCEPTO.....	2
1.2.- ESQUEMA DEL PROBLEMA Y ALCANCES (OBJETIVOS).....	4
1.3.- HIPÓTESIS Y JUSTIFICACIÓN.....	5
<hr/>	
2.- MARCO TEORICO	6
2.1.- LA PROPIEDAD.....	6
2.2.- DESCRIPCIÓN DE DISTINTOS REGÍMENES DE PROPIEDAD.....	7
2.2.1.- PROPIEDAD INDIVIDUAL	7
2.2.2.- COOPROPIEDAD	7
2.2.3.- EL CONDOMINIO.....	8
2.3.- DESCRIPCIÓN DE DISTINTOS REGÍMENES EN CONDOMINIO.....	8
<hr/>	
3.- MARCO NORMATIVO.....	10
3.1.- CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.....	10
3.2.- CÓDIGO FINANCIERO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	19
3.3.- LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	23
3.4.- REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	39
<hr/>	
4.- RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL.....	41
4.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	41
4.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES Y PRIVATIVAS Y DE USO EXCLUSIVO.....	43
4.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES Y MATERIALES EMPLEADOS.....	45
4.4.- MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE LOS BIENES PRIVATIVOS DEL EDIFICIO.....	48
4.4.1.- DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES DE USO EXCLUSIVO DE LOS DEPARTAMENTOS.....	58
4.4.2.- DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES DE USO COMÚN DEL EDIFICIO.....	65
4.4.3.- RESUMEN DE ÁREAS PRIVATIVAS, COMUNES Y DE USO EXCLUSIVO.....	76
4.5.- REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO.....	77
4.6.- PLANOS.....	94

4.7.- REPORTE FOTOGRÁFICO	100
---------------------------------	-----

5.- METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL INDIVISO A PARTIR DE SU VALOR COMERCIAL.....	106
5.1.- EL INDIVISO	106
5.2.- CÁLCULO DEL INDIVISO APARTIR DE SU ÁREA PRIVATIVA	106
5.3.- CÁLCULO DEL INDIVISO APARTIR DE SU VALOR COMERCIAL	107
5.3.1.-ESTUDIO DE MERCADO DE LOS DEPARTAMENTOS.....	108
5.3.2.-ESTUDIO DE MERCADO DE LOS LOCALES COMERCIALES.....	109
5.4.- TABLA DE VALORES E INDIVISOS DEL CONDOMINIO	111

6.- CONCLUSIONES Y COMPARATIVO DEL CÁLCULO DE INDIVISOS POR VALOR COMERCIAL VS ÁREAS	113
6.1.- COMPARATIVO DEL INDIVISO POR VALOR COMERCIAL VS ÁREAS	113
6.2.- CONCLUSIONES GENERALES Y CONCLUSIONES DEL COMPARATIVO.....	114

7.- BIBLIOGRAFÍA.....	117
-----------------------	-----



INTRODUCCIÓN

El presente documento trata de resolver un problema real de un edificio de departamentos ubicado en la Av. Veracruz No. 14, en la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

La problemática actual del edificio de departamentos es que no cuenta con el Régimen de Propiedad en Condominio; el dueño lo utiliza para fines de arrendamiento, pero nunca se constituyó el régimen desde su construcción, además de la propuesta de calcular los indivisos a partir de su valor comercial, ya que regularmente se calculan con respecto a su superficie.

Actualmente el edificio cuenta con 7 departamentos, 7 cuartos de servicio, una bodega y tres locales comerciales (ubicados en Planta Baja).

Dentro de los objetivos del presente estudio está el de:

- Proponer un Régimen de propiedad en condominio, con la finalidad de que se puedan escriturar los departamentos y los locales comerciales, ante la fe de un notario público.
- Describir las áreas privadas y comunes dentro del edificio.
- Conocer la legislación vigente de la ciudad en dónde se ubica el inmueble, que interviene y afecta directamente a los bienes en propiedad.
- Proponer el cálculo de los indivisos a partir de su valor comercial, tomando en cuenta sus características físicas, de ubicación y bienes comunes.



CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES EL “VALOR”

1.1.- CONCEPTO DE VALOR

Para la determinación del valor de los distintos bienes y servicios se utiliza el dinero como medida para tasar el precio económico. El número de unidades monetarias requeridas para comprar un bien se denomina precio del bien.

De lo anterior se tiene que se encuentran directamente relacionados los términos de valor y precio, ya que el valor es impuesto mediante una medida monetaria, la cual es el precio y que depende de otros factores que inciden sobre la propiedad. El valor, por lo tanto, económicamente hablando representa básicamente la relación en que se intercambiaría una determinada cantidad de un artículo por otro.

Dentro de la literatura relacionada al campo de la valuación, se tienen diferentes conceptos o definiciones de valor, aportados por profesionales dedicados a este campo; por una parte, se podría definir este concepto como una idea que está íntimamente ligada a la utilidad, sólo tiene valor aquello que es útil.

Se sabe también, que la utilidad es la capacidad que poseen ciertos entes para satisfacer una necesidad; y más para que una cosa sea considerada útil, es necesario la ocurrencia de tres condiciones:

- a) existencia de relación entre las cualidades de esa cosa y las necesidades o deseos;
- b) conocimiento de la relación y finalmente,
- c) posibilidad de ella de ser utilizada.

Así mismo, valor resumidamente puede decirse que es la expresión de una necesidad, de un deseo o de un capricho.



Relacionados los conceptos anteriores, se entiende que la utilidad es muy importante sobre el valor de una propiedad, pero además existe el término de escasez, que en conjunto con la utilidad no confieren el valor a un bien, sino que la interrelación que pudiera surgir entre estas para dar sobre el bien el deseo de ser adquirido por un comprador, de este modo surge el valor. Por lo tanto, el valor de un bien no depende del costo material de sí mismo, sino que de su utilidad. Un bien puede tener un costo alto para su fabricación o creación, pero si no tiene la cualidad de ser deseado, no tiene valor.

Derivado de lo complejo que puede ser definir realmente lo que significa valor, surgieron dos corrientes para su definición: la escuela univalente que afirma: que el valor para un determinado bien es único, en un momento dado, cualquiera que sea su finalidad; y la escuela plurivalente que define: el principio de que el valor puede cambiar de acuerdo con la finalidad de su determinación.

Como parte de la corriente, se impuso el concepto de valor, el cual corresponde al valor de mercado o al valor real de mercado, que es un valor único. De lo anterior el valor de mercado se define como: “El correspondiente al precio que el inmueble evaluado podría alcanzar cuando se coloca a la venta en plazo razonable, o sea al precio obtenido a través de una libre compra y venta al contado”.

Otra definición de valor de mercado: “Es el precio más alto, estimado en términos de dinero, que una propiedad puede producir, siendo expuesta para la venta en un mercado abierto, permitiendo un tiempo razonable para encontrar un comprador, que compra con el conocimiento de todos los usos a los cuales está adaptada la propiedad y apta de ser usada”.



1.2.- ESQUEMA DEL PROBLEMA Y ALCANCES (OBJETIVOS)

Para la elaboración de este trabajo de investigación tengo dos objetivos:

- Objetivo general: Analizar las Leyes y Reglamentos que regulan la constitución del régimen de propiedad en Condominio, para determinar las partes que lo conforman.

- Objetivo particular. Establecer la metodología más propicia para el cálculo de los indivisos a partir de su valor comercial, de las áreas privativas de los proyectos inmobiliarios que se constituyan bajo el régimen de propiedad en Condominio, cumpliendo con las Leyes y Reglamentos que lo regulen y enumerar las partes, términos y condiciones que lo conforman; aplicando los conocimientos adquiridos a un caso práctico de la Ciudad de México.

¿Por qué se va a realizar la investigación?: Porque existe un desacuerdo generalizado de la manera más apropiada del cálculo de los indivisos y por qué no se constituyen en muchos casos los regímenes de propiedad en condominio como lo señala la Ley al respecto, por desconocimiento o por mala interpretación de la misma.

¿Para qué?: Para proporcionar una metodología a seguir al constituir un régimen de propiedad en Condominio y al calcular los indivisos de tal manera que se cumpla con los requerimientos de Ley.

¿Para quién?: Para todo aquel profesionalista o inversionista que intervenga en la constitución de un Régimen de propiedad en Condominio.

¿Cómo?: Tomando en cuenta los requisitos de Ley y la metodología con que se calculan los indivisos de las áreas privativas de un régimen de propiedad en Condominio.



1.3.- HIPÓTESIS Y JUSTIFICACIÓN

Hipótesis:

En estos tiempos, en que los desarrollos inmobiliarios en condominio son recurrentes, debido al crecimiento de la población, los valuadores debemos establecer las metodologías para el cálculo del indiviso de las áreas privativas como lo señalan las Leyes, tenemos la responsabilidad de generar los indivisos, a partir de resultados confiables, los cuales se verán reflejados en la estimación del valor más exacto del bien inmueble del régimen de condominio.

Las características que definen el presente trabajo de investigación son:

- a) Descriptiva: Porque describe una situación (En este caso la falta de elementos necesarios para la toma de decisiones al constituir el régimen de condominio y el cálculo del indiviso).
- b) Propositiva: Porque se realiza un análisis crítico de la legislación del régimen de propiedad en condominio, evaluando sus fallas y proponiendo un lineamiento que contemple los pasos a seguir para la conformación del mismo.
- c) Correlacional / positiva: Porque obtenemos una respuesta de una investigación realizada en la cual a mayor cantidad y exactitud de la información obtenemos una mayor certeza en el cálculo del indiviso y el dictamen de valor del bien inmueble.

Justificación:

La presente investigación no es experimental ya que constituye un ejemplo real de un edificio de departamentos, ya que no se manipulan las variables y se analiza el problema en su contexto natural.

Para comprobar la hipótesis se estudiará el marco Jurídico que regula a la propiedad en Régimen de condominio determinando los elementos necesarios con que se constituye, así también se analizarán las metodologías para el cálculo de indivisos, describiendo las variables que más influyen en los factores con que se calculan. A manera de comprobación se ejemplificará con un caso práctico de un edificio de



departamentos en la Ciudad de México, los requisitos a cumplir para la constitución del régimen en condominio y el cálculo de los indivisos de las áreas privativas.

CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO

2.1.- LA PROPIEDAD

El concepto de propiedad ha tenido a través de la historia, concepciones diferentes, por ejemplo, en la época antigua los romanos definieron la propiedad diciendo, que es el derecho más completo que se puede tener sobre una cosa corporal, por eso sólo se limita a estudiar los diversos beneficios que procura la propiedad, los beneficios se resumen en el uso, el fruto y el abuso.

Los Códigos Civiles de diferentes países, dan su punto de vista respecto del concepto de propiedad y así se ha venido evolucionando a través de la historia de cada país, por ejemplo, el Código Napoleónico de 1804, la definió diciendo que es el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga con ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos. El Código Civil Español de 1889, en su artículo 348 define a la propiedad diciendo: “Es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes”.

Por otro lado, algunos tratadistas han definido a la propiedad, de la siguiente manera: “La propiedad es el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de manera absoluta y exclusiva a la acción y a la voluntad de una persona”. Por otra parte, manifiesta: “La propiedad se establece en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho objeto”.



En nuestro país, el código civil de 1870, definió la propiedad como "El derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes".

La constitución de 1917 otorga a la propiedad, características sociales, como se puede observar en el artículo 27, primer párrafo: "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".

2.2.- DESCRIPCIÓN DE DISTINTOS REGÍMENES DE PROPIEDAD

En nuestro país es permitido distintos regímenes de propiedad como:

2.2.1 PROPIEDAD INDIVIDUAL

Este régimen de propiedad es la forma por medio de la cual un individuo o persona, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijan las leyes de cada región.

2.2.2 COPROPIEDAD

La copropiedad de pisos, departamentos o bienes inmuebles, ha adquirido un desarrollo considerable con las crisis de la vivienda en el mundo contemporáneo, un derecho de propiedad compartido es necesariamente un derecho debilitado. En general, la copropiedad existe en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o un derecho.



Es importante mencionar que en la copropiedad todos y cada uno de los copropietarios son dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo, es decir, lo son en pro indiviso.

2.2.3 EL CONDOMINIO

Del latín, “cum” con y “dominiun” dominio; dominio de un inmueble que pertenece en común a más de una persona, que tiene áreas y/o servicios de uso comunitario y consecuentemente la administración de mantenimiento y operación se solventan proporcionalmente, en términos generales el “Inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de los distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible”.

El régimen de propiedad en Condominio existe cuando se combinan las dos formas de propiedad anteriores: la individual y la copropiedad, de ambos sistemas de propiedad mencionados (la propiedad exclusiva y la copropiedad) surge el régimen de propiedad en condominio, distinto de los demás y con una fisonomía propia.

2.3.- DESCRIPCIÓN DE LOS DISTINTOS REGÍMENES EN CONDOMINIO

Como ya se ha indicado, se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute (usufructo).

Debido a la diversidad de condiciones y características de estructura y uso que pueden presentar, se podrán clasificar los condominios de la siguiente manera:



- Por el Uso.
- Por su estructura.

2.3.1 Por el Uso. Por esta clasificación se agrupan en:

- a) Habitacional: Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda.
- b) Comercial o de servicios: Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponde según su actividad comercial (oficinas, locales comerciales, etc.).
- c) Industrial: Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo.
- d) Mixtos: Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

2.3.2. Por su estructura. Por esta clasificación se agrupan en:

- a) Condominio Vertical: Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos (partes comunes del inmueble para su uso y disfrute).
- b) Condominio Horizontal: Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.



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

CAPÍTULO 3. MARCO NORMATIVO

Debido a que es muy extenso el marco normativo, a continuación, resumiré las leyes y reglamentos que rigen a un condominio en la Ciudad de México.

3.1.- CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Es el conjunto de normas legales sobre el derecho privado, regula las relaciones civiles entre las personas físicas y morales a nivel federal.

Publicado en el Diario Oficial de la Federación con la última reforma del 13 de abril de 2007. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 09 de enero de 2020. Nos compete para este estudio el Título Segundo – Clasificación de los Bienes:

CAPÍTULO I – DE LOS BIENES INMUEBLES

ARTÍCULO 750.- Son bienes inmuebles:



- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;



X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII. Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

ARTÍCULO 751.- Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles, cuando el mismo dueño los separe del edificio; salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero.

Estos artículos se refieren a la clasificación de los bienes, en este caso de los bienes inmuebles, que corresponde a todas las construcciones que estén adheridas al suelo y el suelo en sí, que no se pueden mover de un lugar a otro, aunque hace mención de objetos y hasta animales dentro de las construcciones o propiedad en él, estos podrán recobrar su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio.

TÍTULO CUARTO - CAPÍTULO I – DE LA PROPIEDAD

Menciona en algunos títulos y capítulos el derecho de propiedad que se abordó en el capítulo 2 de este documento. Dentro de los artículos importantes tenemos:



ARTÍCULO 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

ARTÍCULO 831.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

ARTÍCULO 836.- La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.

ARTÍCULO 837.- El propietario o el inquilino de un predio tienen derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que, por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habitan el predio.

ARTÍCULO 838.- No pertenecen al dueño del predio los minerales o sustancias mencionadas en el párrafo cuarto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni las aguas que el párrafo quinto del mismo artículo dispone que sean de propiedad de la Nación.

ARTÍCULO 839.- En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio.

ARTÍCULO 842.- También tiene derecho y en su caso obligación, de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.



ARTÍCULO 843.- Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia.

ARTÍCULO 845.- Nadie puede construir cerca de una pared ajena, o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, o a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial.

ARTÍCULO 846.- Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños.

ARTÍCULO 847.- El propietario puede pedir que se arranquen los árboles plantados a menor distancia de su predio de la señalada en el artículo que precede, y hasta cuando sea mayor, si es evidente el daño que los árboles le causan.

ARTÍCULO 848.- Si las ramas de los árboles se extienden sobre heredades, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad; y si fueren las raíces de los árboles las que se extendieren en el suelo de otro, éste podrá hacerlas cortar por sí mismo dentro de su heredad, pero con previo aviso al vecino.

ARTÍCULO 849.- El dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que dé luz tres metros a lo menos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre, cuyas mallas sean de tres centímetros a lo sumo.



ARTÍCULO 850.- Sin embargo, de lo dispuesto en el artículo anterior, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertas las ventanas o huecos, podrá construir pared contigua a ella, o si adquiere la copropiedad, apoyarse en la misma pared, aunque de uno u otro modo, cubra los huecos o ventanas.

ARTÍCULO 851.- No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia.

ARTÍCULO 852.- La distancia de que habla el artículo anterior se mide desde la línea de separación de las propiedades.

ARTÍCULO 853.- El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino.

Estos artículos se refieren al uso y disfrute de las propiedades de acuerdo a las modalidades que fijen las leyes, habla también de que el Gobierno deberá indemnizar al propietario en caso de que tenga que desocupar el inmueble por diversas razones, así como que nadie es dueño de lo que haya en el subsuelo, tendrá derecho a cercar su propiedad para protección, no deberá abrir ventanas, balcones sobre la propiedad del vecino y deberá construir sus tejados de tal manera de que no caigan en el inmueble vecino.

CAPÍTULO VI – DE LA COPROPIEDAD

ARTÍCULO 938.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.



ARTÍCULO 941.- A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes.

ARTÍCULO 942.- El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus respectivas porciones. Se presumirán iguales, mientras no se prueba lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

ARTÍCULO 943.- Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

ARTÍCULO 944.- Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

ARTÍCULO 945.- Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos.

ARTÍCULO 946.- Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

ARTÍCULO 947.- Para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses.

ARTÍCULO 951.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o

local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.

Estos artículos se refieren al derecho de la copropiedad, en la que indica que una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas y deberán contribuir para la conservación del derecho o cosa común y no se podrá hacer alteraciones sin el consentimiento de los demás con la mayoría. Cuándo se viva en condominio cada propietario tiene derecho privado de su inmueble adquirido y derecho en copropiedad sobre los elementos y partes comunes del condominio y se regirán por las escrituras, el régimen en condominio, reglamento de que se trate, Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito y territorios Federales, códigos civiles federal y locales y demás leyes aplicables.

CAPITULO III - Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos Inscribibles y Anotables



ARTÍCULO 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

- I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. La constitución del patrimonio familiar;
- III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
- IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

ARTÍCULO 3043.- Se anotarán previamente en el Registro Público:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;
- II. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
- V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el Registrador;
- VI. Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;
- VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;
- VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y
- IX. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras Leyes.



Estos artículos se refieren al registro de los inmuebles que se adquieran de algún modo en el Registro Público de la Propiedad, así como la constitución del patrimonio familiar y contratos de arrendamiento de más de 6 años y títulos que ordene la ley.

3.3.- CÓDIGO FINANCIERO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Es el apoyo legal y normativo para la realización de los avalúos catastrales y de adquisición de inmuebles para el pago de impuestos, lo describe el código financiero de la Ciudad de México, para lo cual tomamos parte de los artículos que nos describe la norma a seguir.

De acuerdo al Código financiero publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 2009, última reforma publicada en la gaceta oficial de la Ciudad de México el 15 de enero de 2019, se establece los procedimientos para la determinación de los valores catastrales de predios en la Ciudad de México, que a continuación relacionaremos.

DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES:

ARTÍCULO 112.- Están obligadas al pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en la Ciudad de México, así como los derechos relacionados con los mismos a que este Capítulo se refiere.

ARTÍCULO 114.- Sólo los bienes que se adquieran para formar parte del dominio público de la Ciudad de México y los que se adquieran para estar sujetos al régimen de dominio público de la Federación estarán exentos del impuesto a que se refiere este Capítulo.

ARTÍCULO 116.- El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 113 de este Código, será el que resulte más alto entre:



- I. El valor de adquisición;
- II. El valor catastral determinado con la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código, o
- III. El valor comercial que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por personas registradas o autorizadas por la misma.

Tratándose de adquisiciones de inmuebles en proceso de construcción, los valores catastrales y de avalúo, se determinarán de acuerdo a las características estructurales y arquitectónicas del proyecto respectivo.

Es un impuesto como se menciona, se paga cuándo se hace una compra o se adquiere un inmueble, para su cálculo, se toma del valor concluido en el avalúo que se practica para la compra o del avalúo que mande a realizar el notario público con el que se va a escriturar.

DEL IMPUESTO PREDIAL:

ARTÍCULO 126.- Están obligadas al pago del impuesto predial establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible.

Los propietarios de los bienes a que se refiere el párrafo primero de este artículo y, en su caso, los poseedores, deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aun en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial.

ARTÍCULO 127.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:



A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, que comprenda las características e instalaciones particulares de éste, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo realizado por persona autorizada con base en lo establecido por el artículo 22 de este Código.

(REFORMADO, G.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2015)

La base del impuesto predial, determinada mediante el avalúo a que se refiere el párrafo anterior, será válida en términos del primer párrafo del artículo 132 de este Código, tomando como referencia la fecha de presentación del avalúo, por parte del contribuyente o la fecha en la cual la autoridad fiscal realizó la actualización correspondiente, para lo cual en cada uno de los años subsiguientes la misma autoridad deberá actualizarla aplicándose un incremento porcentual igual a aquél en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código.

Adicionalmente, en el caso de operaciones de compraventa y la adquisición de nuevas construcciones, para determinar el valor de mercado deberá considerarse como base el valor comercial que resulte del avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción III del artículo 116 de este Código, para el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

En los casos no previstos en los párrafos anteriores, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código, así como la metodología establecida en este ordenamiento legal.

Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y



cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.

Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo quinto de este artículo, la autoridad podrá proporcionar en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.

(REFORMADO, GOCDMX 31 DE DICIEMBRE DE 2018)

ARTÍCULO 129.- Para los efectos de lo establecido en los párrafos tercero y quinto del artículo 127 de este Código, el Congreso emitirá anualmente la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, que servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo.

(REFORMADO, GOCDMX 29 DE DICIEMBRE DE 2016)

Dichos valores unitarios atenderán a los precios de mercado del suelo y de las construcciones en la Ciudad de México, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndolos a colonias catastrales de condiciones homogéneas, tipo área de valor, tipo enclave de valor y tipo corredor de valor.

Este impuesto lo paga cualquier propietario de un bien inmueble o de un terreno, regularmente la autoridad o municipio lo dicta, sin embargo, se puede calcular de acuerdo a un avalúo catastral, de acuerdo con indicadores de suelo y de construcción (que se van actualizando) y que cada congreso del Estado emita para su aplicación en su código financiero.



3.4.- LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 27 de enero de 2011

Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de marzo de 2017

Es la ley que rige a los condominios en la Ciudad de México, en la cual describe los artículos y reglamentos que regirán a los propietarios o condóminos, dentro del conjunto habitacional, a continuación, nombraré los artículos más importantes de dicha ley.

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.

Asimismo, regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

(REFORMADO, G.O.D.F. 13 DE ENERO DE 2015)

Artículo 3. La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.



Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría Social.

Artículo 4.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para la Ciudad de México, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate.

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

I. Atendiendo a su estructura:

- a) Condominio vertical- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;
- b) Condominio horizontal- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.
- c) Condominio mixto- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales;

II. Atendiendo a su uso; podrán ser:

- a) Habitacional- Son aquellos inmuebles en los que las unidades de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;
- b) Comercial o de Servicios- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
- c) Industrial- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;



d) Mixtos- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

Artículo 7.- En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para la Ciudad de México. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura publica

I. la manifestación de voluntad a la vista y que agrega copia al apéndice de la escritura de:

I BIS. Que el notario tuvo a la vista y que agrega copia de la escritura de:

a) El último título de propiedad del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102, fracción IV, de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, o disposición legal equivalente;

b) Las licencias de construcción especial procedentes;

c) La Manifestación de Construcción, tipo “B” o “C”, y su respectivo registro otorgado por la autoridad competente;

d) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano, que expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;

e) La autorización de impacto ambiental que expida la Secretaría del Medio Ambiente (en su caso), y

f) La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Alcaldía, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de



la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.

II. La descripción de cada unidad de propiedad privativa; número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;

III. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;

IV. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble;

V. El uso y las características generales del condominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, el uso y destino de cada unidad de propiedad privativa;

VI. La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las



descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentaran dichas asignaciones;

VII. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del Régimen y el reglamento interno;

VIII. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos, previo acuerdo de la Asamblea General y lo establecido en el Reglamento Interno;

IX. El Reglamento Interno del Condominio, y en su caso conjunto condominal, el cual, no deberá contravenir las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables;

Observándose al apéndice de la escritura, se agregue debidamente certificados por Notario Público, las memorias técnicas, los planos generales y los planos tipo de cada una de las unidades de propiedad privativa, correspondientes a las instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes cubiertas y descubiertas, así como jardines, estacionamiento, oficinas, casetas, bodegas, subestaciones y cisternas.

Artículo 10.- La Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 11.- Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75



% del valor total del condominio. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, éste deberá ser notificado a la Procuraduría.

En resumen, la Ley de Régimen en Condominio, es la ley que rige a los condominios en la ciudad y dicta las reglas a seguir por los propietarios o condóminos de cada conjunto habitacional, esta ley tendrá como fin regular el Régimen en Condominio (constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción), así como regular las relaciones y resolver las controversias de los condóminos, que se susciten; el Régimen se deberá hacer ante Notario Público y registrarse en la Procuraduría Social de la Ciudad, además de que se deberá hacer un reglamento interno y cumplir con las demás leyes dictadas en el Código Civil. En el Régimen se declara las partes privativas y comunes (en pro indiviso) de las que el propietario tiene derecho, con base a sus medidas y colindancias de acuerdo a los planos arquitectónicos.

DEL CONDÓMINO Y SU UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA

Artículo 14.- Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad privativa.

Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.



Artículo 15.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

(REFORMADO, G.O.D.F. 13 DE ENERO DE 2015)

Artículo 16. Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio tiene el derecho del uso de todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

Si existiera una afectación a las áreas verdes, el administrador, condóminos o poseedores, deberán dar aviso a la Procuraduría Ambiental.

Artículo 17.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

Artículo 18.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que le impone ésta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 19.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones y modalidades de esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.



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

Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador y a la Asamblea General mediante documento firmado por ambas partes, en tiempo y forma reglamentaria, para los efectos que procedan.

Artículo 21.- Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:

- I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura Constitutiva, de acuerdo a lo establecido en el primer párrafo del Artículo 19 de ésta Ley,
- II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;
- III. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o poseedores; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;
- IV. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor. Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea General de condóminos acordará los horarios que mejor convengan al destino del condominio o conjunto condominal;
- V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea General;

VI. Derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de una o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aun y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General, lo anterior de conformidad con lo establecido en la Ley Ambiental de la Ciudad de México, Código Penal de la Ciudad de México y en la escritura constitutiva del condominio; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, se determinarán las acciones más convenientes a realizar.

La no observancia a esta fracción y en caso que un área verde sufra modificación o daño, el administrador condómino o poseedor deberá dar aviso a la Procuraduría Ambiental; sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Procuraduría;

VII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección y conservación preferentemente con vegetación arbórea y/o arbustiva, según acuerde la Asamblea General o quien éstos designen; salvo los destinados para personas con discapacidad;

VIII. Hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos;

IX. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. En todos los casos, los condóminos, poseedores, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio, observando lo dispuesto en la Ley de Protección de los Animales en la Ciudad de México;

X. Ocupar otro cajón de estacionamiento distinto al asignado;

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o reestablecer los servicios de que se trate y estará obligado a dejar las cosas en el estado en que se encontraban, asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, y se hará acreedor a las sanciones previstas en la presente ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que puedan incurrir.



La Procuraduría podrá intervenir a petición de parte en el ámbito de sus atribuciones, así como la Procuraduría Ambiental.

Estos artículos se refieren al condómino (quien es el propietario de alguna o varias unidades privativas), su derecho de propiedad y uso exclusivo de varios elementos que le correspondan (estacionamientos, cuartos de servicio, bodegas, jaulas de tendido, lavaderos, etc.), todo lo demás se entiende que son áreas y elementos de uso común al que tiene derecho de uso, pero como copropietario de acuerdo a su parte proporcional del indiviso que le corresponda; las áreas privadas las deberá dar uso únicamente para lo que fueron hechos y no deberá modificar de algún modo la estructura del edificio, así como impedir que otros condóminos hagan uso de áreas comunes.

DE LAS ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN

Artículo 23.- Son objeto de propiedad común:

- I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa;
- II. Los locales, infraestructura, mobiliario e información, destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- III. Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva.



IV. Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la Administración Pública;

V. Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del Comité de Vigilancia, Asamblea General o Sesión del consejo, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los objetos, bienes muebles e inmuebles propiedad del condominio, citados en las fracciones II, III, IV y V, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de condóminos, poseedores o terceros y en ningún caso podrán enajenarse a un particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.

Artículo 24- Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad privativa colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.

De tal manera, que la realización de las obras que requieran éstas, así como su costo será a cargo de los condóminos o poseedores colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos o poseedores, solo en este caso será a cargo de éstos.

Artículo 25.- En los condominios verticales, horizontales y mixtos, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas comunes.



Salvo que lo establezca la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, los condóminos o poseedores de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

En el caso que los condóminos o cualquier poseedor hagan caso omiso a los párrafos anteriores, de conformidad con lo señalado con el artículo 88 de esta Ley, el administrador, condómino o cualquier poseedor deberá solicitar la intervención de la Delegación de la Demarcación Territorial correspondiente.

En estos artículos, se refiere a las áreas y elementos de uso común, que comprende toda la estructura y elementos del edificio, así como áreas de circulación (pasillos, elevadores, escaleras), áreas verdes, áreas destinadas a reuniones sociales y todo aquello que no corresponda a la unidad privativa y anexos de la que es dueño y que se especifica en el régimen y la escritura; también establece que ningún propietario de la planta baja podrá adueñarse de algún modo de patios, cubos de luz, jardines de uso común, así como los propietarios del último piso no podrán ocupar parte de la azotea, ni ampliarse con nuevas construcciones.

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL: REGLAMENTO INTERNO

Artículo 52.- La elaboración del Reglamento Interno será por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio.



Cualquier modificación al reglamento se acordará en Asamblea General, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% del valor del indiviso del condominio.

La elaboración y/o modificación al Reglamento Interno deberán ser registrados ante la Procuraduría.

Artículo 53.- El Reglamento Interno contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, por lo menos, a lo siguiente:

- I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;
- II. El procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administración y mantenimiento, el de reserva, así como las extraordinarias;
- III. El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;
- IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
(REFORMADA, G.O.D.F. 13 DE ENERO DE 2015)
- V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad promoviendo y apoyando a los comités referidos en la fracción IX del artículo 16 de ésta Ley y otros que se consideren necesarios;
- VI. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato; previo acuerdo de la Asamblea General;
- VII. El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 de esta Ley;
- VIII. El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta Ley;



- IX. Otras obligaciones y requisitos para el Administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;
- X. Causas para la remoción o rescisión del contrato del Administrador y de los miembros del Comité de Vigilancia;
- XI. Las bases para la modificación del Reglamento Interno conforme a lo establecido en la presente Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás leyes aplicables;
- XII. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del Administrador, o miembros del Comité de Vigilancia;
- XIII. La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos, poseedores o familiares que habiten con ellos;
- XIV. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes; si el Reglamento de ésta Ley fuere omiso, la Asamblea General resolverá lo conducente;
- XV. Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, señalando la obligación de su cumplimiento;
- XVI. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley y su Reglamento;
- (REFORMADA, G.O.D.F. 13 DE ENERO DE 2015)
- XVII. Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil. Así como, en su caso, la conformación del Comité de Seguridad y Protección Civil y que por ley debido a su magnitud requieren algunos condominios;
- XVIII. La tabla de valores e indivisos del condominio; cuando dichos valores o indivisos se modifiquen por reformas a la Escritura Constitutiva, la mencionada tabla deberá actualizarse; y
- XIX. Las materias que le reservan la presente Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva.



Artículo 54.- El Reglamento Interno del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la Escritura conforme a lo establecido en la fracción IX del Artículo 9 de esta Ley. Asimismo, deberá ser registrado ante la Procuraduría, la cual revisará que no contravenga las disposiciones de la presente Ley y su Reglamento.

Estos artículos se refieren al reglamento interno que debe tener todo conjunto condominal, que hablan sobre las obligaciones y derechos de todos los condóminos, este reglamento lo harán todos los propietarios de acuerdo al acta constitutiva del condominio y se podrá modificar por medio de la asamblea general y con un 51% de los votos, en el reglamento se registrará los derechos de usar los bienes comunes y propios, así como el cobro de cuotas, la administración, mantenimiento y operación del condominio, la tabla de valores e indivisos cuándo se modifique por reformas a la escritura constitutiva y se tenga que modificar la tabla.

DE LAS CUOTAS Y OBLIGACIONES COMUNES

Artículo 55.- Cada condómino y poseedores del condominio, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General, salvo lo dispuesto en el Título Quinto de esta Ley, los cuales serán destinadas para:

I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes y áreas verdes del condominio;

El importe de las cuotas a cargo de cada condómino o poseedores, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa.

II. Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras y mantenimiento. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa.

III. Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

- a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa; o
- b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de alguna herramienta, material, implemento, maquinaria, pintura, impermeabilizaciones, cambio de bombas, lavado de cisternas, cambio de redes de infraestructura, mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento, reparaciones mayores entre otros. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

Artículo 60.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad privativa, el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el Administrador del condominio.

El adquirente de cualquier unidad de propiedad privativa se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el Administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.

Artículo 61.- Los condóminos y poseedores pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas y bienes de uso común.

En estos artículos se hablan sobre las cuotas a cubrir por gastos de administración y mantenimiento del conjunto, se establecerá de acuerdo al porcentaje de indiviso que le corresponda a cada condómino, esto no excluye sus contribuciones locales y federales.



3.5.- REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

De acuerdo al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México y de la Procuraduría Social de la Ciudad de México (Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de la Propiedad en Condominio):

1. Escritura de propiedad.
2. Manifestación de construcción tipo B o C y/o Licencia de construcción especial, en su caso, o a falta de éstas, constancia de regularización de construcción.
3. Alineamiento y número oficial.
4. Planos originales autorizados por la autoridad que expide la licencia, con dos copias fotostáticas en reducción al tamaño que permita la lectura de los datos en que ellos aparecen debiendo reproducir en las copias la autorización correspondiente.
 - Memoria técnica
 - Planos arquitectónicos
 - Planos tipo de cada una de las unidades privativas.
 - Planos de instalación eléctricas
 - Planos de gas
 - Planos de instalación hidráulica y sanitaria
 - Planos estructurales
 - Planos de áreas comunes
5. Descripción general de las edificaciones (especificando si se trata de condominio vertical, horizontal o mixto). En caso de condominio horizontal o mixto, el futuro adquiriente tendrá un derecho de uso exclusivo sobre la parte del terreno que se le asigne a cada unidad y será propietario exclusivo de las construcciones correspondientes a su unidad privativa.
6. Descripción de las unidades de propiedad privativa especificando:
 - A) Superficies, medidas y colindancias y partes de que consta, así como plano de las mismas (un sólo documento por unidad).



B) Cajones de estacionamiento, bodegas (si tiene):

- Cuando los cajones sean accesorios a la unidad de propiedad privativa, señalar: Superficie, medidas y colindancias de cada cajón.
 - Cuando los cajones sean unidades de propiedad privativa independiente, señalar: Superficie, medidas y colindancias, así como indiviso de cada uno.
 - Cuando los cajones sean de propiedad común y a las unidades privativas se les asigne el derecho de uso exclusivo, señalarlo así en la descripción, sin necesidad de precisar superficie, medidas y colindancias del cajón.
7. En su caso, la posibilidad de asignar, al momento de escriturar cada una de las unidades de propiedad privativa, el derecho de uso exclusivo sobre los cajones de estacionamiento u otras áreas.
 8. Descripción de los bienes de propiedad común, señalando destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación.
 9. Tabla de valores e indivisos (esta tabla adicionalmente deberá estar transcrita en el reglamento del condominio).
 10. Reglamento del condominio, con la tabla de valores e indivisos.
 11. Boletas de agua y predial de 5 años a la fecha.
 12. Si el propietario es una persona moral, la escritura constitutiva y el poder del representante.



CAPÍTULO 4. RÉGIMEN EN CONDOMINIO VERTICAL

4.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA UBICACIÓN, DIMENSIONES, MEDIDAS, LINDEROS Y COLINDANCIAS DEL INMUEBLE.

- a) **Ubicación del predio:** El inmueble se ubica sobre la Avenida Veracruz No. 14 (Lt. 21, Mz. 8, Región 27), esquina con la calle de Puebla, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México. Localizado entre la Avenida Chapultepec y la calle de Tampico.
- b) **Medidas y colindancias del predio:** De acuerdo a la escritura pública número 36,524, volumen 882, México, Distrito Federal, con fecha del 30 de octubre de 2007, Notaría 195 a cargo de la Lic. Ana Patricia Bandala Tolentino y actuando en protocolo de la primera la Notaría 18 del Distrito Federal a cargo del Lic. Patricio Garza Bandala. Cuenta predial global 027-008-21-000-0.

Al Poniente en 7.32 mts. con la Av. Veracruz,
Al Norte en 16.40 mts. con el número 12 de la Av. Veracruz,
Al Oriente en 13.66 mts. con la casa número 423 de la calle de Puebla y
Al Sur en 12.43 mts. con la calle de Puebla.

La superficie total del terreno es de: **145.83 m²**.

Para hacer el Régimen en Condominio y para el cálculo de los indivisos, se procedió a realizar el levantamiento del edificio y dibujar sus respectivas plantas arquitectónicas, así como un reporte fotográfico de las áreas principales a valuar para el cálculo de los indivisos.



- c) **Descripción General:** Se trata de un condominio vertical que consta de planta baja en donde se ubican los 3 locales comerciales y acceso al edificio, 4 niveles con 7 departamentos, 7 cuartos de servicio y una bodega.

4.2.- DESCRIPCION GENERAL DE LAS ÁREAS COMUNES Y PRIVATIVAS Y DE USO EXCLUSIVO.

- a) **Áreas privativas:** Son consideradas como áreas privativas cada uno de los 7 departamentos (cada departamento tiene derecho de uso exclusivo de un cuarto de servicio) y los 3 locales comerciales, el edificio no cuenta con cajones de estacionamiento.
- b) **Áreas comunes:** Son áreas comunes del edificio:
- Planta baja: consta de 20.46 m² de área común, donde se localizan escaleras y área de cisterna.
Primer nivel: consta de 11.27 m² de circulaciones (escaleras, pasillo) y 14.51 m² de patio de uso común.
Segundo nivel: consta de 11.27 m² donde se localizan escaleras, pasillo y 14.51 m² de cubo de iluminación.
Tercer nivel: consta de 11.27 m² donde se localizan escaleras, pasillo y 14.51 m² de cubo de iluminación.
Cuarto nivel: consta de 11.27 m² de circulaciones (escaleras, pasillo) y 19.49 m² de cubo de iluminación, 14.85 m² de circulación entre cuartos de servicio y baño común.
Nivel de Azotea: consta de 84.46 m² donde se localizan escaleras, circulación a cuartos de servicio, área de lavado, área de tanques de gas, 32.16 m² de vacío y bodega de 5.34 m² (para uso del condominio).
- c) **Áreas privadas de uso exclusivo:** Son consideradas como áreas privativas de uso exclusivo cada uno de los cuartos de servicio para los 7 departamentos: el cuarto de servicio A con superficie de 16.645 m² es de uso exclusivo del departamento 1, el cuarto de servicio B con superficie de 8.125 m² es de uso exclusivo del departamento 2, el cuarto de servicio C con superficie de 8.715 m² es de uso exclusivo del departamento 3, el cuarto de servicio D con superficie de 13.292 m² es de uso exclusivo del departamento 4, el cuarto de servicio E con superficie de 10.992 m² es de uso exclusivo del departamento 5, el cuarto de servicio F con superficie de 12.12 m² es de uso exclusivo del departamento 6, el cuarto de servicio G con superficie de 11.91 m² es de uso exclusivo del departamento 7, que además tiene un pequeño balcón con vista a la calle de Veracruz de 3.13 m².
- d) **Descripción del conjunto:** Se trata de un edificio vertical que consta de planta baja y 4 niveles, donde su programa arquitectónico se resuelve de la siguiente manera:

En planta baja se localizan 3 locales comerciales y la puerta de acceso al edificio, en el primer nivel los departamentos marcados con los números 1 y 2, en el segundo nivel los departamentos marcados con los números 3 y 4, el tercer nivel con los números 5 y 6, en el cuarto nivel se localiza el departamento marcado con el número 7 y cuartos de servicio A, B, C, D, E, así como un baño de uso común de 2.15 m² de superficie. En el quinto nivel o nivel de azotea se localiza el área de lavado común, el espacio de los tanques de gas, así como los cuartos de servicio marcados como F, G y una bodega de 5.34 m² de uso para el edificio. El edificio no cuenta con cajones de estacionamiento.

e) Descripción de áreas privativas:

En Planta Baja: El local A con 44.56 m²; el local B con 34.00 m²; el local C con 48.44 m².

En primer nivel, el departamento marcado con el número 1 con 61.32 m², cuenta con sala-comedor, dos recamaras, cocina, baño, y 8.89 m² de patio de servicio que pertenece al área de cubo de iluminación y ventilación; derecho exclusivo del cuarto de servicio A, ubicado en 4to nivel.

El departamento marcado con el número 2 con 50.01 m², cuenta con sala-comedor, dos recámaras, cocina, baño; derecho exclusivo del cuarto de servicio B, ubicado en 4to nivel.

En segundo nivel, el departamento marcado con el número 3 con 61.32 m², cuenta con sala-comedor, dos recámaras, cocina, baño; derecho exclusivo del cuarto de servicio C, ubicado en 4to nivel.

El departamento marcado con el número 4 con 50.01 m², cuenta con sala-comedor, dos recámaras, cocina, baño; derecho exclusivo del cuarto de servicio D, ubicado en 4to nivel.

En tercer nivel, el departamento marcado con el número 5 con 61.32 m², cuenta con sala-comedor, dos recámaras, cocina, baño; derecho exclusivo del cuarto de servicio E, ubicado en 4to nivel.

El departamento marcado con el número 6 con 50.01 m², cuenta con sala-comedor, dos recámaras, cocina, baño y derecho exclusivo del cuarto de servicio marcado con la letra F ubicado en el quinto nivel o azotea.

En cuarto nivel, el departamento marcado con el número 7 con 50.01 m², cuenta con sala-comedor, dos recamaras, cocina, baño y un pequeño balcón con vista a la calle de Veracruz; derecho exclusivo del cuarto de servicio G, ubicado en azotea.

4.3.- Descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse, especialmente de muros, pisos, acabados de fachadas, ventanas, recubrimientos en baños y cocina, muebles de baño e instalaciones especiales (muchos son supuestos debido a que el inmueble ya se encuentra construido).

Cimentación y estructura: La cimentación se supone de losa de cimentación y contra trabes. El edificio está construido con un sistema de columnas, trabes y muros de carga (tipo marco rígido), las columnas, trabes y losas están hechas de concreto armado, los muros son de tabique rojo recocido y block.

Instalaciones Hidro-sanitaria: Las instalaciones hidráulicas están hechas a base de tubos de cobre en todos sus casos, así como de pvc para salida de aguas negras y grises, las bajadas de aguas pluviales son de Fo.Fo. La cisterna está constituida por tres tanques de asbesto de 1,100 litros cada uno, los tanques elevados de almacenamiento son 2 de la marca rotoplas de 1,100 litros cada uno.

Instalaciones de gas: Están hechas con tubos de cobre de pared gruesa en todos sus casos y estos a su vez conectados independientemente a cilindros de 30kg cada uno, dos por departamento.

Instalaciones eléctricas: Los ductos eléctricos son de metal ahogados en muros, el cableado calibre 10 y 12, todos los departamentos cuentan con interruptores automáticos y tableros de protección por vivienda, los enchufes e iluminación son de línea comercial.

Herrería y vidrio: Las ventanas están fabricadas en su totalidad con perfiles de acero pintados en color blanco y vidrio claro de 3mm, las puertas de acceso a los departamentos marcados con el número 1,2,5 están fabricadas a base de lámina negra calibre 20 y pintura.

Carpintería: Las puertas de acceso a los departamentos 3, 4, 6 y 7 están fabricadas con bastidor de pino de 2" y forradas con triplay de pino de 6mm, laqueadas en color blanco con laca auto motiva. En su interior los departamentos 3 cuentan con pequeños closets de madera laqueadas en color blanco con laca auto motiva en el interior de sus recámaras.

Acabados Interiores: El departamento marcado con el numero 1 tiene acabados en muros a base de pasta y pintura vinílica, pisos de loseta cerámica en todas sus áreas incluyendo baños y pintura vinílica color blanco. En cocinas loseta cerámica y pintura de esmalte.

El departamento marcado con el número 2 tiene acabados en muros a base de pasta y pintura vinílica, pisos de loseta cerámica en todas sus áreas incluyendo baños y pintura vinílica color blanco. En cocina loseta cerámica y pintura de esmalte. Los muebles sanitarios son de marca comercial, así como su cancel, los muebles de cocina son de igual manera de calidad comercial.

El departamento marcado con el número 3 tiene acabados en muros a base de pasta y pintura vinílica, pisos de duela de pino de 2" y barniz natural en todas sus áreas excluyendo baños que están terminados con loseta cerámica color blanco y pintura vinílica color blanco. En cocina loseta cerámica y pintura de esmalte. Los muebles sanitarios son de marca comercial, así como su cancel, los muebles de cocina son de igual manera de calidad comercial.

El departamento marcado con el numero 4 tiene acabados en muros a base de pasta y pintura vinílica, pisos de duela de pino de 3" y barniz natural en todas sus áreas excluyendo baños que están terminados con loseta cerámica color blanco y pintura vinílica color blanco. En cocina loseta cerámica y pintura de esmalte. Los muebles sanitarios son de marca comercial, así como su cancel, los muebles de cocina son de igual manera de calidad comercial.

El departamento marcado con el numero 5 tiene acabados en muros a base de pasta y pintura vinílica, pisos de duela de pino de loseta cerámica y todas sus áreas excluyendo baños que están terminados con loseta cerámica color blanco y pintura vinílica color blanco. En cocina loseta cerámica y pintura de esmalte. Los muebles sanitarios son de marca comercial, así como su cancel, los muebles de cocina son de igual manera de calidad comercial. La cocina está equipada con una cocina integral fabricada con mdf y formaica, cubierta de melanina y parrilla de acero inoxidable de la marca IEM de gas, campana extractora de la misma marca, gabinetes de mdf y formaica.

El departamento marcado con el numero 6 tiene acabados en muros a base de yeso y pintura vinílica, pisos de duela de pino de 3" y barniz natural en todas sus áreas excluyendo baños que están terminados con



Régimen en Condominio Vertical



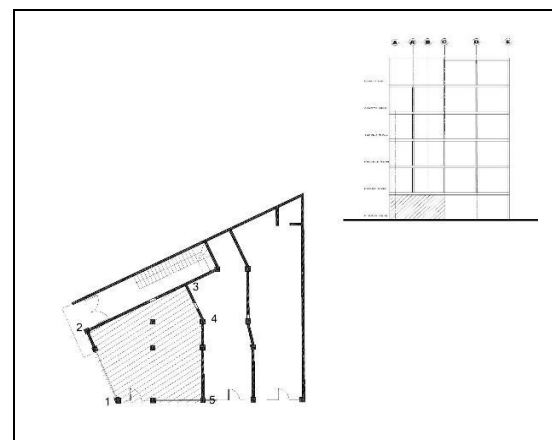
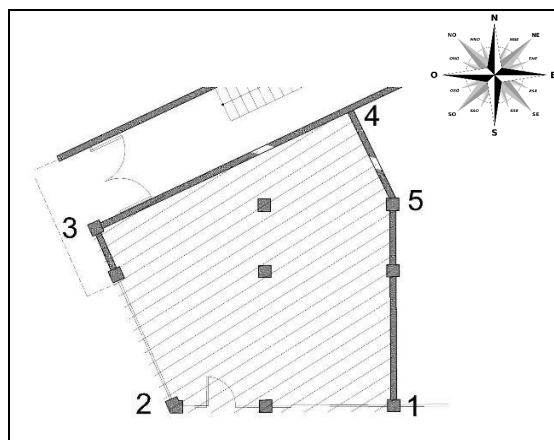
loseta cerámica color rojo y aplanados aparentes de cemento arena. En cocina piso de concreto sin acabado y muros de cemento arena. Los muebles sanitarios son de marca comercial. En cocina no se cuenta con muebles.

El departamento marcado con el número 7 tiene acabados en muros a base de pasta y pintura vinílica, pisos de laminado imitación madera, en cocina pisos de loseta, muros de aplanado granito. El baño está terminado en pisos de loseta y aplanados de cemento arena y pintura. Los muebles sanitarios son de marca comercial, así como su cancel, Los muebles de cocina son de igual madera maciza y cubierta de granito, parrilla de gas de acero inoxidable.

Impermeabilización: La impermeabilización del condominio es a base de lechada de cemento.

4.4.- Descripción de los bienes privativos, destino, especificaciones precisando ubicación, medidas y colindancias, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación y en su caso las descripciones de las áreas. NOTA: se rotó el plano de acuerdo a las medidas y colindancias del terreno, para que coincidiera con estas.

LOCAL COMERCIAL A



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	5.73 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL SUROESTE EN	5.16 m	FORMANDO UN ANGULO DE 113° CON AV. VERACRUZ
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NOROESTE EN	7.20 m	FORMANDO UN ANGULO DE 90° CON ACCESO Y CIRCULACIONES DEL EDIFICIO
DEL PUNTO 4 AL 5 AL NORESTE EN	2.72 m	FORMANDO UN ANGULO DE 90° CON LOCAL B
DEL PUNTO 5 AL 1 AL ESTE EN	5.38 m	FORMANDO UN ANGULO DE 155° CON LOCAL B

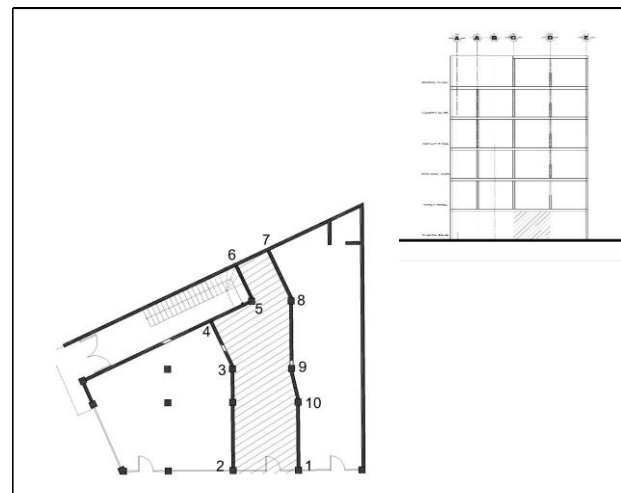
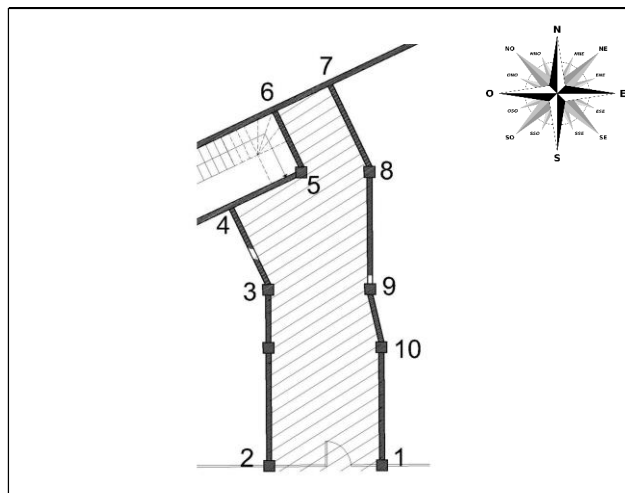
UBICACIÓN
PLANTA BAJA

SUPERFICIE
44.560 m²

INDIVISO
Ver tabla

DESCRIPCIÓN:
Local comercial, ubicado en Planta Baja, con acceso por ambas calles (Av. Veracruz y Puebla).

LOCAL COMERCIAL B



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	3.32 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	5.38 m	FORMANDO UN ANGULO DE 90° CON LOCAL A
DEL PUNTO 3 AL 4 AL SUROESTE EN	2.72 m	FORMANDO UN ANGULO DE 155° CON LOCAL A
DEL PUNTO 4 AL 5 AL NOROESTE EN	2.13 m	FORMANDO UN ANGULO DE 90° CON VESTIBULO Y ESCALERAS (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 5 AL 6 AL SUROESTE EN	1.94 m	FORMANDO UN ANGULO DE 90° CON VESTIBULO Y ESCALERAS (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 6 AL 7 AL NOROESTE EN	1.81 m	FORMANDO UN ANGULO DE 90° CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 7 AL 8 AL NORESTE EN	2.97 m	FORMANDO UN ANGULO DE 90° CON LOCAL C
DEL PUNTO 8 AL 9 AL ESTE EN	3.47 m	FORMANDO UN ANGULO DE 155° CON LOCAL C
DEL PUNTO 9 AL 10 AL NORESTE EN	1.75 m	FORMANDO UN ANGULO DE 167° CON LOCAL C
DEL PUNTO 10 AL 1 AL ESTE EN	3.66 m	FORMANDO UN ANGULO DE 167° CON LOCAL C

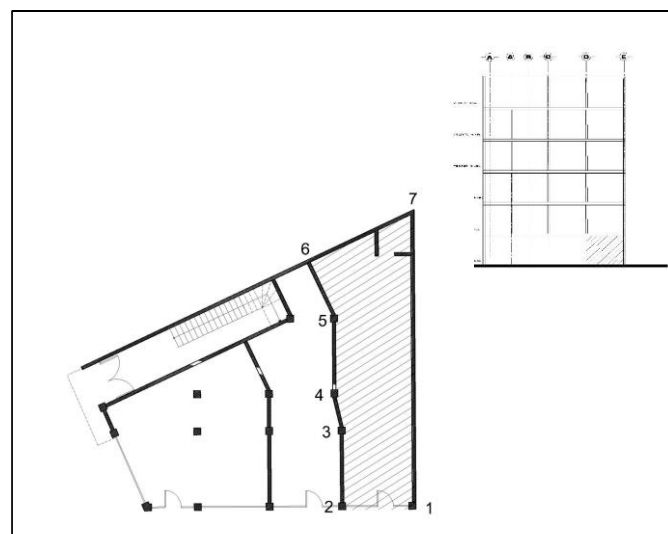
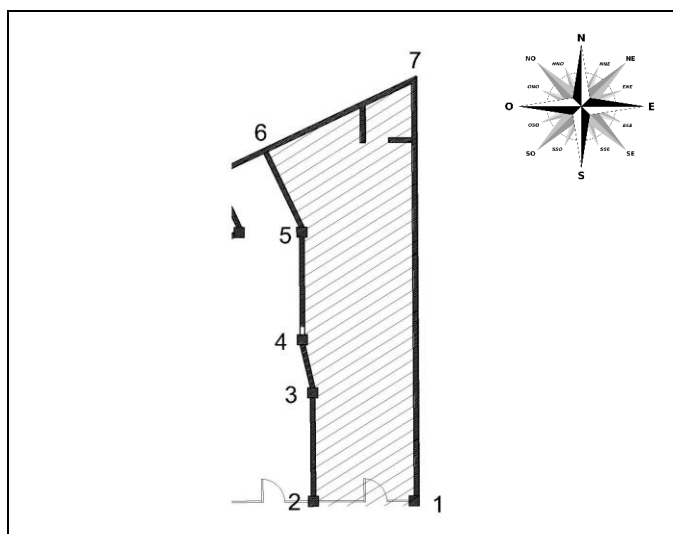
UBICACIÓN
PLANTA BAJA

SUPERFICIE
34.000 m²

INDIVISO
Ver tabla

DESCRIPCIÓN:
Local comercial, ubicado en Planta Baja, con acceso por calle Puebla.

LOCAL COMERCIAL C



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	3.30 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	3.66 m	FORMANDO UN ANGULO DE 90° CON LOCAL B
DEL PUNTO 3 AL 4 AL SUROESTE EN	1.75 m	FORMANDO UN ANGULO DE 167° CON LOCAL B
DEL PUNTO 4 AL 5 AL OESTE EN	3.47 m	FORMANDO UN ANGULO DE 167° CON LOCAL B
DEL PUNTO 5 AL 6 AL SUROESTE EN	2.97 m	FORMANDO UN ANGULO DE 155° CON LOCAL B
DEL PUNTO 6 AL 7 AL NOROESTE EN	5.40 m	FORMANDO UN ANGULO DE 90° CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 7 AL 1 AL ESTE EN	13.86 m	FORMANDO UN ANGULO DE 65° CON COLINDANCIA (PREDIO #423 DE LA CALLE PUEBLA)

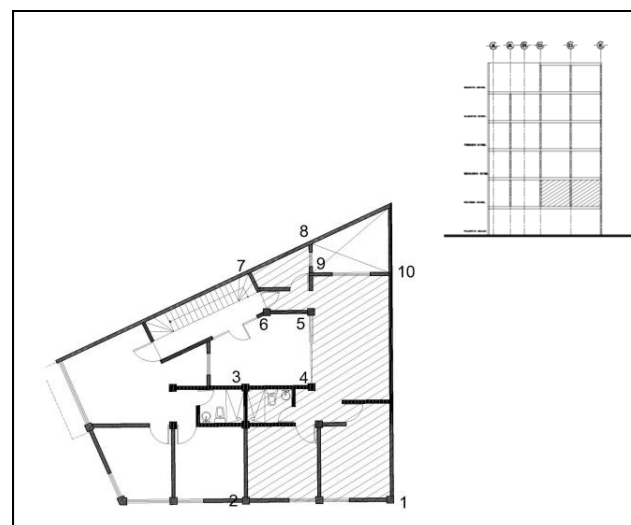
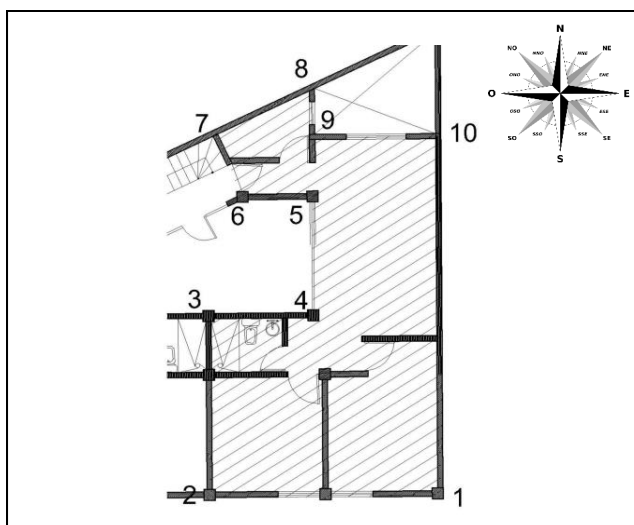
UBICACIÓN
PLANTA BAJA

SUPERFICIE
48.440 m²

INDIVISO
Ver tabla

DESCRIPCIÓN:
Local comercial, ubicado en Planta Baja, con acceso por calle Puebla.

DEPARTAMENTO 1



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	6.62 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	5.22 m	CON DEPARTAMENTO 2
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NORTE EN	3.32 m	CON PATIO (CUBO DE LUZ)
DEL PUNTO 4 AL 5 AL OESTE EN	3.47 m	CON PATIO (CUBO DE LUZ)
DEL PUNTO 5 AL 6 AL SUR EN	2.17 m	CON PATIO (CUBO DE LUZ)
DEL PUNTO 6 AL 7 AL SUROESTE EN	2.11 m	FORMANDO UN ANGULO DE 113°, CON ESCALERAS (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 7 AL 8 AL NOROESTE EN	3.06 m	FORMANDO UN ANGULO DE 65°, CON COLINDANCIA (PREDIO #12 AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 8 AL 9 AL ESTE EN	1.54 m	CON CUBO DE LUZ (PATIO DE SERVICIO)
DEL PUNTO 9 AL 10 AL NORTE EN	3.69 m	CON CUBO DE LUZ (PATIO DE SERVICIO)
DEL PUNTO 10 AL 1 AL ESTE EN	10.57 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #423 DE LA CALLE PUEBLA)

UBICACIÓN

PRIMER NIVEL

SUPERFICIE

61.320 m²

INDIVISO

Ver tabla

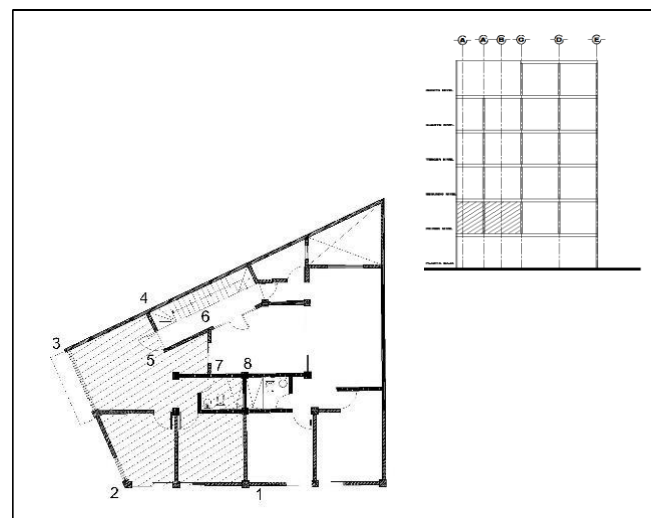
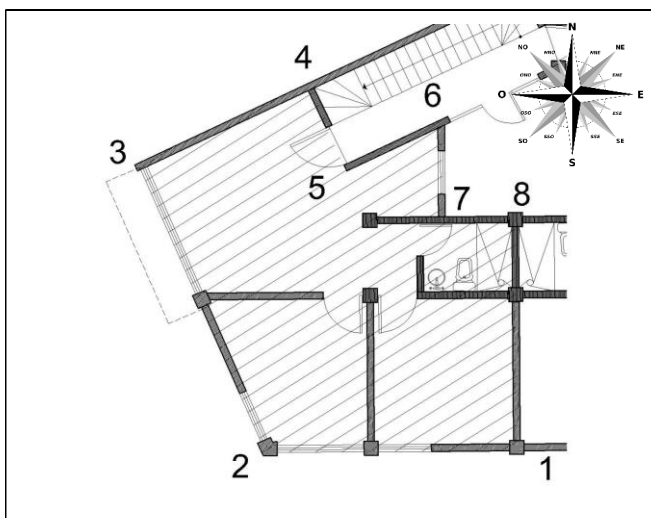
DESCRIPCIÓN:

Departamento 1, ubicado en primer nivel, cuenta con sala-comedor, dos recamaras, cocina, baño, y tiene uso exclusivo de 8.898 m² de patio de servicio que pertenece al área de cubo de iluminación y ventilación.

ÁREA PRIVATIVA DE USO EXCLUSIVO:

Cuarto de servicio A

DEPARTAMENTO 2



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	5.73 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL SUROESTE EN	7.27 m	FORMANDO UN ÁNGULO DE 113°, CON AV. VERACRUZ
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NOROESTE EN	4.34 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 4 AL 5 AL NORESTE EN	2.04 m	CON ESCALERAS (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 5 AL 6 AL NOROESTE EN	2.35 m	CON ESCALERAS (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 6 AL 7 AL ESTE EN	2.20 m	FORMANDO UN ÁNGULO DE 65°, CON PATIO (CUBO DE LUZ)
DEL PUNTO 7 AL 8 AL NORTE EN	1.74 m	CON PATIO (CUBO DE LUZ)
DEL PUNTO 8 AL 1 AL ESTE EN	5.37 m	CON DEPARTAMENTO 1

UBICACIÓN

PRIMER NIVEL

SUPERFICIE

50.010 m²

INDIVISO

Ver tabla

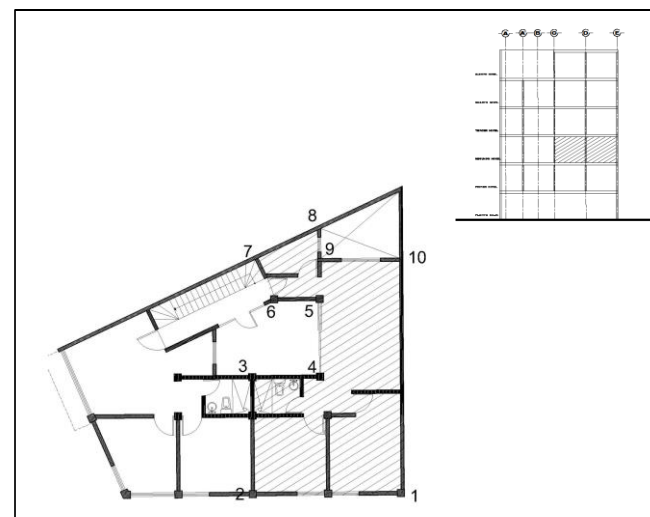
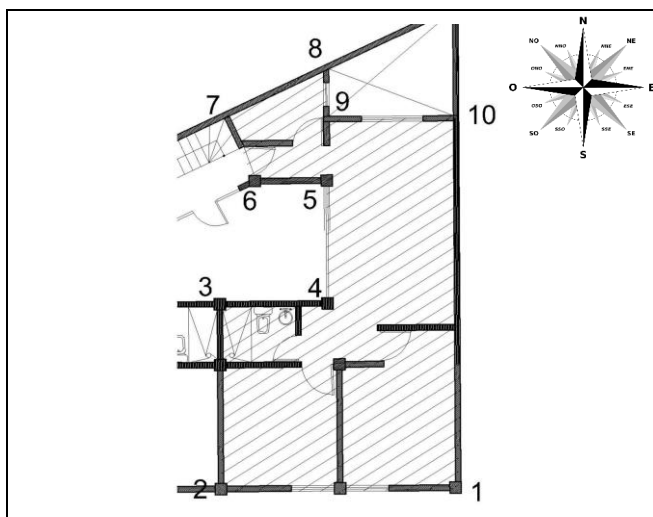
DESCRIPCIÓN:

Departamento 2, ubicado en primer nivel, cuenta con sala-comedor, dos recámaras, cocina, baño.

ÁREA PRIVATIVA DE USO EXCLUSIVO:

Cuarto de servicio B

DEPARTAMENTO 3



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	6.62 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	5.22 m	CON DEPARTAMENTO 4
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NORTE EN	3.32 m	CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 4 AL 5 AL OESTE EN	3.47 m	CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 5 AL 6 AL SUR EN	2.17 m	CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 6 AL 7 AL SUROESTE EN	2.11 m	FORMANDO UN ANGULO DE 113°, CON ESCALERAS (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 7 AL 8 AL NOROESTE EN	3.06 m	FORMANDO UN ANGULO DE 65°, CON COLINDANCIA (PREDIO #12 AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 8 AL 9 AL ESTE EN	1.54 m	CON CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 9 AL 10 AL NORTE EN	3.69 m	CON CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 10 AL 1 AL ESTE EN	10.57 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #423 DE LA CALLE PUEBLA)

UBICACIÓN

SEGUNDO NIVEL

SUPERFICIE

61.320 m²

INDIVISO

Ver tabla

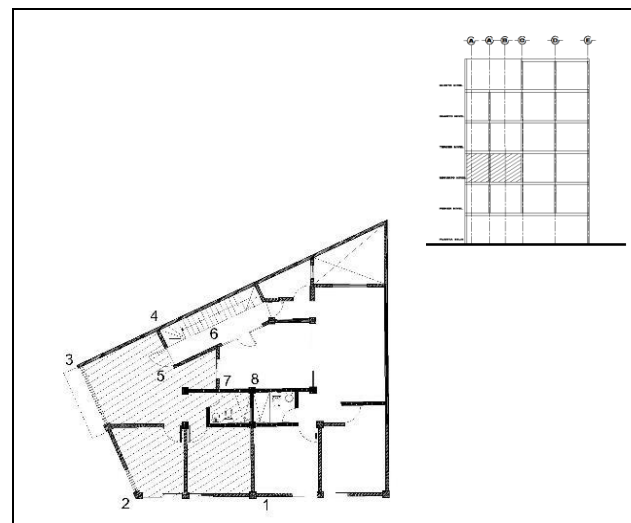
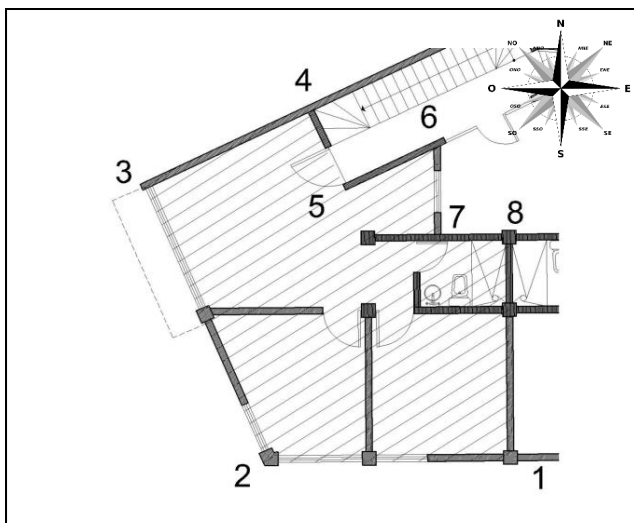
DESCRIPCIÓN:

Departamento 3, ubicado en segundo nivel, cuenta con sala-comedor, dos recámaras, cocina, baño.

ÁREA PRIVATIVA DE USO EXCLUSIVO:

Cuarto de servicio C

DEPARTAMENTO 4



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	5.73 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL SUROESTE EN	7.27 m	FORMANDO UN ÁNGULO DE 113°, CON AV. VERACRUZ
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NOROESTE EN	4.34 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 4 AL 5 AL NORESTE EN	2.04 m	CON ESCALERAS (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 5 AL 6 AL NOROESTE EN	2.35 m	CON ESCALERAS (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 6 AL 7 AL ESTE EN	2.20 m	FORMANDO UN ÁNGULO DE 65°, CON CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 7 AL 8 AL NORTE EN	1.74 m	CON CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 8 AL 1 AL ESTE EN	5.37 m	CON DEPARTAMENTO 3

UBICACIÓN

SEGUNDO NIVEL

SUPERFICIE

50.010 m²

INDIVISO

Ver tabla

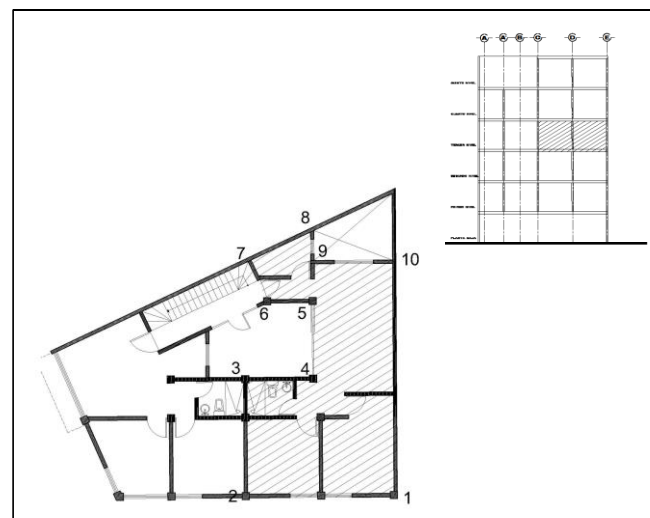
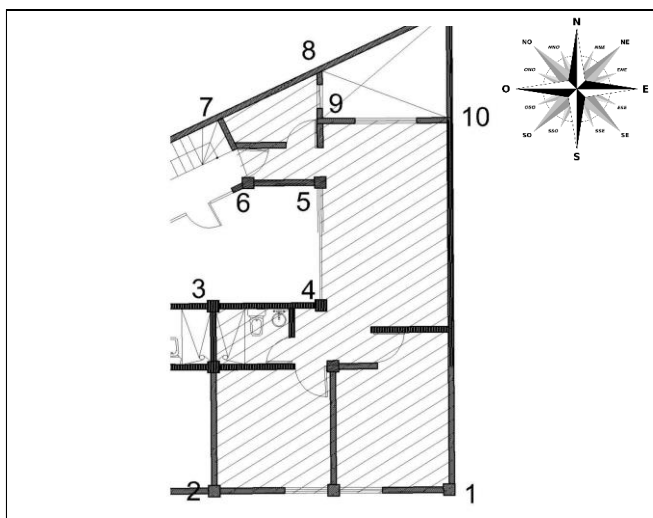
DESCRIPCIÓN:

Departamento 4, ubicado en segundo nivel, cuenta con sala-comedor, dos recámaras, cocina, baño.

ÁREA PRIVATIVA DE USO EXCLUSIVO:

Cuarto de servicio D

DEPARTAMENTO 5



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	6.62 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	5.22 m	CON DEPARTAMENTO 6
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NORTE EN	3.32 m	CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 4 AL 5 AL OESTE EN	3.47 m	CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 5 AL 6 AL SUR EN	2.17 m	CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 6 AL 7 AL SUROESTE EN	2.11 m	FORMANDO UN ANGULO DE 113°, CON ESCALERAS (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 7 AL 8 AL NOROESTE EN	3.06 m	FORMANDO UN ANGULO DE 65°, CON COLINDANCIA (PREDIO #12 AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 8 AL 9 AL ESTE EN	1.54 m	CON CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 9 AL 10 AL NORTE EN	3.69 m	CON CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 10 AL 1 AL ESTE EN	10.57 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #423 DE LA CALLE PUEBLA)

UBICACIÓN

TERCER NIVEL

SUPERFICIE

61.320 m²

INDIVISO

Ver tabla

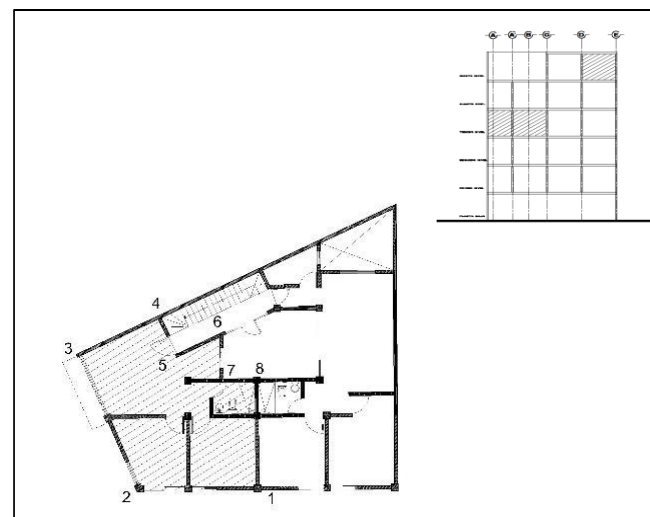
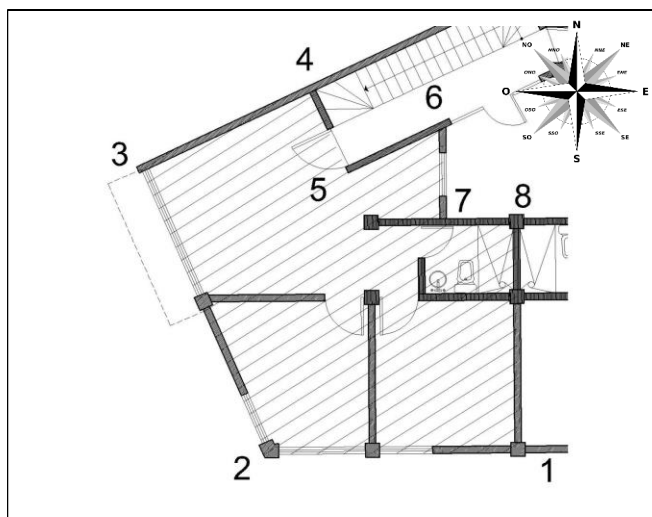
DESCRIPCIÓN:

Departamento 5, ubicado en tercer nivel, cuenta con sala-comedor, dos recámaras, cocina, baño.

ÁREA PRIVATIVA DE USO EXCLUSIVO:

Cuarto de servicio E

DEPARTAMENTO 6



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	5.73 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL SUROESTE EN	7.27 m	FORMANDO UN ÁNGULO DE 113°, CON AV. VERACRUZ
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NOROESTE EN	4.34 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 4 AL 5 AL NORESTE EN	2.04 m	CON ESCALERAS (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 5 AL 6 AL NOROESTE EN	2.35 m	CON ESCALERAS (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 6 AL 7 AL ESTE EN	2.20 m	FORMANDO UN ÁNGULO DE 65°, CON CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 7 AL 8 AL NORTE EN	1.74 m	CON CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 8 AL 1 AL ESTE EN	5.37 m	CON DEPARTAMENTO 5

UBICACIÓN

TERCER NIVEL

SUPERFICIE

50.010 m²

INDIVISO

Ver tabla

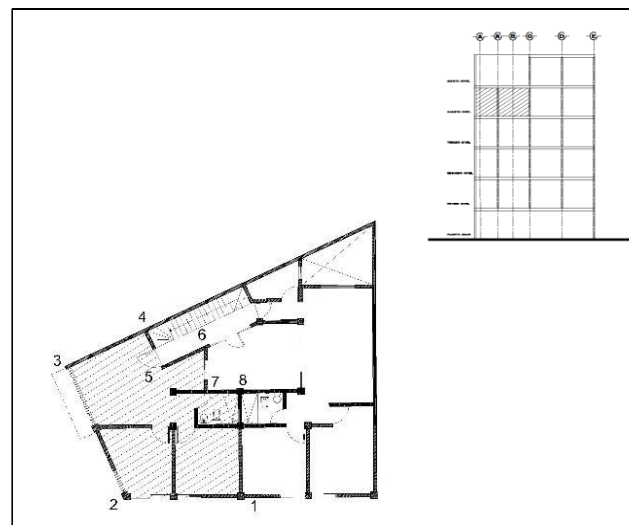
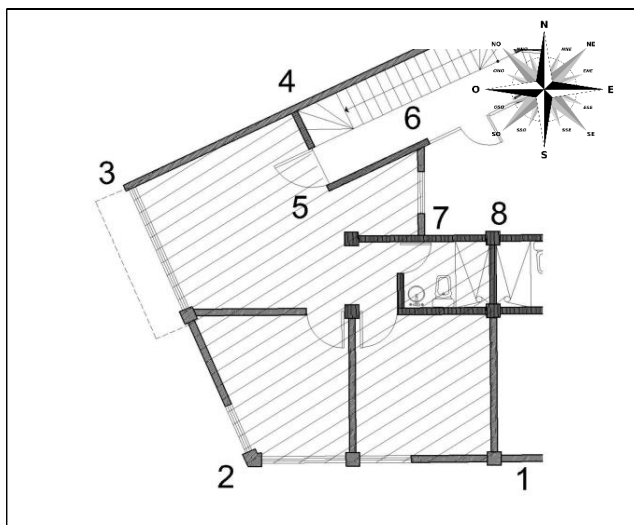
DESCRIPCIÓN:

Departamento 6, ubicado en tercer nivel, cuenta con sala-comedor, dos recamaras, cocina, baño.

ÁREA PRIVATIVA DE USO EXCLUSIVO:

Cuarto de servicio F

DEPARTAMENTO 7



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

AL SUR EN	5.73 m	CON CALLE PUEBLA
AL NORESTE EN	7.27 m	FORMANDO UN ÁNGULO DE 113°, CON AV. VERACRUZ
AL NOROESTE EN	4.34 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
AL SUROESTE EN	2.04 m	CON ESCALERAS (ÁREA COMÚN)
AL NOROESTE EN	2.35 m	CON ESCALERAS (ÁREA COMÚN)
AL ESTE EN	2.20 m	FORMANDO UN ÁNGULO DE 65°, CON CUBO DE LUZ
AL NORTE EN	1.74 m	CUBO DE LUZ
AL ESTE EN	5.37 m	CON BAÑO COMÚN Y CUARTO DE SERVICIO E

UBICACIÓN

CUARTO NIVEL

SUPERFICIE

50.010 m²

INDIVISO

Ver tabla

DESCRIPCIÓN:

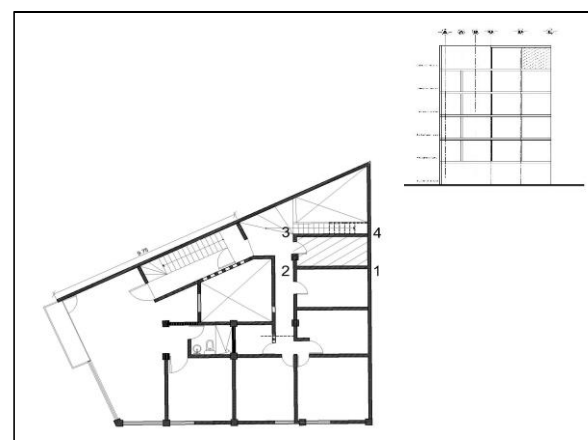
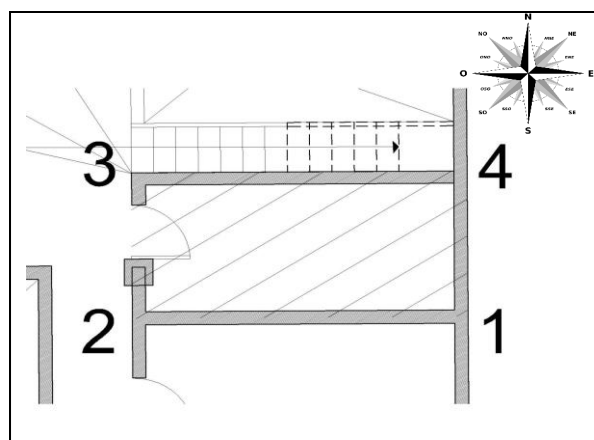
Departamento 7, ubicado en cuarto nivel, cuenta con sala-comedor, dos recamaras, cocina, baño y un pequeño balcón con vista a la calle de Veracruz de 3.13 m².

ÁREA PRIVATIVA DE USO EXCLUSIVO:

Cuarto de servicio G

4.4.1.- Descripción de los bienes de uso exclusivo de los departamentos, precisando ubicación, medidas y colindancias, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación y en su caso las descripciones de las áreas.

CUARTO DE SERVICIO A



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	3.76 m	CON CUARTO DE SERVICIO B
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	1.77 m	CON PASILLO COMÚN
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NORTE EN	3.76 m	CON ESCALERAS (A AZOTEA)
DEL PUNTO 4 AL 1 AL ESTE EN	1.77 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #423 DE LA CALLE PUEBLA)

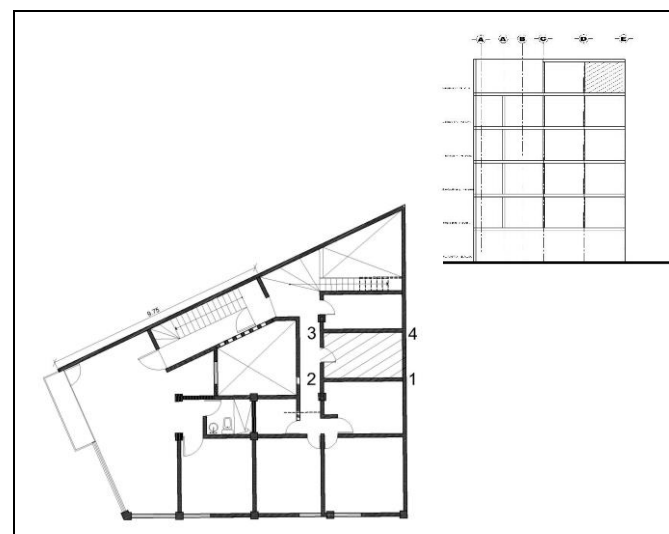
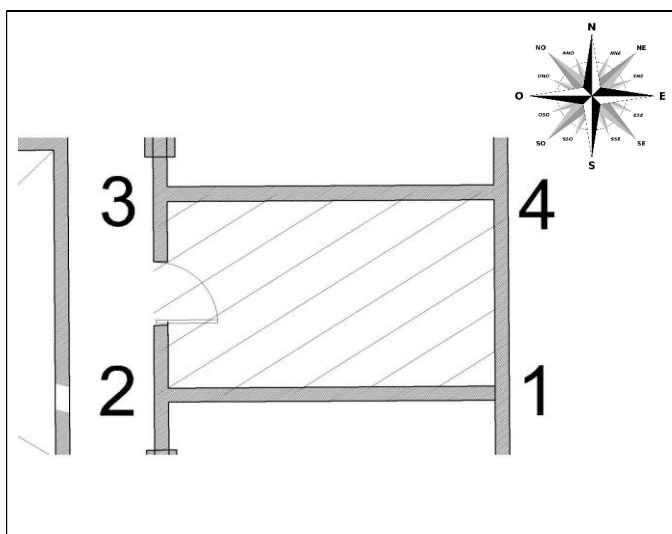
UBICACIÓN
CUARTO NIVEL

SUPERFICIE
6.655 m²

INDIVISO

DESCRIPCIÓN:
Cuarto de servicio A, ubicado en cuarto nivel, es de uso exclusivo del departamento 1, comparte un baño común con los demás cuartos de servicio.

CUARTO DE SERVICIO B



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	3.76 m	CON CUARTO DE SERVICIO C
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	2.16 m	CON PASILLO COMÚN
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NORTE EN	3.76 m	CON CUARTO DE SERVICIO A
DEL PUNTO 4 AL 1 AL ESTE EN	2.16 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #423 DE LA CALLE PUEBLA)

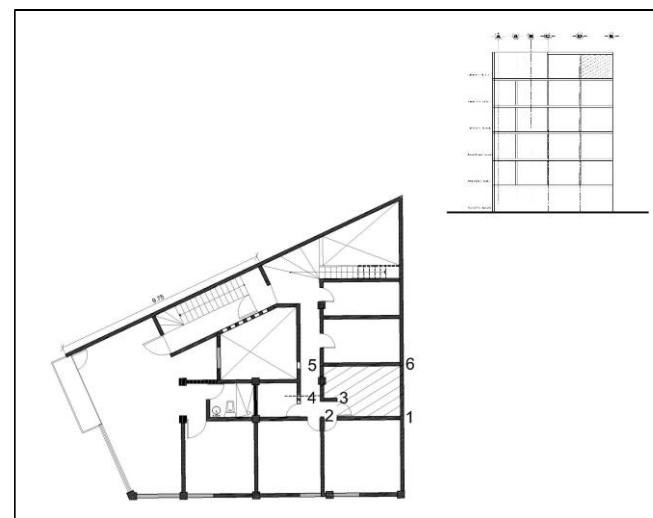
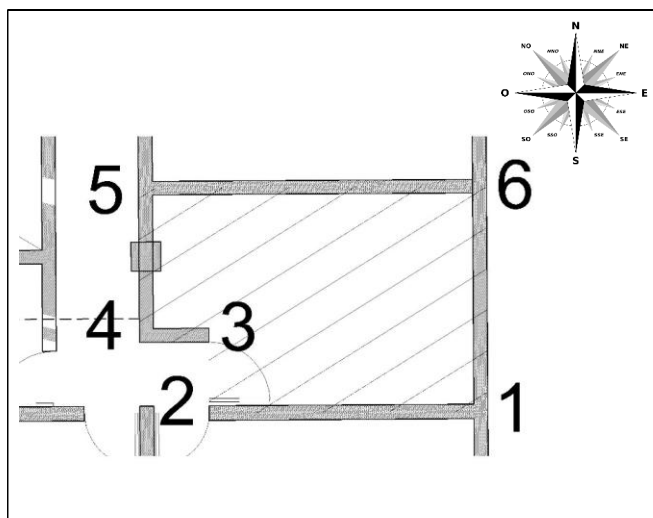
UBICACIÓN
CUARTO NIVEL

SUPERFICIE
8.122 m²

INDIVISO

DESCRIPCIÓN:
Cuarto de servicio B, ubicado en cuarto nivel, es de uso exclusivo del departamento 2, comparte un baño común con los demás cuartos de servicio.

CUARTO DE SERVICIO C



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	3.01 m	CON CUARTO DE SERVICIO D
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	.90 m	CON PASILLO COMÚN
DEL PUNTO 3 AL 4 AL SUR EN	.76 m	CON PASILLO COMÚN
DEL PUNTO 4 AL 5 AL OESTE EN	1.57 m	CON PASILLO COMÚN
DEL PUNTO 5 AL 6 AL NORTE EN	3.76 m	CON CUARTO DE SERVICIO B
DEL PUNTO 6 AL 1 AL ESTE EN	2.47 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #423 DE LA CALLE PUEBLA)

UBICACIÓN
CUARTO NIVEL

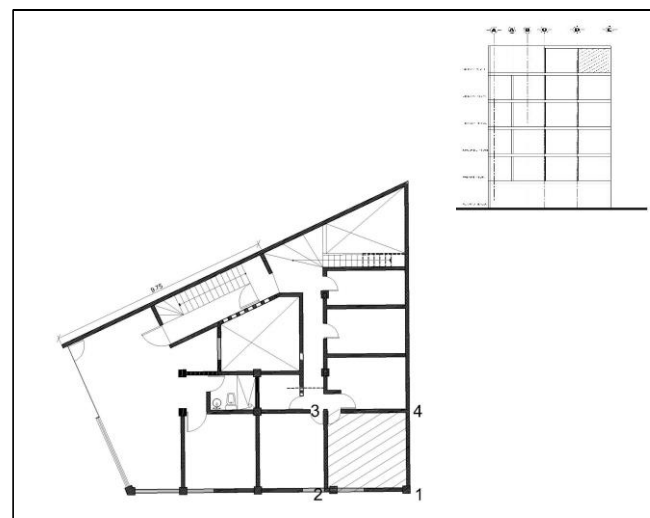
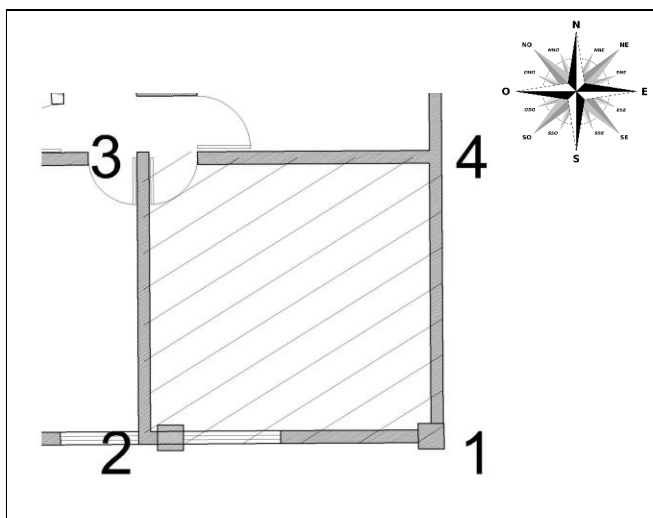
SUPERFICIE
8.715 m²

INDIVISO

DESCRIPCIÓN:

Cuarto de servicio C, ubicado en cuarto nivel, es de uso exclusivo del departamento 3, comparte un baño común con los demás cuartos de servicio.

CUARTO DE SERVICIO D



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	3.72 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	3.58 m	CON CUARTO DE SERVICIO E
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NORTE EN	.67 m	CON PASILLO COMÚN Y EN 3.05 m CON CUARTO DE SERVICIO C
DEL PUNTO 4 AL 1 AL ESTE EN	3.58 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #423 DE LA CALLE PUEBLA)

UBICACIÓN
CUARTO NIVEL

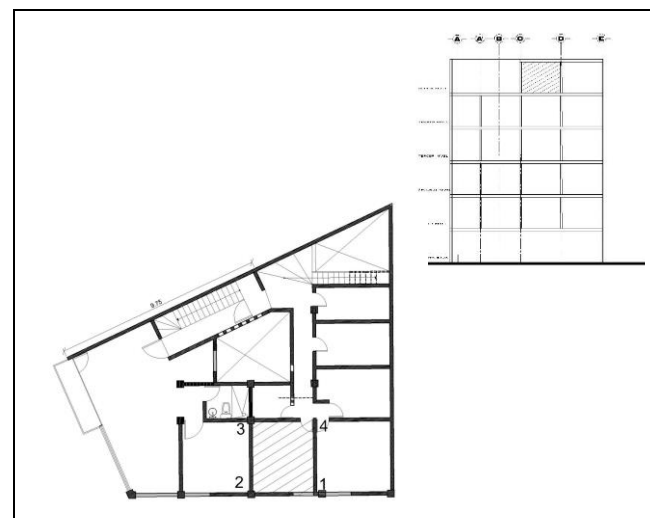
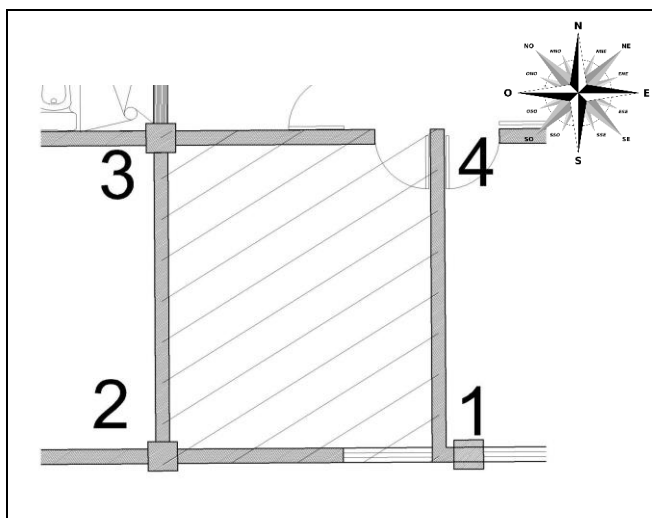
SUPERFICIE
13.290 m²

INDIVISO

DESCRIPCIÓN:

Cuarto de servicio D, ubicado en cuarto nivel, es de uso exclusivo del departamento 4, comparte un baño común con los demás cuartos de servicio.

CUARTO DE SERVICIO E



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	3.00 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	3.58 m	CON DEPARTAMENTO 7
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NORTE EN	2.32 m	CON BAÑO COMÚN Y EN 0.67 m CON PASILLO COMÚN
DEL PUNTO 4 AL 1 AL ESTE EN	3.58 m	CON CUARTO DE SERVICIO D

UBICACIÓN
CUARTO NIVEL

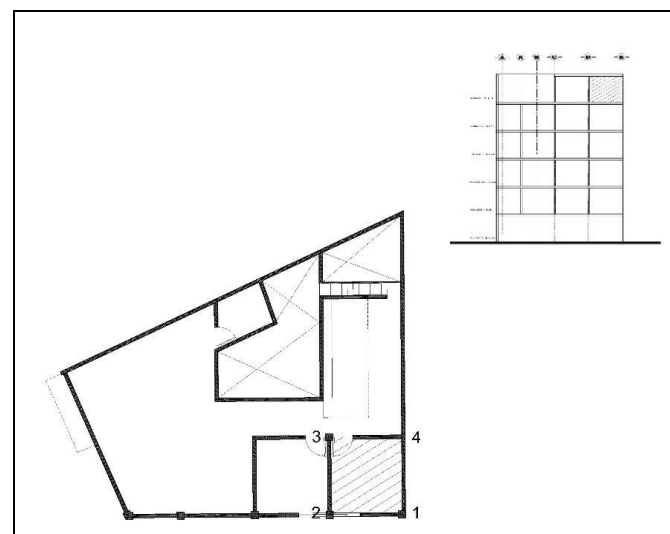
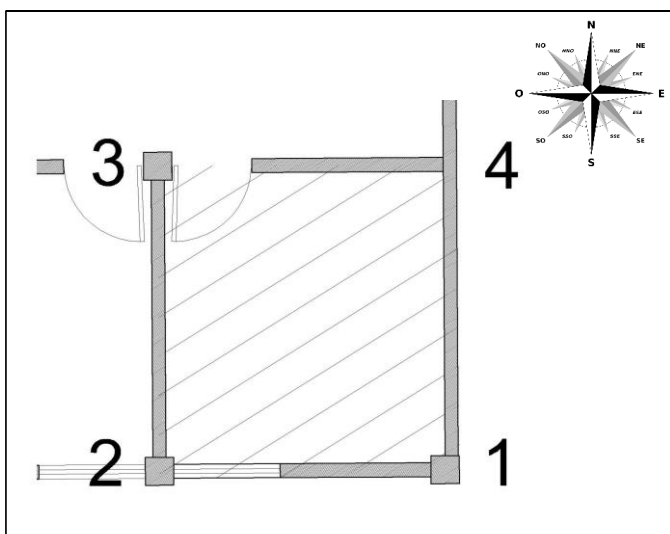
SUPERFICIE
10.992 m²

INDIVISO

DESCRIPCIÓN:

Cuarto de servicio E, ubicado en cuarto nivel, es de uso exclusivo del departamento 5, comparte un baño común con los demás cuartos de servicio.

CUARTO DE SERVICIO F



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	3.45 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	3.58 m	CON CUARTO DE SERVICIO G
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NORTE EN	3.45 m	CON AREA DE LAVADEROS
DEL PUNTO 4 AL 1 AL ESTE EN	3.58 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #423 DE LA CALLE PUEBLA)

UBICACIÓN

AZOTEA (QUINTO NIVEL)

SUPERFICIE

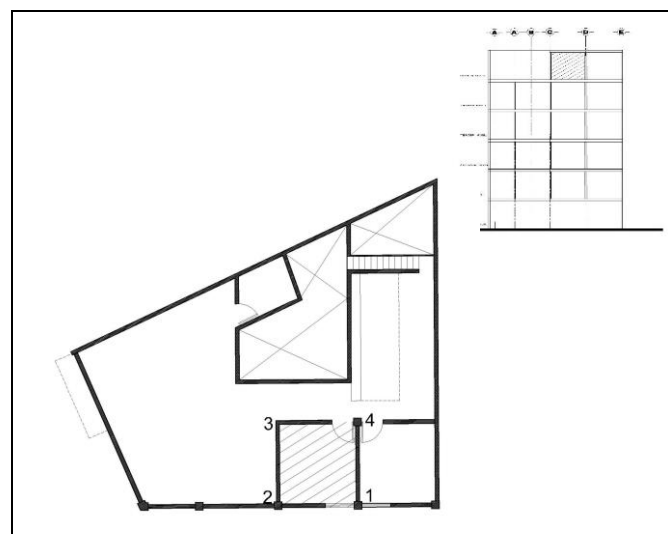
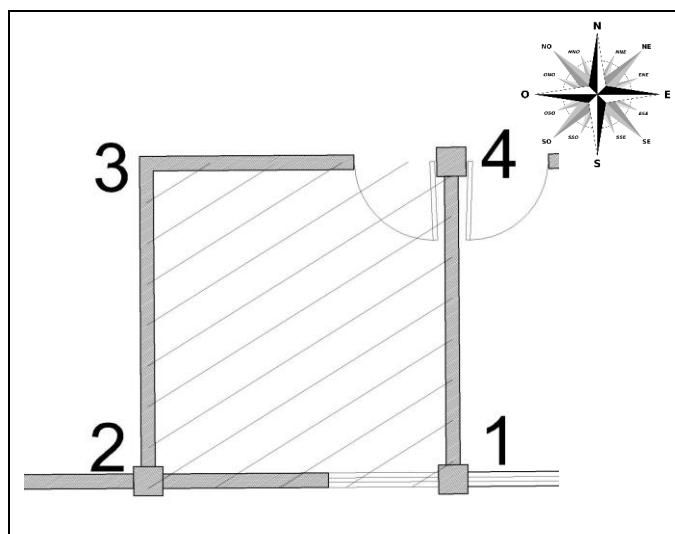
12.351 m²

INDIVISO

DESCRIPCIÓN:

Cuarto de servicio F, ubicado en quinto nivel, es de uso exclusivo del departamento 6, comparte un baño común con los demás cuartos de servicio.

CUARTO DE SERVICIO G



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	3.47 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	3.65 m	CON AZOTEA (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NORTE EN	3.47 m	CON AZOTEA (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 4 AL 1 AL ESTE EN	3.65 m	CON CUARTO DE SERVICIO F

UBICACIÓN

AZOTEA (QUINTO NIVEL)

SUPERFICIE

12.665 m²

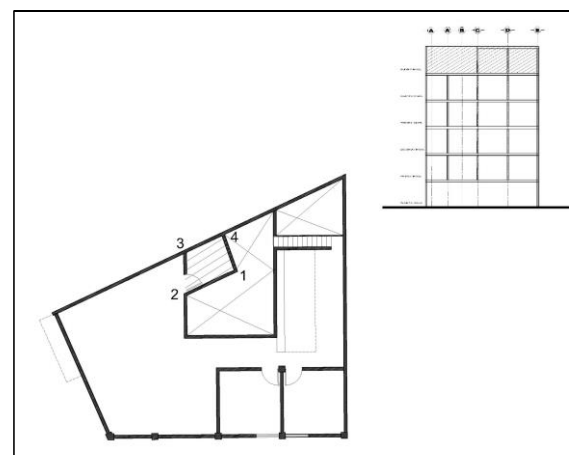
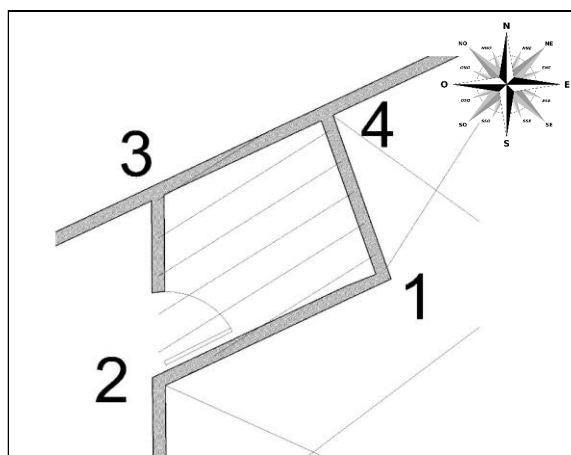
INDIVISO

DESCRIPCIÓN:

Cuarto de servicio G, ubicado en quinto nivel, es de uso exclusivo del departamento 7, comparte un baño común con los demás cuartos de servicio.

4.4.2.- Descripción de los bienes de uso común, precisando ubicación, medidas y colindancias, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación y en su caso las descripciones de las áreas.

BODEGA



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SURESTE EN	2.34 m	CON VACÍO
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	2.19 m	CON AZOTEA (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NOROESTE EN	2.14 m	CON AZOTEA (ÁREA COMÚN)
DEL PUNTO 4 AL 1 AL NORESTE EN	2.90 m	CON VACÍO

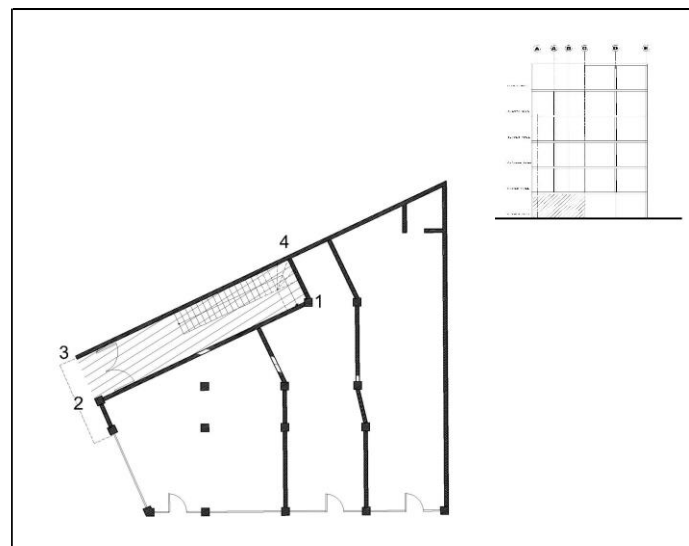
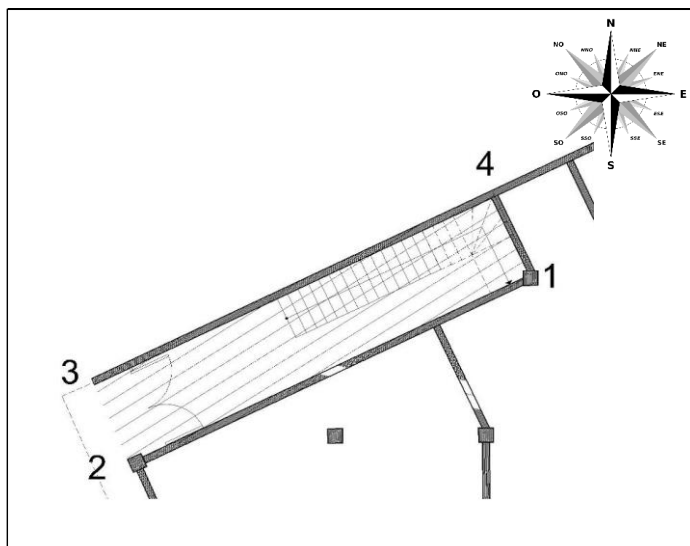
UBICACIÓN
CUARTO NIVEL

SUPERFICIE
5.340 m²

INDIVISO

DESCRIPCIÓN:
Bodega, ubicada en azotea (quinto nivel), es de uso exclusivo del edificio.

ACCESO Y VESTÍBULO



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

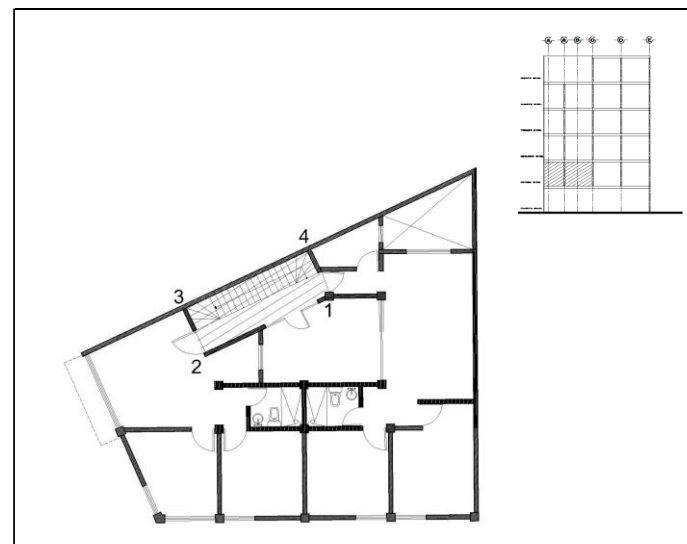
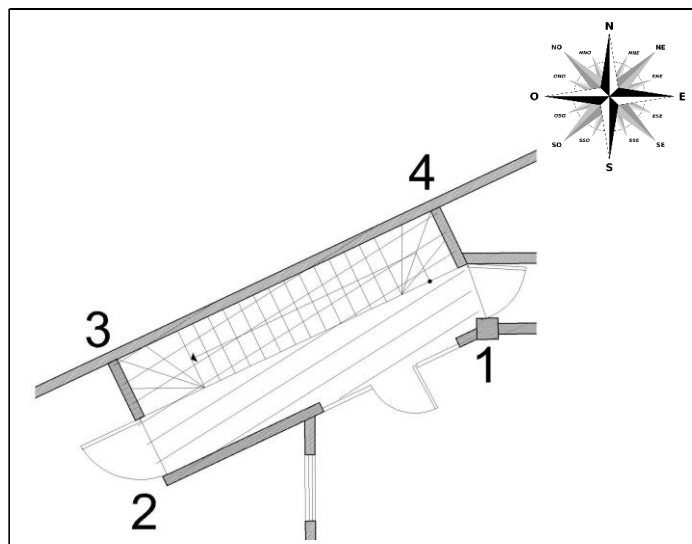
DEL PUNTO 1 AL 2 AL SURESTE EN	2.45 m	CON LOCAL COMERCIAL B Y EN 7.29 m CON LOCAL COMERCIAL A
DEL PUNTO 2 AL 3 AL SUROESTE EN	2.12 m	CON AV. VERACRUZ
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NOROESTE EN	9.67 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 4 AL 1 AL NORESTE EN	2.12 m	CON LOCAL COMERCIAL B

UBICACIÓN
PLANTA BAJA

SUPERFICIE
20.460 m²

DESCRIPCIÓN:
ÁREA COMÚN: Acceso al edificio, escaleras y vestíbulo.

ESCALERAS Y PASILLO 1ER NIVEL



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

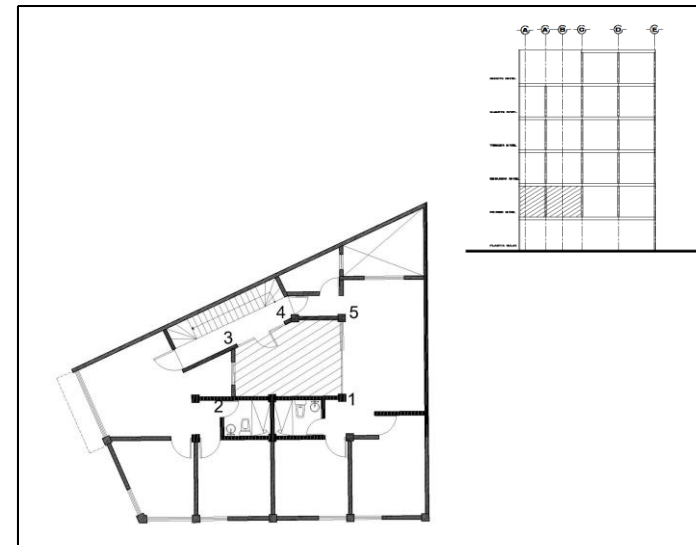
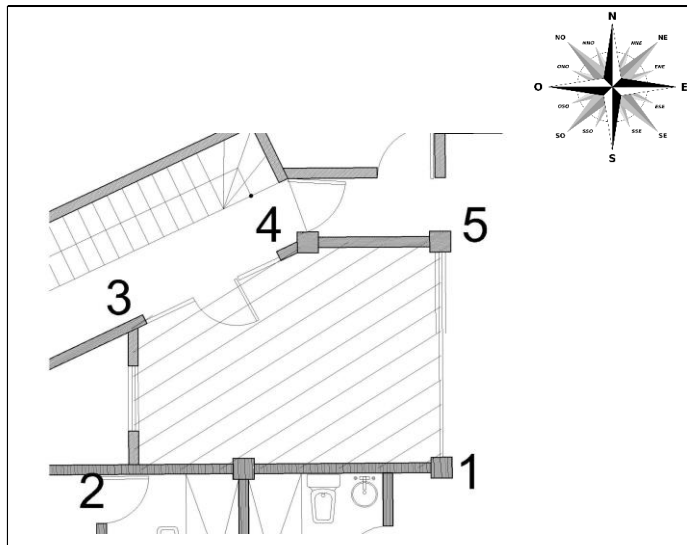
DEL PUNTO 1 AL 2 AL SURESTE EN	2.98 m	CON PATIO CENTRAL Y EN 2.35 CON DEPARTAMENTO 2
DEL PUNTO 2 AL 3 AL SUROESTE EN	2.12 m	CON DEPARTAMENTO 2
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NOROESTE EN	5.33 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 4 AL 1 AL NORESTE EN	2.12 m	CON DEPARTAMENTO 1

UBICACIÓN
PRIMER NIVEL

SUPERFICIE
11.270 m²

DESCRIPCIÓN:
ÁREA COMÚN: Escaleras y pasillo.

PATIO CENTRAL



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

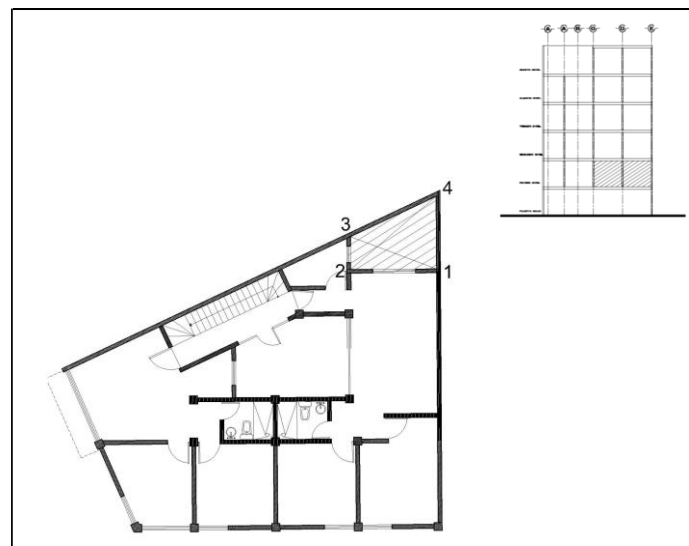
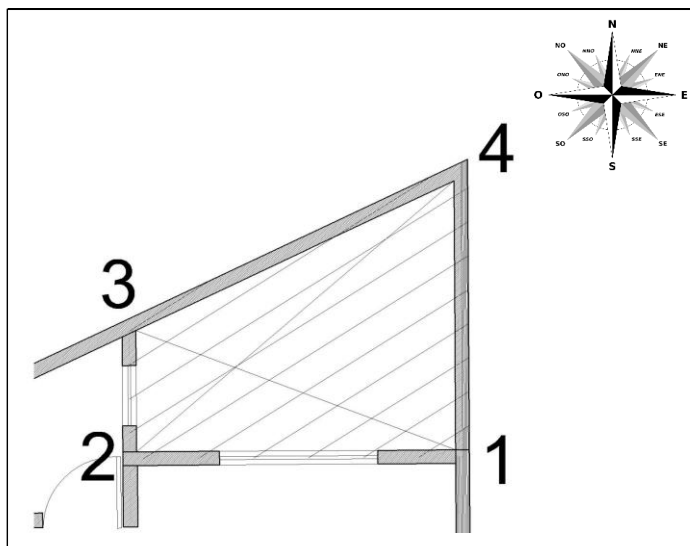
DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	3.00 m	CON DEPARTAMENTO 1 Y EN 1.65 m CON DEPARTAMENTO 2
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	2.20 m	CON DEPARTAMENTO 2
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NOROESTE EN	2.80 m	FORMANDO UN ANGULO DE 115° CON PASILLO COMÚN
DEL PUNTO 4 AL 5 AL NORTE EN	2.17 m	CON DEPARTAMENTO 1
DEL PUNTO 5 AL 1 AL ESTE EN	3.47 m	CON DEPARTAMENTO 1

UBICACIÓN
PRIMER NIVEL

SUPERFICIE
14.510 m²

DESCRIPCIÓN:
ÁREA COMÚN: Patio central.

CUBO DE LUZ



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

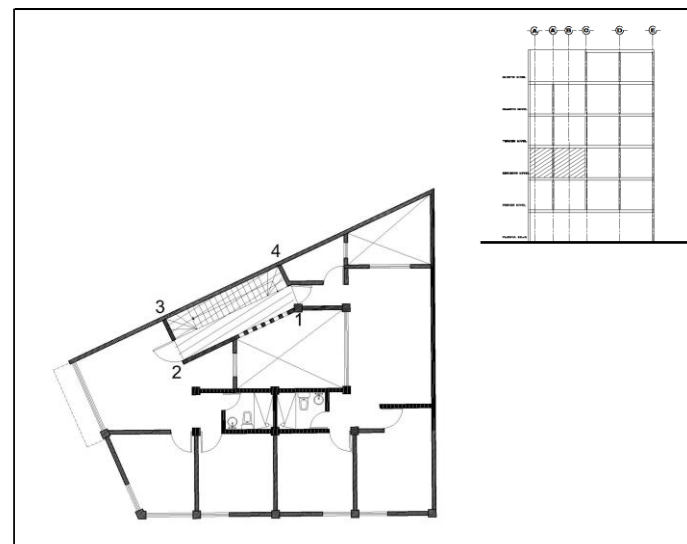
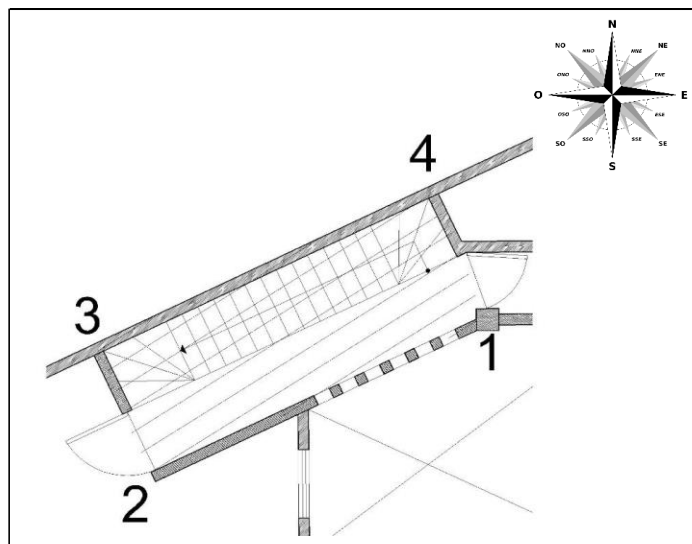
DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	3.69 m	CON DEPARTAMENTO 1
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	1.51 m	CON DEPARTAMENTO 1
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NOROESTE EN	4.15 m	FORMANDO UN ANGULO DE 115° CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 4 AL 1 AL ESTE EN	3.28 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #423 DE LA CALLE PUEBLA)

UBICACIÓN
PRIMER NIVEL

SUPERFICIE
8.890 m²

DESCRIPCIÓN:
ÁREA COMÚN: Cubo de luz dentro del departamento 1.

ESCALERAS Y PASILLO 2DO NIVEL



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

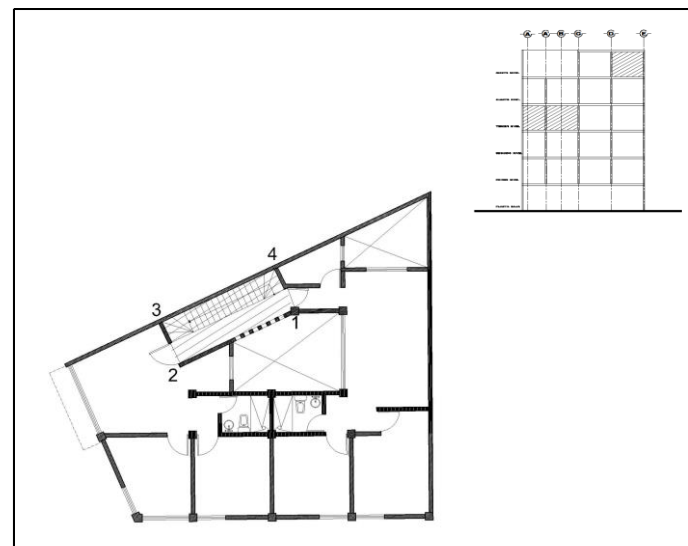
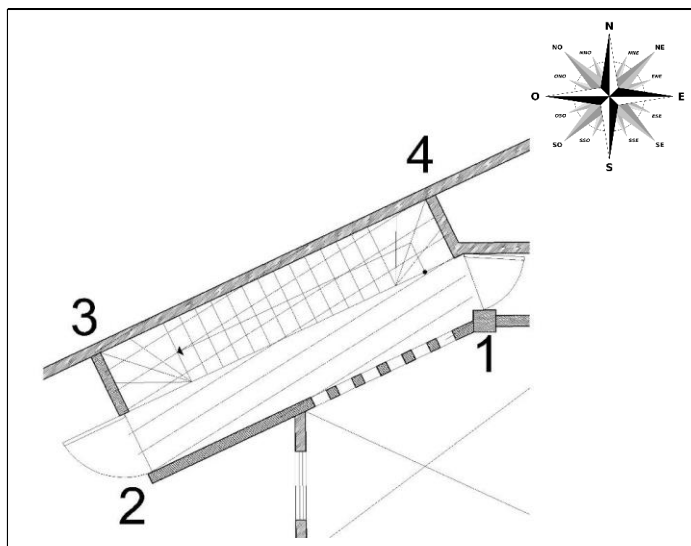
DEL PUNTO 1 AL 2 AL SURESTE EN	2.98 m	CON PATIO CUBO DE LUZ CENTRAL Y EN 2.35 CON DEPARTAMENTO 4
DEL PUNTO 2 AL 3 AL SUROESTE EN	2.12 m	CON DEPARTAMENTO 4
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NOROESTE EN	5.33 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 4 AL 1 AL NORESTE EN	2.12 m	CON DEPARTAMENTO 3

UBICACIÓN
SEGUNDO NIVEL

SUPERFICIE
11.270 m²

DESCRIPCIÓN:
ÁREA COMÚN: Escaleras y pasillo.

ESCALERAS Y PASILLO 3ER NIVEL



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

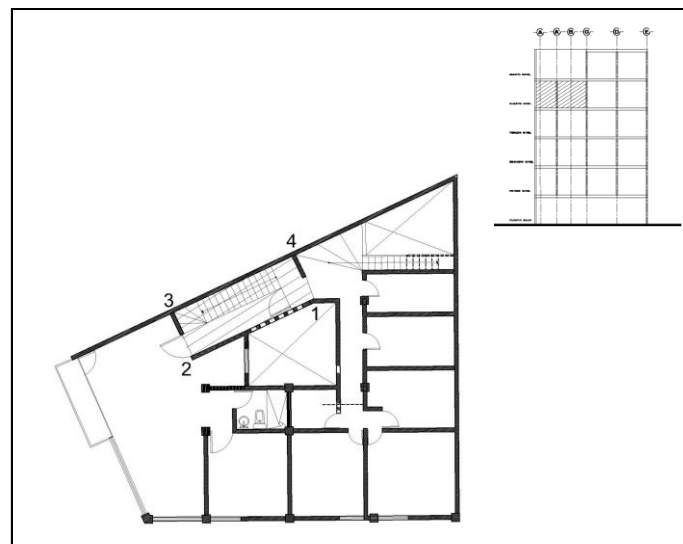
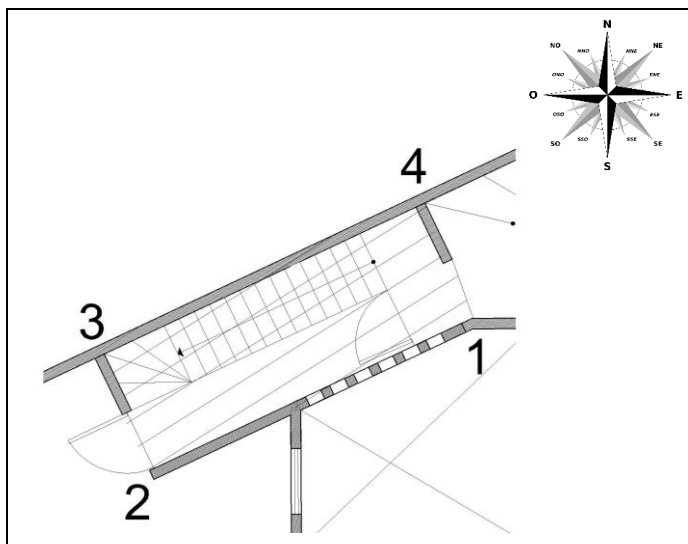
DEL PUNTO 1 AL 2 AL SURESTE EN	2.98 m	CON CUBO DE LUZ CENTRAL Y EN 2.35 CON DEPARTAMENTO 6
DEL PUNTO 2 AL 3 AL SUROESTE EN	2.12 m	CON DEPARTAMENTO 6
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NOROESTE EN	5.33 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 4 AL 1 AL NORESTE EN	2.12 m	CON DEPARTAMENTO 5

UBICACIÓN
TERCER NIVEL

SUPERFICIE
11.270 m²

DESCRIPCIÓN:
ÁREA COMÚN: Escaleras y pasillo.

ESCALERAS Y PASILLO 4TO NIVEL



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

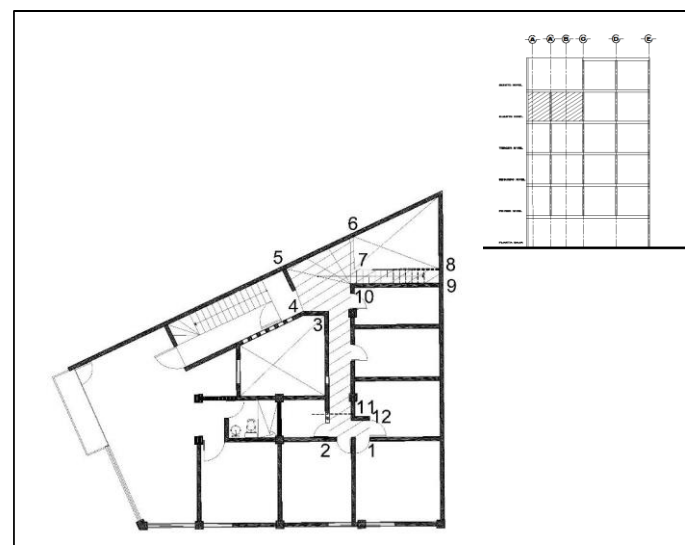
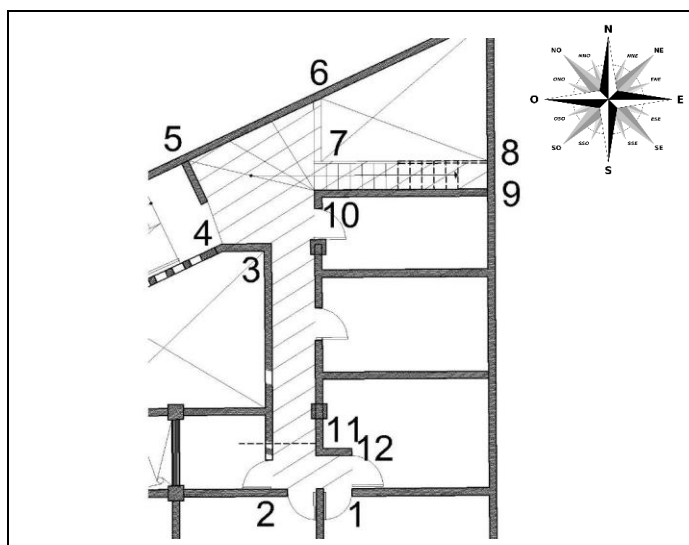
DEL PUNTO 1 AL 2 AL SURESTE EN	2.98 m	CON PATIO CUBO DE LUZ CENTRAL Y EN 2.35 CON DEPARTAMENTO 7
DEL PUNTO 2 AL 3 AL SUROESTE EN	2.12 m	CON DEPARTAMENTO 7
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NOROESTE EN	5.33 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 4 AL 1 AL NORESTE EN	2.12 m	CON CIRCULACIÓN COMÚN

UBICACIÓN
CUARTO NIVEL

SUPERFICIE
11.270 m²

DESCRIPCIÓN:
ÁREA COMÚN: Escaleras y pasillo.

CIRCULACIÓN 4TO NIVEL (CUARTOS DE SERVICIO)



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	.68 m	CON CUARTO DE SERVICIO D Y EN 0.98 m CON CUARTO DE SERVICIO E
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	1.72 m	CON BAÑO COMUN Y EN 3.55 CON PATIO CENTRAL (CUBO DE LUZ)
DEL PUNTO 3 AL 4 AL SUR EN	1.02 m	CON PATIO CENTRAL (CUBO DE LUZ)
DEL PUNTO 4 AL 5 AL SUROESTE EN	2.04 m	FORMANDO UN ANGULO DE 109° CON PASILLO COMUN
DEL PUNTO 5 AL 6 AL NOROESTE EN	3.07 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 6 AL 7 AL ESTE EN	1.50 m	CON CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 7 AL 8 AL NORTE EN	3.61 m	CON CUBO DE LUZ
DEL PUNTO 8 AL 9 AL ESTE EN	.61 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #423 DE LA CALLE PUEBLA)
DEL PUNTO 9 AL 10 AL SUR EN	3.76 m	CON CUARTO DE SERVICIO A
DEL PUNTO 10 AL 11 AL ESTE EN	1.77 m	CON CTO DE SERVICIO A, EN 2.16 m CON CTO SERVICIO B, EN 1.69 m CON CTO SERVICIO C
DEL PUNTO 11 AL 12 AL NORTE EN	.76 m	CON CUARTO DE SERVICIO C
DEL PUNTO 12 AL 1 AL ESTE EN	.78 m	CON CUARTO DE SERVICIO C

UBICACIÓN

CUARTO NIVEL

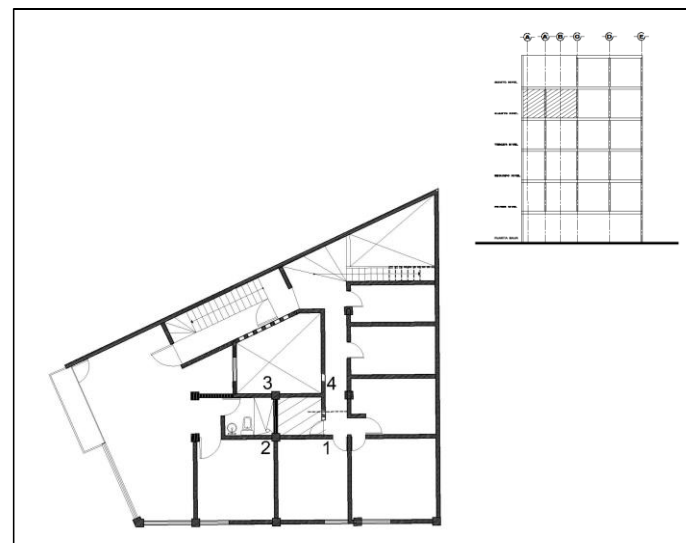
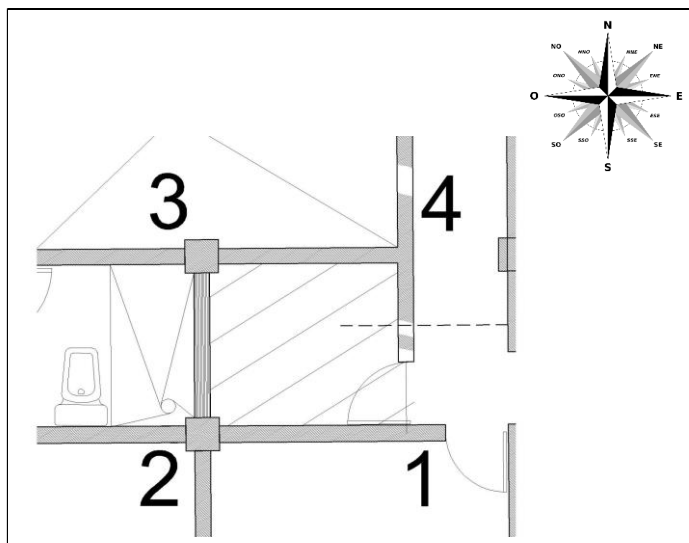
SUPERFICIE

13.720 m²

DESCRIPCIÓN:

ÁREA COMÚN: Escaleras a la azotea y pasillo de los cuartos de servicio.

BAÑO COMÚN



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

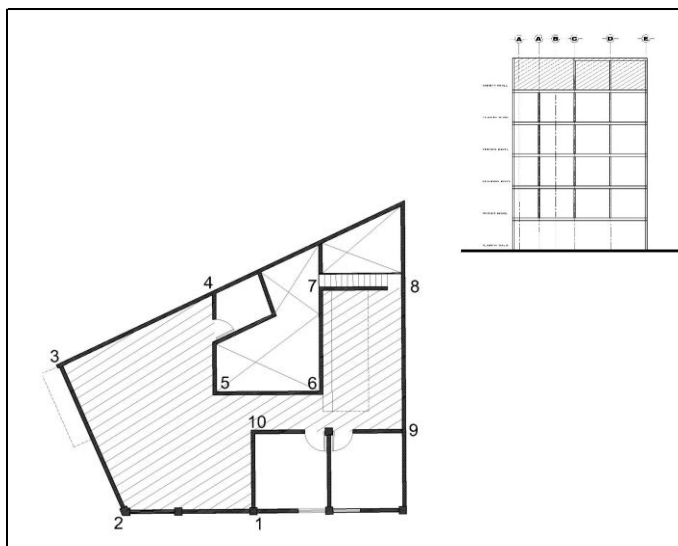
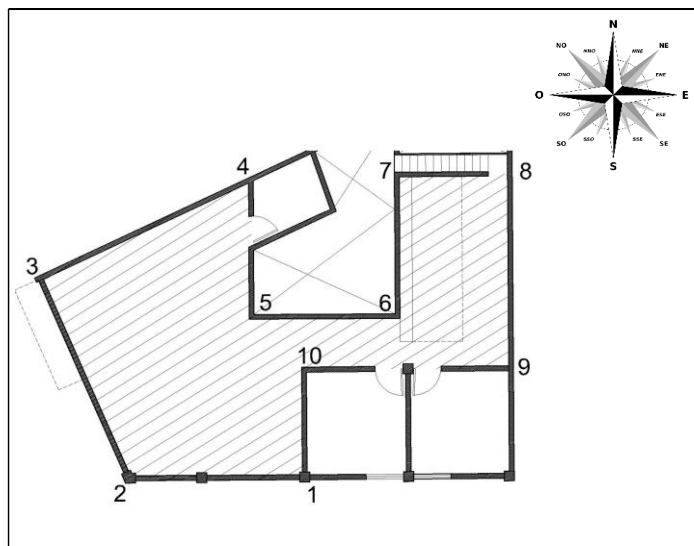
DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	1.95 m	CON CUARTO DE SERVICIO E
DEL PUNTO 2 AL 3 AL OESTE EN	1.72 m	CON DEPARTAMENTO 7
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NORTE EN	1.95 m	CON VACÍO (PATIO INTERIOR)
DEL PUNTO 4 AL 1 AL ESTE EN	1.72 m	CON PASILLO COMÚN (CIRCULACIÓN)

UBICACIÓN
CUARTO NIVEL

SUPERFICIE
2.150 m²

DESCRIPCIÓN:
ÁREA COMÚN: Baño común de los cuartos de servicio.

ÁREA DE LAVADEROS (AZOTEA)



MEDIDAS Y COLINDANCIAS

En sentido de las manecillas del reloj

DEL PUNTO 1 AL 2 AL SUR EN	5.73 m	CON CALLE PUEBLA
DEL PUNTO 2 AL 3 AL SUROESTE EN	7.27 m	FORMANDO UN ANGULO DE 113° CON AV. VERACRUZ
DEL PUNTO 3 AL 4 AL NOROESTE EN	7.50 m	FORMANDO UN ANGULO DE 90° CON COLINDANCIA (PREDIO #12 DE AV. VERACRUZ)
DEL PUNTO 4 AL 5 AL ESTE EN	2.34 m	CON BODEGA GENERAL Y EN 2.15 m CON VACÍO
DEL PUNTO 5 AL 6 AL NORTE EN	4.51 m	CON VACÍO
DEL PUNTO 6 AL 7 AL OESTE EN	4.61 m	CON VACÍO
DEL PUNTO 7 AL 8 AL NORTE EN	3.77 m	CON ESCALERAS
DEL PUNTO 8 AL 9 AL ESTE EN	6.33 m	CON COLINDANCIA (PREDIO #423 DE LA CALLE PUEBLA)
DEL PUNTO 9 AL 10 AL SUR EN	3.37 m	CON CUARTO DE SERVICIO F Y EN 3.32 m CON CUARTO DE SERVICIO G
DEL PUNTO 10 AL 1 AL ESTE EN	3.58 m	CON CUARTO DE SERVICIO G

UBICACIÓN

AZOTEA

SUPERFICIE

84.460 m²

DESCRIPCIÓN:

ÁREA COMÚN: Área de lavaderos y área libre de azotea (uso para tinacos y tanques estacionarios de gas).

4.4.3.- Resumen de áreas privativas y comunes

UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.	SUPERFICIE CUBIERTA PRIVATIVA	SUPERFICIE DESCUBIERTA PRIVATIVA	SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA (VENDIBLE).	SUPERFICIE COMÚN DE USO POR ASIGNAR (CUARTOS DE SERVICIO)	SUPERFICIE COMÚN DESCUBIERTA	SUPERFICIE COMÚN CUBIERTA	SUPERFICIE DE TERRENO PRO INDIVISO	VALOR NOMINAL (VALOR COMERCIAL)	% INDIVISO.
DEPARTAMENTO 1	61.32	-	61.32	6.66	11.19	8.45	15.14	\$ 2,646,000.00	10.3789%
DEPARTAMENTO 2	50.01	-	50.01	8.12	10.23	7.72	13.83	\$ 2,418,000.00	9.4846%
DEPARTAMENTO 3	61.32	-	61.32	8.72	11.08	8.37	14.99	\$ 2,620,000.00	10.2769%
DEPARTAMENTO 4	50.01	-	50.01	13.29	10.15	7.66	13.72	\$ 2,398,000.00	9.4061%
DEPARTAMENTO 5	61.32	-	61.32	10.99	10.98	8.29	14.84	\$ 2,595,000.00	10.1789%
DEPARTAMENTO 6	50.01	-	50.01	12.35	10.06	7.59	13.60	\$ 2,377,000.00	9.3238%
DEPARTAMENTO 7	50.01	-	50.01	12.67	9.97	7.53	13.48	\$ 2,357,000.00	9.2453%
LOCAL COMERCIAL A	44.56	-	44.56	-	13.87	10.47	18.76	\$ 3,279,000.00	12.8618%
LOCAL COMERCIAL B	34.00	-	34.00	-	8.11	6.12	10.97	\$ 1,917,000.00	7.5194%
LOCAL COMERCIAL C	48.44	-	48.44	-	12.21	9.22	16.51	\$ 2,887,000.00	11.3242%
BODEGA DEL EDIFICIO	5.34	-	-	-	-	-	-		
TOTALES (SUMAS):	516.34	-	511.00	72.79	107.86	81.41	145.83	\$ 25,494,000.00	100.0000%

*Las superficies comunes de uso exclusivo por asignar se refieren a los cuartos de servicio A, B, C, D, E, F, G.
 Las superficies comunes descubiertas se refieren a la suma del patio central y vacío del primer nivel y azotea.
 Las superficies comunes cubiertas se refieren a la suma del vestíbulo, escaleras, pasillos del edificio.
 La bodega se considera general del edificio.*

ÁREAS REPRESENTATIVAS	SUPERFICIE
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	511.00 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO	72.79 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CUBIERTAS	81.41 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES DESCUBIERTAS	107.86 m ²
BODEGA GENERAL DEL EDIFICIO	5.34 m ²

***Para el resumen de las áreas privativas y comunes se usó un formato proporcionado por el Arq. Bernardo R. Pacheco.**



4.5.- REGLAMENTO DE CONDOMINIO, MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO VERTICAL DE DEPARTAMENTOS, UBICADO EN LA AVENIDA VERACRUZ NÚMERO 14, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTEMOC, CIUDAD DE MÉXICO.

TÍTULO PRIMERO DEL REGIMEN EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 1.- El presente reglamento es el conjunto de normas que regularán las relaciones de los diversos condóminos, arrendatarios, visitantes, trabajadores y usuarios en general, de las diversas unidades privativas del condominio y deberá ser aprobado por la primer Asamblea Ordinaria de Condóminos y registrado ante la Procuraduría Social.

ARTÍCULO 2.- Se entiende por condómino a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y para los efectos de la Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario. Todos los condóminos, arrendatarios, visitantes, trabajadores y usuarios en general, quedan obligados al cumplimiento de este reglamento y demás normas que rigen al edificio y las determinaciones de las Asambleas de Condóminos, del Comité de Vigilancia y del Administrador.

TÍTULO SEGUNDO CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ARTÍCULO 3.- La descripción y destino del terreno, de las unidades privativas, áreas comunes, instalaciones y materiales del edificio aparecen en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y se tienen aquí por reproducidas para todos los efectos legales. El condominio está compuesto de **3 locales comerciales, 7 departamentos, 7 cuartos de servicio, 1 bodega, áreas comunes**, desarrollado en 5 niveles y azotea.

TÍTULO TERCERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 4.- En este Reglamento se denominarán.

- a) A la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México como "Ley".
- b) A la escritura por la que se constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio, como "La Escritura Constitutiva".
- c) Al edificio en condominio como "El Edificio".
- d) A las Asambleas Generales de Condóminos, como "La Asamblea".
- e) Al Comité de Vigilancia del edificio como "El comité".
- f) Al Administrador del edificio, como "El administrador".
- g) A la Procuraduría Social, como la "Procuraduría".
- h) A la mayoría simple: El 50 % más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.

ARTÍCULO 5.- "El edificio" se divide en:

- A) Bienes de propiedad privada.
- B) Bienes de propiedad común.
- C) Bienes de propiedad privada de uso exclusivo.



Régimen en Condominio Vertical



ARTÍCULO 6.- Son bienes de propiedad privada, cada uno de los 3 locales y los 7 departamentos de que consta el edificio, considerando como partes integrantes de cada uno de ellos, los elementos anexos que les correspondan, tales como cuartos de servicio o bodegas, que formen parte de cada unidad de propiedad exclusiva, ya por así prevenirlo la escritura o porque les sean asignados a cada departamento al momento del otorgamiento de la escritura de transmisión de propiedad correspondiente.

ARTÍCULO 7.- Son bienes de propiedad común del edificio, aquellos que prestan algún servicio común para el funcionamiento del edificio y están destinados al uso común de la totalidad de los condóminos, sus reparaciones y mantenimiento, serán a cargo de todos y cada uno de los condóminos, en la forma prevista en el artículo 20 de este reglamento. Se consideran bienes de propiedad común, aquellos que aparecen descritos en la escritura constitutiva y en el artículo 23 de la "Ley" y que se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra.

Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de acción divisoria, ni modificarse en cuanto a forma o construcción, salvo por acuerdo de "La Asamblea" y para la realización de obras en los mismos, se observarán las reglas contenidas en el artículo 26 de la "Ley".

Los condóminos podrán servirse de los bienes comunes conforme a la naturaleza y destino ordinario de los mismos, sin restringir, afectar o hacer oneroso el derecho de los demás, en caso contrario se harán acreedores de las sanciones que previene este reglamento y la "Ley", sin perjuicio de las responsabilidades en que pudieren incurrir.

ARTÍCULO 8.- Serán bienes de propiedad común sólo de los colindantes: Los entresijos, los muros y demás divisiones que separen entre sí las unidades privativas; la responsabilidad de las obras, su reparación y mantenimiento serán a cargo de los condóminos colindantes por partes iguales, salvo que la obra derive de un daño causado por un condómino, en cuyo caso el costo de la misma será cubierto por éste último.

Los ductos e instalaciones, las tuberías de agua, albañales, drenajes, electricidad, gas y teléfono que contengan, pertenecerán exclusivamente al propietario de la unidad privativa a la cual sirven.

Ningún condómino tendrá más derechos que otro, por lo que los condóminos de la planta baja y azotea, no podrán hacer obras, ni ocupar para su uso exclusivo ningún espacio de dichas plantas consideradas como bienes comunes.

ARTÍCULO 9.- Son bienes de propiedad privada con derecho de uso exclusivo de los condóminos los que aparecen descritos en la escritura constitutiva del condominio (cuartos de servicio), mismos que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen. El mantenimiento y reparación de estos bienes, correrá a cargo del propietario de la unidad privativa.

ARTÍCULO 10.- Los derechos sobre los bienes de propiedad común son anexos de los bienes de propiedad privada, por lo que son inseparables y sólo podrán enajenarse o gravarse en su caso, conjuntamente con dichas unidades.



TÍTULO CUARTO DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS

ARTÍCULO 11.- Cada condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones de la "Ley", y las demás que establezca la "Escritura Constitutiva" y este reglamento.

El incumplimiento de ésta disposición originará, la aplicación de lo previsto en la "Ley"

ARTÍCULO 12.- Cada condómino podrá dar en arrendamiento, enajenar o gravar y en general ejecutar cualquier acto de dominio sobre su unidad privativa, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos, obligándose sin embargo a notificar por escrito los datos generales de la operación, entendiéndose que en estos casos quedan incluidos los derechos y obligaciones sobre los elementos que le son anexos y sobre los bienes comunes.

Al celebrar cualquiera de los actos anteriormente mencionados, el condómino se obliga a incluir en los contratos respectivos, una cláusula que indique que los arrendatarios, adquirentes, acreedores y usuarios en general, deberán sujetarse a las estipulaciones contenidas en la "Escritura Constitutiva", en este reglamento y en la "Ley".

ARTÍCULO 13.- El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí, quien debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.

Aun cuando hagan abandono de su derecho o renuncien a usar determinados bienes comunes, los condóminos continuarán sujetos a las obligaciones que les impone la "Ley", la "Escritura Constitutiva", este reglamento, las asambleas y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 14.- Cada condómino o usuario y en general los habitantes del edificio, usarán sus respectivas unidades en forma ordenada y tranquila, por lo tanto, no podrán destinarlas a usos contrarios para las que fueron destinadas (departamentos), ni contrarios a la moral ni a las buenas costumbres, ni hacerlas servir a otros objetos que los convenidos en la escritura constitutiva, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad o comodidad del edificio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Así mismo, se obligan a mantener en buen estado y funcionamiento sus unidades privativas y en general los servicios e instalaciones propios, siendo a su cargo todos los gastos que sean necesarios para estos fines.

También se obligan a resolver todos los problemas que pudieran ocasionarse por el manejo y almacenamiento de la basura y que cause molestia a los demás condóminos o usuarios.

ARTÍCULO 15.- Los Condóminos podrán:

a) Hacer toda clase de obras de adaptación, reparación, remodelación o modificación en el interior de sus unidades, sujetándose al horario de trabajo que autorice el administrador y el comité de vigilancia y a la previa autorización por escrito del Administrador, quien la concederá siempre y cuando con dichas obras no se vean afectadas la estructura, fachadas, paredes maestras, vestíbulos generales, columnas, instalaciones comunes u otros elementos esenciales del edificio que puedan



Régimen en Condominio Vertical



perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad y además indicará la forma y horario en que se transportarán los materiales, con el objeto de no ocasionar molestias o daños a los demás condóminos u ocupantes.

El o los condóminos autorizados por el Administrador para instalar en la azotea del edificio antenas parabólicas o cualquier otro equipo necesario que requiera ser instalado en dicha azotea, se obliga a mantener la buena apariencia y mantenimiento de la misma, cubriendo su instalación e impermeabilización en la forma y con el material originalmente utilizado.

b) Garantizar en los términos que fije la asamblea, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento, de reserva y cuotas extraordinarias.

c) Contratar dentro de los 30 días hábiles siguientes a la adquisición de su unidad, póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros y entregarán una copia de la citada póliza al administrador.

ARTÍCULO 16.- A fin de asegurar la tranquilidad y comodidad de los condóminos, el buen aspecto y el prestigio del edificio, se establecen en forma enunciativa y no limitativa las siguientes prohibiciones:

a) Las ventanas de las unidades y del edificio en general, no podrán destinarse a un fin distinto al normal, por lo que en las mismas no podrán pegarles o colocarles calcomanías, rótulos, anuncios o cualquier objeto por el que se le dé un fin diferente al de iluminación o ventilación que por su naturaleza le corresponde.

b) Los condóminos no podrán colocar anuncio alguno, ni rentar espacio alguno para cualquier tipo de anuncios, salvo previa autorización del comité de vigilancia.

c) Los condóminos, arrendatarios y usuarios en general, no podrán efectuar obras que afecten y/o modifiquen las fachadas o el aspecto original del edificio, por lo que en forma enunciativa más no limitativa, no podrán decorar, pintar o realizar obra alguna que modifique las fachadas o paredes exteriores que desentonen con el edificio o que contravenga lo acordado por la asamblea general, ni instalar cancelaría o recorrer las ya existentes, por lo que se tendrá que conservar en todo momento su aspecto original. El condómino que contravenga esta disposición, se hará acreedor a una sanción equivalente a un día de salario mínimo por cada metro cuadrado de construcción (entendiéndose por ésta, como modificar, cubrir o cerrar las fachadas), por cada día y hasta que devuelva a su estado original la fachada y se obliga a pagar dicha cantidad al administrador, en un plazo que no excederá de 5 días naturales, contados a partir de la notificación que por escrito y ante dos testigos le haga el administrador en la unidad de su propiedad, cantidad que se sumará al fondo de gastos comunes del edificio, siendo por su cuenta los gastos necesarios para devolver a su estado original la parte afectada.



Los condóminos y en general los habitantes del condominio no podrán:

- I. - Usar u ocupar la parte de azotea que pertenezca a las áreas comunes, ni elevar muros, pisos, ni hacer ningún tipo de obra, salvo las autorizadas por el administrador para efecto de la colocación de antenas.
- II. - Usar los pasillos, vestíbulos, escaleras, así como cualquier otra área común para hacer reuniones o realizar otra actividad.
- III. - Sacar la basura del edificio o depositarla en los lugares no destinados para ese efecto o fuera de los horarios señalados por el administrador para ser recogida por los empleados encargados para ese servicio.
- IV. - Entorpecer las entradas, vestíbulos, escaleras o circulaciones, colocando objetos que dificulten el tránsito de personas o vehículos.
- V. - Colocar película de tipo espejo a los cristales de fachadas o alterar el color de los existentes.
- VI. - Usar su propiedad privada con carga en exceso.
- VII. - Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor y autorizados por el administrador.
- VIII.- Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del edificio o de los condóminos.

ARTÍCULO 17.- El infractor de las disposiciones a que se refiere el artículo anterior que cause algún desperfecto en las partes comunes y privadas, ya sea por ellos mismos o por las personas que los visitan, serán responsables del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los bienes afectados, así como de los daños y perjuicios que resulten, en los términos que determine la asamblea.

ARTÍCULO 18.- Cada unidad se empadronará por separado incluyendo en el mismo la parte proporcional de los bienes comunes que le corresponda, a efecto de que cada condómino pague individualmente los impuestos y derechos que le corresponden.

Así mismo, cada condómino pagará independientemente los servicios de luz, teléfono y agua, que utilice en forma exclusiva en su unidad privativa,

TÍTULO QUINTO GASTOS COMUNES, REPARACIÓN Y PAGO

ARTÍCULO 19.- Son gastos comunes los que se destinan a los intereses generales del edificio y cada condómino se obliga, a contribuir a los mismos, de acuerdo a los presupuestos, forma, plazo y términos de pago que acuerde la "Asamblea General", salvo convenio contrario.

ARTÍCULO 20.- Los gastos de mantenimiento y reparación de los bienes de propiedad común del edificio, serán a cargo de los condóminos y los mismos serán acordados por la asamblea y cubiertos en la forma y términos que ésta determine.

ARTÍCULO 21.- Las aportaciones de las cuotas de los condóminos, su forma y plazo de pago serán determinados por la Asamblea y se establecerán para:



Régimen en Condominio Vertical



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

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

III. - Gastos extraordinarios, los cuales procederán cuando;

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

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

ARTÍCULO 22.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

ARTÍCULO 23.- Ambos fondos en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizado por el Comité de Vigilancia.

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

ARTÍCULO 24.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en la Asamblea General o en el Reglamento de Condominio de que se trata, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en Asamblea o en el Reglamento.

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

Trae aparejada acción en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en la Asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por la Procuraduría del acta de Asamblea General relativa y/o del Reglamento en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan 2 cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.



Régimen en Condominio Vertical



ARTÍCULO 25.- Las obras necesarias para mantener el Edificio en buen estado de seguridad, estabilidad, conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador, previa la licencia correspondiente, bastando la autorización del Comité de Vigilancia, sin necesidad de acuerdo de la asamblea y se harán con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración respectivo y de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Asamblea, debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General.

ARTÍCULO 26.- El pago de las cuotas se entregará al administrador dentro de los primeros 5 días de cada mes, en el lugar que determine la Asamblea General, sin necesidad de previo cobro.

ARTÍCULO 27.- Cada condómino será responsable del pago de las cuotas que le correspondan, ya sea que ocupe su unidad privativa por sí mismo, o la ocupen terceras personas con o sin su consentimiento o no la use.

ARTÍCULO 28.- Cuando los servicios que se disfruten en áreas de una unidad de propiedad exclusiva y sean pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o el de reserva del condominio, el administrador podrá suspender los mismos al condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva, previa autorización del comité de vigilancia.

ARTÍCULO 29.- La Escritura Constitutiva es la que estipula las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del edificio. El órgano supremo del condominio es la Asamblea General de Condóminos y resolverá sobre todos los asuntos que señala la Escritura Constitutiva, la "Ley" y este Reglamento.

ARTÍCULO 30.- Las Asambleas Generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias.

I. - Las Asambleas Generales Ordinarias se celebrarán cada seis meses, teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo.

II. - Las asambleas Generales Extraordinarias, se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos conforme a lo establecido en la Ley: Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva del Régimen o su Reglamento, para la extinción voluntaria del régimen, para realizar obras nuevas y para acordar lo conducente en el caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

ARTÍCULO 31.- Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

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

II. - Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la "Ley", la Escritura Constitutiva o el Reglamento establezcan una mayoría especial.



TÍTULO SEXTO DE LAS ASAMBLEAS

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

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

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

VI. - Cuando un sólo condómino representa más del 50% de votos y los condóminos restantes no asistan a la asamblea General, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a la "Ley", la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 32, fracción IV de la "Ley".

VII. - Cuando un sólo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio, se requerirá cuando menos la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de asamblea general, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos del 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrán someter la discrepancia en los términos del Título cuarto, Capítulo IV de la "Ley". VIII. - El secretario de la asamblea deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del Comité de Vigilancia que asistieren y los condóminos que así lo solicitasen.

IX. - El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la Asamblea.

Si el acuerdo de la Asamblea General:

a) Modifica la Escritura Constitutiva del Condominio, el acta se protocolizará ante fedatario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad. b) Modifica el Reglamento, el acta se protocolizará ante fedatario público.

ARTÍCULO 32.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I. - La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el reglamento, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo la orden del día y quien convoca.



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

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

a) El Administrador. b) El Comité de Vigilancia, o c) Cuando menos el 20 % del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante la Procuraduría. Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la Administración no tendrán derecho a convocar

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

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de la "Ley", el Reglamento de condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Las convocatorias para la celebración de asambleas Ordinarias, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar un plazo de 15 minutos; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria.

V. - En casos de suma urgencia, se realizarán las convocatorias para la Asamblea General Extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de la "Ley" y el Reglamento.

VI. - Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario, el administrador, el Comité de Vigilancia o cuando menos el 20 % de los condóminos, podrán solicitar la presencia de un Notario Público o de un representante de la Procuraduría.

VII. - En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el artículo 29 de la "Ley", las reglas para la fijación de quorum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma.

ARTÍCULO 33.- La asamblea general tendrá las siguientes facultades;

I. - Modificar la Escritura Constitutiva del condominio y aprobar o reformar el Reglamento del mismo.

II. - Nombrar, ratificar y remover libremente al administrador condómino o al administrador profesional en los términos de la "Ley", de la escritura constitutiva y el reglamento.

III. - Fijar la remuneración relativa al administrador.

IV. - Precisar las obligaciones y facultades del Administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la Escritura Constitutiva y al Reglamento de condominio.



Régimen en Condominio Vertical



V. - Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento

Del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.

VI.- Nombrar y remover al Comité de Vigilancia.

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

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

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

X. - Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el Administrador infrinja la "Ley", al Reglamento, la Escritura Constitutiva y cualquiera disposición legal aplicable.

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

XII. - Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de los Condóminos o en general los habitantes del Condominio, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas, no se podrá restringir el servicio de agua potable.

ARTÍCULO 34.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la Asamblea General, en los siguientes casos;

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

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

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

En estos supuestos no serán considerados para el quorum de instalación de la asamblea.

ARTÍCULO 35.- En caso de copropiedad de una o más unidades privativas, los diversos copropietarios deberán nombrar un representante común para los efectos de las votaciones.



TÍTULO SÉPTIMO DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 36.- El condominio será administrado por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de la "Ley", su Reglamento y el Reglamento interno, a quien se le denominará "el Administrador" y podrá ser o no condómino.

ARTÍCULO 37.- Para desempeñar el cargo de Administrador:

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

II. - En el caso de contratar Administración Profesional ya sea persona física o moral, deberá presentar para su Registro contrato celebrado con el Comité de Vigilancia, la fianza correspondiente, así como la certificación expedida por la Procuraduría acreditar experiencia en administración condominal.

En ambos casos, tendrán un plazo máximo de 30 días posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparte la Procuraduría en esa materia.

El nombramiento o protocolización del mismo deberá ser presentado para su registro en la Procuraduría, dentro de los 15 días hábiles siguientes a su designación. La Procuraduría emitirá dicho registro en un término de 15 días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y a autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 38.- La remuneración del Administrador será establecida por la Asamblea General.

ARTÍCULO 39.- En el caso de construcción nueva en Régimen de propiedad condominal, el primer Administrador será designado por quién otorgue la Escritura Constitutiva del condominio.

ARTÍCULO 40.- Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, el Comité de Vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la ley aplicable.

El administrador, cuando no fuere condómino, tendrá un plazo no mayor a 15 días naturales, a partir de la firma del contrato para entregar al Comité de Vigilancia la fianza correspondiente.

ARTÍCULO 41.- En caso de que la Administración no sea profesional, el Administrador durará en su cargo un año, pudiendo ser reelecto por la Asamblea en dos periodos consecutivos más y posteriormente en otros períodos no consecutivos.

ARTÍCULO 42.- Corresponderá al Administrador:

I. - Llevar un libro de actas de asambleas debidamente autorizado por la Procuraduría.

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

III. - Representar y llevar las decisiones tomadas en la Asamblea General de los Condóminos.

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



- V. - Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales.
- VI. - Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes, así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en la "Ley".
- VII. - Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de la "Ley".
- VIII. - Ejecutar los acuerdos de "La Asamblea", salvo en lo que esta designe a otras personas para tal efecto.
- IX. - Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la Asamblea General.
- X. - Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente en los términos del Reglamento.
- XI. - Otorgar recibo por cualquier pago que reciba.
- XII. - Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre:
- a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior.
 - b) Detalle de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos.
 - c) Saldo y fines para los que se destinarán los fondos del mes siguiente.
 - d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses.
- El condómino tendrá un plazo de 8 días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de "La Asamblea", en los términos de la fracción VIII del artículo 31 de la "Ley".
- XIII. - Convocar a asambleas en los términos establecidos en la "Ley" y el reglamento.
- XIV. - Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato, o que se destinen al comercio ajustándose a lo establecido por las leyes correspondientes y el Reglamento.
- XV. - Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de la "Ley", el cumplimiento del Reglamento y de la Escritura Constitutiva.
- XVI. - Exigir con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de la Ley y el reglamento. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda.



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

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

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

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

ARTÍCULO 43.- Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual solo podrá posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

ARTÍCULO 44.- En caso de ausencia temporal del Administrador, la asamblea respectiva acordará lo conducente.

TÍTULO OCTAVO DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 45.- El condominio deberá contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro Vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente por lo menos el 20% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

ARTÍCULO 46.- El nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. Podrá reelegirse solo a la mitad de sus miembros por un periodo consecutivo, excepto el presidente que en ningún caso podrá ser reelecto en periodo consecutivo.

ARTÍCULO 47.- El comité tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

I. - Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la "Asamblea General". II. - Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones. III. - Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 41 de la "Ley". IV. - En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el Artículo 26 fracción I de la "Ley". V. - Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la "Asamblea General". VI. - Constatar y supervisar la inversión de los fondos.

VII.- Dar cuenta a la "Asamblea General" de sus observaciones sobre la administración del condominio. VIII. - Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones. IX. - Convocar a "Asamblea General", cuando a requerimiento por escrito, el Administrador no lo haga dentro de los 3 días siguientes a la petición. Así



mismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea General de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea relativa. X. - Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un fedatario público en los casos previstos por la "Ley" su Reglamento, o en los que considere necesarios. XI. - Cubrir las funciones de Administrador en los casos previstos en el párrafo segundo de la Fracción XVII del Artículo 43 de la "Ley".

ARTÍCULO 48.- El Comité de Vigilancia se reunirá por lo menos una vez al mes, previa notificación que con 5 días de anticipación se le haga llegar al domicilio que para tal efecto haya señalado por escrito al ser designado, además en todos los casos que lo requieran los asuntos del edificio y tomarán sus resoluciones por mayoría de votos. "El comité de Vigilancia" podrá convocar al Administrador para que asista a las reuniones cuando así lo estime conveniente.

ARTÍCULO 49.- Los miembros del "Comité de Vigilancia" continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que se hagan nuevos nombramientos por la asamblea respectiva y los nombrados tomen posesión de sus cargos.

ARTÍCULO 50.- El Administrador y los miembros del "Comité de Vigilancia" podrán ser removidos libremente por acuerdo de la asamblea respectiva.

TÍTULO NOVENO GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

ARTÍCULO 51.- Son gastos comunes entre otros a cargo de los condóminos:

I.- El costo de los servicios de agua, energía eléctrica, intercomunicaciones, impermeabilización de las azoteas y demás que causen los bienes comunes y en su caso, los impuestos y derechos relativos.

II. - Las compensaciones y honorarios a operarios, empresas o profesionistas que intervengan en la gestión y arreglo de los asuntos del condominio. III. - Los gastos de la oficina del administrador que incluya en su caso el costo del mobiliario y los arreglos a la misma. IV. - El costo de los implementos y equipos para la limpieza y cuidado de las partes comunes del edificio.

V. - El importe de los gastos de mantenimiento, reparación, conservación y mejoras a los bienes y servicios comunes, siempre y cuando sea aprobado por la Asamblea General. VI. - En general, todos los gastos que considere pertinentes y necesarios la Asamblea General.

ARTÍCULO 52.- Cada uno de los condóminos responderá solo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común.

ARTÍCULO 53.- La Procuraduría tendrá competencia en las controversias que se susciten entre condóminos o entre estos y su Administrador:

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

II. - Por la vía del arbitraje y

III. - Por la vía del Procedimiento Administrativo de Aplicación de Sanciones.



ARTÍCULO 54.- Para iniciar el procedimiento conciliatorio se requiere que la reclamación precise los actos que se impugnan y las razones que tienen para hacerlo, así como los generales de la parte reclamante y de la requerida.

La Procuraduría notificará a la parte requerida con copia del escrito de reclamación. Así mismo, la Procuraduría podrá solicitar que la reclamación sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

ARTÍCULO 55.- La Procuraduría citará a las partes en conflicto a una audiencia de conciliación.

ARTÍCULO 56.- El procedimiento conciliatorio se tendrá por agotado:

I. - Sí la parte reclamante no concurre a la junta de conciliación.

II. - Sí al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar, o

III. - Sí las partes concilian sus diferencias.

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

ARTÍCULO 57.- Para iniciar el procedimiento de arbitraje, en principio definirán las partes si éste será en amigable composición o en estricto derecho. Sujetándose la Procuraduría a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicación de una norma de orden público.

ARTÍCULO 58.- Para el caso de fungir como árbitro, la Procuraduría tendrá la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido, así como la obligación de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

ARTÍCULO 59.- Para el caso de arbitraje en amigable composición, las partes fijarán de manera breve y concisa las cuestiones que deberán ser objeto del arbitraje, las que deberán corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamación.

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

No habrá incidentes y la resolución sólo admitirá aclaraciones de la misma a instancia de parte, presentada dentro de los 3 días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución.

ARTÍCULO 60.- En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultarán a la Procuraduría a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinarán las etapas, formalidades y términos a los que se sujetará el arbitraje.

ARTÍCULO 61.- En todo lo no previsto por las partes y por la "Ley", en lo que respecta al procedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.



TÍTULO DÉCIMO DE USO Y OPERACIÓN DE LAS ÁREAS Y SERVICIOS COMUNES

ARTÍCULO 62.- El uso y operación de las áreas y servicios comunes se rige por lo dispuesto en la "Ley", la "Escritura Constitutiva" y este Reglamento, que para su funcionamiento y adecuada utilización apruebe la Asamblea General, el Comité de Vigilancia y el administrador en su caso, dentro de las facultades que les otorgan los mencionados ordenamientos.

TÍTULO UNDÉCIMO DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 63.- Las violaciones a lo establecido por la ley, su reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la Procuraduría en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 64.- La contravención a las disposiciones de la "Ley" establecidas en los artículos 14, 16, 19, 21, 25, 43, 44, 49, 59 y 73 serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

I. - Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de 10 a 100 días de salario mínimo general vigente en la Ciudad de México.

II. - Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos;

Que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de 50 a 200 días de salario mínimo general vigente en la Ciudad de México, y

III.- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de 50 a 300 días de salario mínimo general vigente en la Ciudad de México.

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

ARTÍCULO 65.- Las sanciones establecidas anteriormente, se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 66.- Para la imposición de las sanciones la procuraduría deberá adoptar las medidas de acuerdo a lo establecido en la "Ley de la Procuraduría Social en la Ciudad de México" y para emitir sus resoluciones, la Procuraduría deberá seguir el procedimiento previsto al efecto en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

ARTÍCULO 67.- Si fuese un usuario no propietario quien incumpla, el Administrador le demandará previo consentimiento del propietario, la desocupación de la unidad privativa y si el propietario se opusiera se procederá en contra de éste y del usuario.

ARTÍCULO 68.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en asamblea general extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la Procuraduría.



TÍTULO DUODÉCIMO DE LA EXTINCIÓN, DESTRUCCIÓN Y RUINA

ARTÍCULO 69.- Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35 % de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos:

- a) La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables. Y,
- b) La extinción del régimen.

ARTÍCULO 70.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del edificio, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la Escritura Constitutiva. Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción, deberán enajenar sus derechos de propiedad en plazo de 90 días, al valor de avalúo practicado por las autoridades competentes o institución bancaria autorizada. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

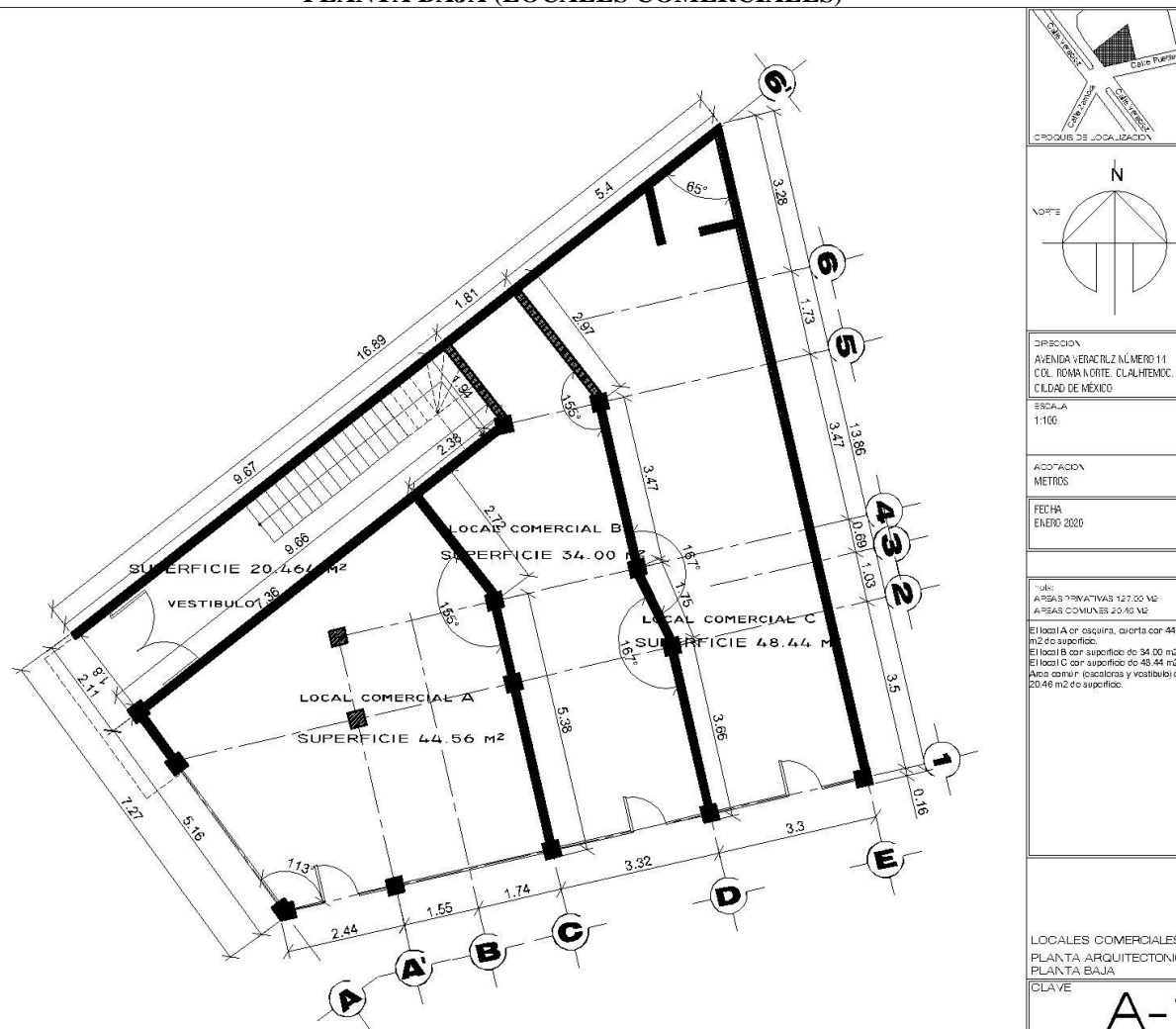
ARTÍCULO 71.- Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de éste Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 72.- Lo no previsto en este Reglamento se resolverá de acuerdo a la "Ley" su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Código Civil para la Ciudad de México.

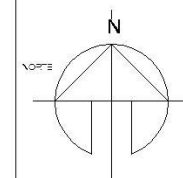
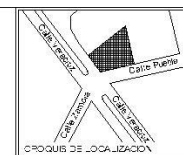
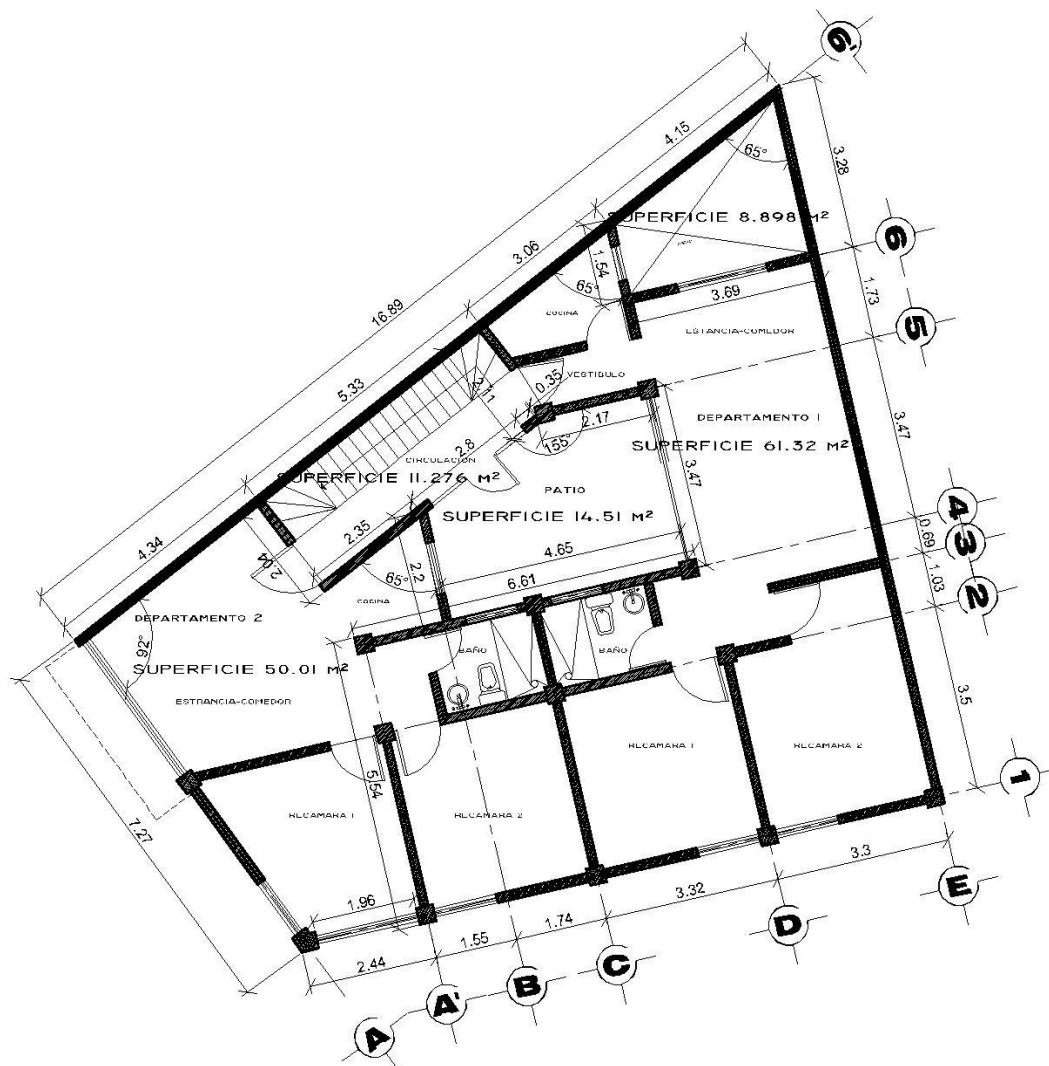
4.6.- PLANOS.

PLANTA BAJA (LOCALES COMERCIALES)



<p>PROYECTO DE LOCALIZACIÓN</p>
<p>NORTE</p>
<p>DIRECCION: AVENIDA VERACRUZ AL NÚMERO 11 COL. ROMA NORTE, CLALITENCO, CIUDAD DE MEXICO</p>
<p>ESCALA: 1:100</p>
<p>ACOTACION: METROS</p>
<p>FECHA: ENERO 2020</p>
<p>Notas: ÁREAS PRIVATIVAS 127.00 M² ÁREAS COMUNES 20.46 M² El local A es cuadrado, cuenta con 44.56 m² de superficie. El local B con superficie de 34.00 m² El local C con superficie de 48.44 m² Área común: (baños y vestíbulo) con 20.46 m² de superficie.</p>
<p>LOCALES COMERCIALES PLANTA ARQUITECTÓNICA PLANTA BAJA</p>
<p>CLAVE A-1</p>

PLANTA 1ER NIVEL (DEPARTAMENTOS 1 Y 2)



DIRECCION
AVENIDA VERACRUZ NÚMERO 11
COL. ROMA NORTE, CUAUHTEMOC,
CIUDAD DE MEXICO

ESCALA
1:100

ACOTACION
METROS

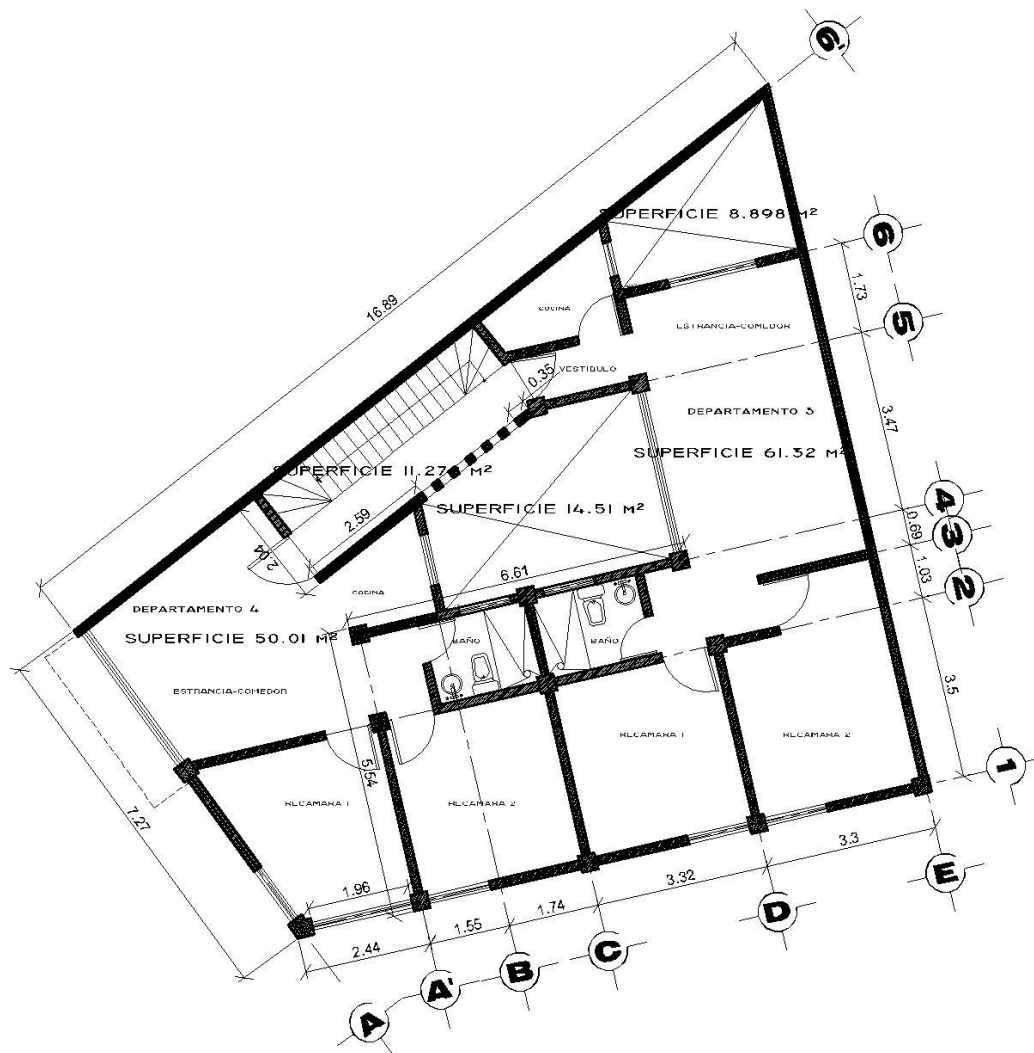
FECHA
ENERO 2010

Nota:
ÁREAS PRIVATIVAS 111.55 M²
ÁREAS COMUNES 25.75 M²
Departamento 1, cuenta con 61.32 m² de superficie.
El departamento 2, o sea, cuenta con superficie de 50.01 m².
Área común (escaleras y circulador) con 11.27 m² de superficie.
Patio común con 14.51 m² de superficie.

DEPARTAMENTOS 1 Y 2
PLANTA ARQUITECTÓNICA
PRIMER NIVEL

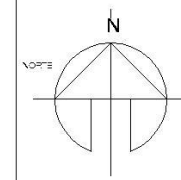
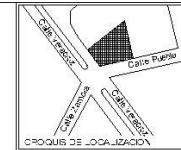
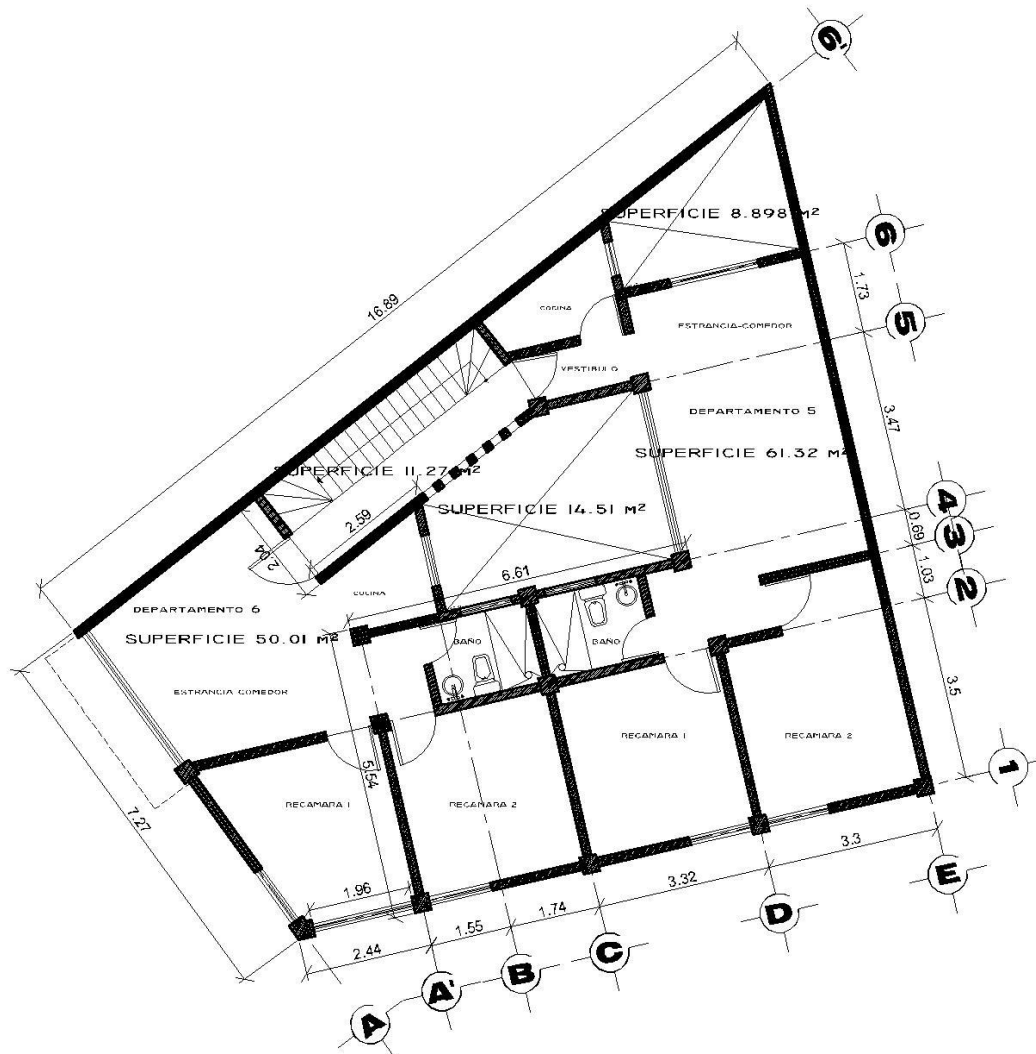
CLAVE
A-2

PLANTA 2DO NIVEL (DEPARTAMENTOS 3 Y 4)



DIRECCION AVENIDA VERACRUZ AL CANTON 11 COL. ROMA NORTE, CUAJALTEPEC, CIUDAD DE MEXICO
ESCALA 1:100
ADOPTACION METROS
FECHA ENERO 2010
*Nota: AREAS PRIVATIVAS 111.55 M ² AREAS COMUNES 25.75 M ² Departamento 3, cuenta con 61.32 m ² de superficie. El departamento 4, en su conjunto con superficie de 50.01 m ² . Área común (escaleras y circulación) con 11.27 m ² de superficie. Vaso con 14.51 m ² de superficie.
DEPARTAMENTOS 3 Y 4 PLANTA ARQUITECTONICA SEGUNDO NIVEL
CLAVE A-3

PLANTA 3ER NIVEL (DEPARTAMENTOS 5 Y 6)



DIRECCION
AVENIDA VERACRUZ AL NÚMERO 11
COL. ROMA ORTE, CALTEPEC,
CIUDAD DE MÉXICO

ESCALA
1:100

ACOTACION
METROS

FECHA
ENERO 2010

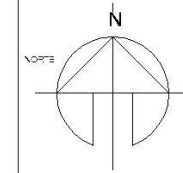
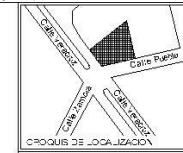
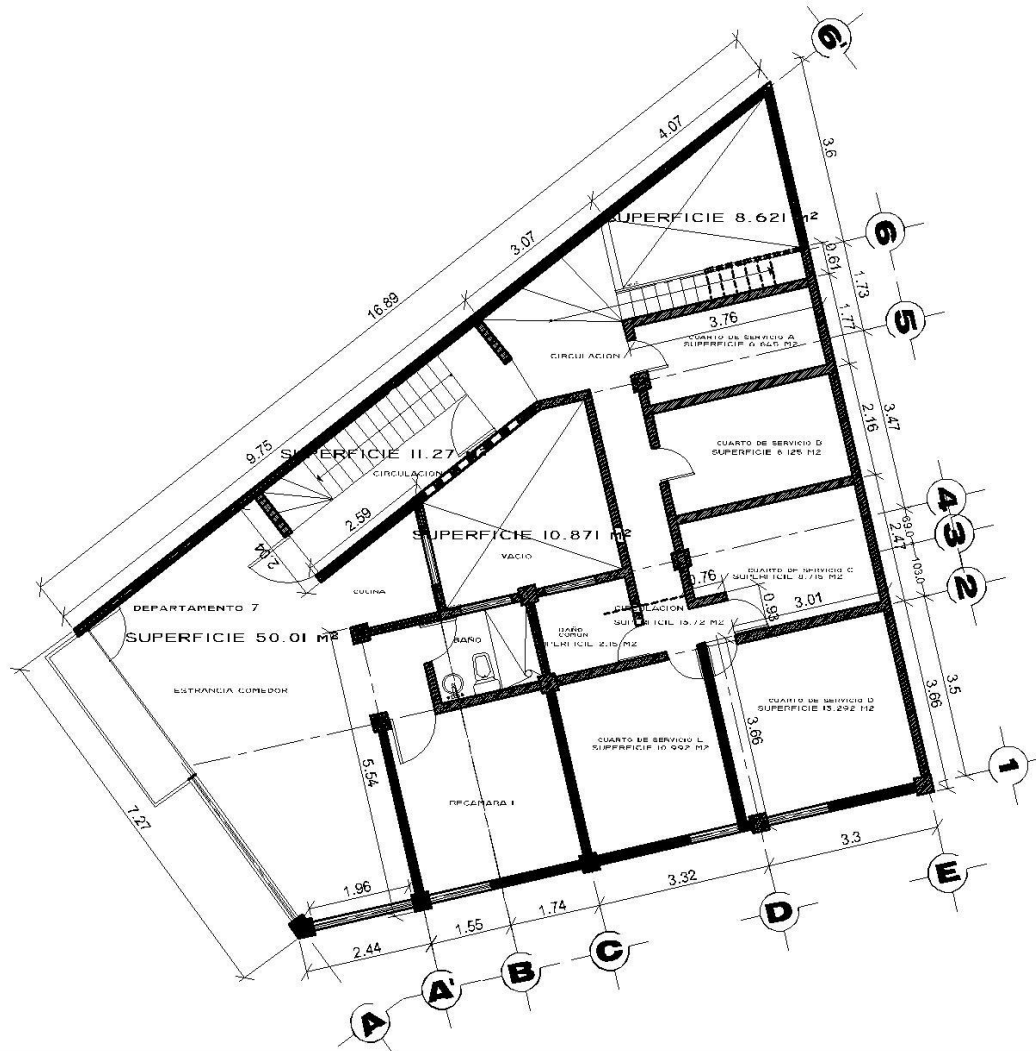
ÁREAS
ÁREAS PRIVATIVAS 111.55 M²
ÁREAS COMUNES 25.75 M²

Departamento 5, cuenta con 61.32 m² de superficie.
El departamento 6, en su área con superficie de 50.01 m².
Área común (escaleras y circulación) con 11.27 m² de superficie.
Vestibulo con 14.51 m² de superficie.

DEPARTAMENTOS 5 Y 6
PLANTA ARQUITECTÓNICA
TERCER NIVEL

CLAVE
A-4

PLANTA 4TO NIVEL (DEPARTAMENTO 7, CUARTOS. DE SERVICIO A, B, C, D, E)



DIRECCION
AVENIDA VERACRUZ AL NÚMERO 11
C/L. ROMA NORTE, CL. ALHAMBRA,
CIUDAD DE MÉXICO

ESCALA
1:100

ACOTACION
METROS

FECHA
ENERO 2010

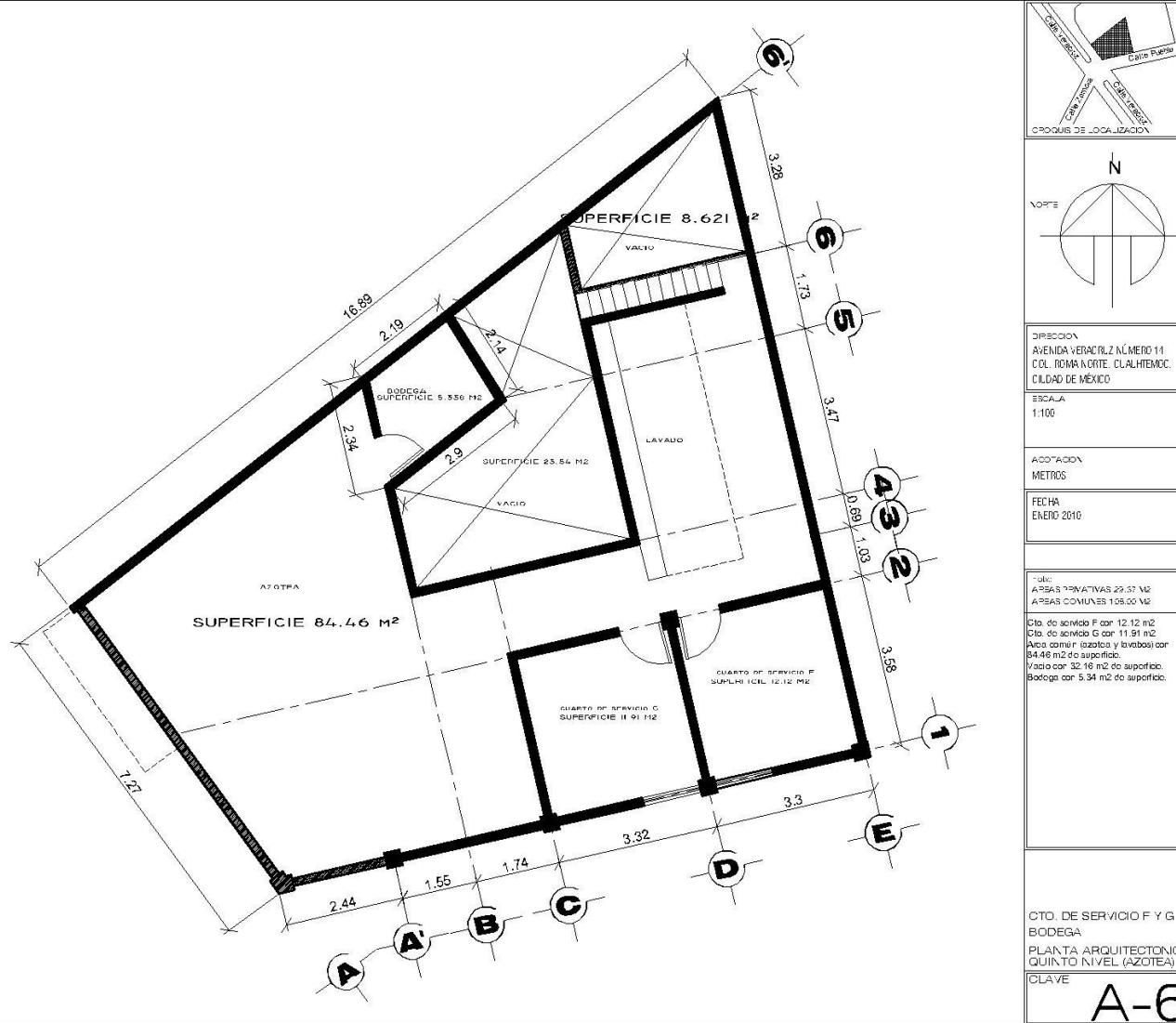
ÁREAS:
ÁREAS FORMATIVAS 27.75 M²
ÁREAS COMUNES 17.00 M²

El departamento 7, en su planta con superficie de 50.01 m².
Cta. de servicio A con 6.64 m².
Cta. de servicio B con 8.12 m².
Cta. de servicio C con 8.71 m².
Cta. de servicio D con 13.26 m².
Cta. de servicio E con 10.99 m².
Área común (escaleras y circulación) con 14.35 m² de superficie.
Vestíbulo con 15.49 m² de superficie.
Baño común con 2.15 m² de superficie.

CTO. DE SERVICIO A, B, C,
D, E
DEPARTAMENTO 7
PLANTA ARQUITECTÓNICA
CUARTO NIVEL

CLAVE
A-5

PLANTA 5TO NIVEL (ÁREA DE LAVABOS, BODEGA, CUARTOS. DE SERVICIO F, G)



<p>PROYECTO DE LOCALIZACIÓN</p>
<p>NORTE</p>
<p>DIRECCION: AVENIDA VERACRUZ NÚMERO 14 COL. ROMA NORTE, CUALTEMEXC, CIUDAD DE MÉXICO</p>
<p>ESCALA 1:100</p>
<p>ACOTACION METROS</p>
<p>FECHA ENERO 2010</p>
<p>Área: ÁREAS PRIVATIVAS 29.57 M² ÁREAS COMUNES 105.05 M² Cto. de servicio F con 12.12 m² Cto. de servicio G con 11.91 m² Área común (lavabos y lavabos) con 84.46 m² de superficie. Vacio con 32.16 m² de superficie. Bodega con 5.34 m² de superficie.</p>
<p>CTO. DE SERVICIO F Y G BODEGA PLANTA ARQUITECTÓNICA QUINTO NIVEL (AZOTEA) CLAVE</p>
<p>A-6</p>

4.7.- REPORTE FOTOGRÁFICO.



FACHADA DEL EDIFICIO AV. VERACRUZ



FACHADA POR CALLE PUEBLA



<p>PATIO COMUN EN PB</p>	<p>SALA (DEPTO 1)</p>	<p>COCINA (DEPTO 1)</p>
<p>PATIO PRIVATIVO (DEPTO 1)</p>	<p>RECÁMARA (DEPTO 2)</p>	<p>BAÑO (DEPTO 2)</p>



SALA (DEPTO 3)



RECÁMARA (DEPTO 3)



BAÑO (DEPTO 3)



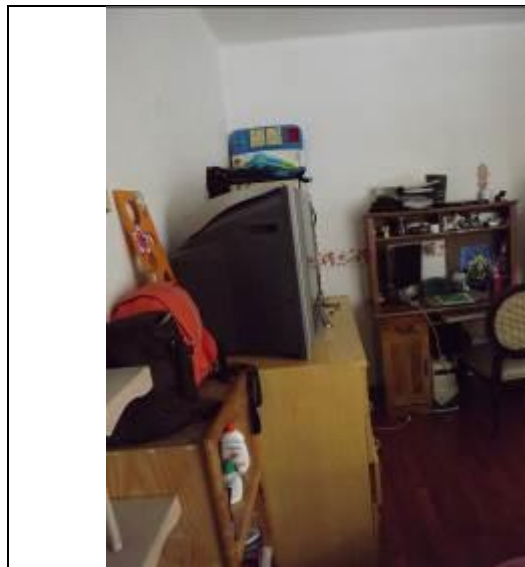
SALA (DEPTO 4)



RECÁMARA (DEPTO 4)



BAÑO (DEPTO 4)



RECÁMARA (DEPTO 5)



RECÁMARA (DEPTO 5)



BAÑO (DEPTO 5)



RECÁMARA (DEPTO 6)



RECÁMARA (DEPTO 6)



COCINA (DEPTO 6)

<p>ACCESO (DEPTO 7)</p>	<p>COCINA Y SERV (DEPTO 7)</p>	<p>RECÁMARA (DEPTO 7)</p>
<p>CUARTOS DE SERV.</p>	<p>BAÑO COMÚN (N4)</p>	<p>CISTERNA</p>

CAPÍTULO 5. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL INDIVISO A PARTIR DE SU VALOR COMERCIAL

5.1.- EL INDIVISO.

Se entiende por indiviso al factor expresado en forma decimal o porcentual, el cual se refiere a la parte proporcional de los derechos y obligaciones sobre los bienes de propiedad común, en un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio (terreno, áreas comunes, jardines, etc.).

En todo condominio se asigna un porcentaje a cada una de las unidades privativas de que está compuesto el mismo, la suma de los porcentajes de todas ellas debe totalizar la unidad o el 100%.

La práctica para obtener los indivisos o porcentajes, se efectúa según sea el caso:

- a) En función de las áreas privativas.
- b) En función de los valores de las áreas privativas (que es la propuesta del presente documento).

5.2.- CÁLCULO DEL INDIVISO A PARTIR DE SU ÁREA PRIVATIVA (SUPERFICIE CONSTRUIDA).

El procedimiento para calcular el indiviso a partir de su área privativa o superficie construida del condominio:

Este método se recomienda utilizarse únicamente cuando las áreas privativas sean iguales y se interpreta conforme a la siguiente expresión:

El indiviso (%) es igual al cociente del área privativa de la unidad (m²), entre el total de la suma de las áreas privativas (m²), por 100. Ver página 113.



5.3.- CÁLCULO DEL INDIVISO A PARTIR DE SU VALOR COMERCIAL.

En esta modalidad de cálculo de indivisos por valores, se toma en cuenta que las superficies o áreas tienen un valor diferente en función de su uso, ubicación, forma, dimensiones, panorámica, privacidad, etc.

El procedimiento para calcular el indiviso a partir del valor comercial de cada unidad privativa del condominio, se resume en los siguientes pasos:

- Se hizo el levantamiento del edificio y se dibujaron las plantas arquitectónicas, para obtener las superficies de las unidades privativas a valorar (departamentos y locales comerciales).
- Se realizó el estudio de mercado general de departamentos y otro para los locales comerciales.
- De acuerdo a la superficie de cada unidad se hizo la homologación de comparables y luego la homologación por unidad específica.
- Se obtuvo el valor comercial de cada unidad privativa.
- Ya con el valor nominal (comercial) asignado a cada unidad de propiedad privativa, se obtiene su porcentaje de indiviso en relación con el valor total del inmueble

El indiviso (%) es igual al cociente del valor de la unidad privativa (\$), entre el total de la suma de los valores de las áreas privativas (\$) por 100. Ver página 113.



Régimen en Condominio Vertical



5.3.1 ESTUDIO DE MERCADO DE LOS DEPARTAMENTOS

ANÁLISIS DE DEPARTAMENTOS 1,3,5 CON 61.32 M2 (COMPARABLES):						FECHA MAYO 2022									
No.	Calle	Colonia/Conjunto	Superficie Const. (m2)	Edad Const. (años)	Precio de Venta	Indicador	Factores de Homologación				Factor Resultante	Indicador Final	Comentarios de cada muestra		
							Estacionamiento	Cto Serv.	Superficie	Edad					
1.-	Medellin	Roma Norte	65.00	30	\$ 2,950,000	45,384.62	1.00	1.05	0.99	0.98	1.02	46,233.76	5563315996, 0 cto serv, 0 est, 2 rec, 1 baño		
2.-	Salamanca	Roma Norte	63.00	13	\$ 3,500,000	55,555.56	1.00	1.05	1.00	0.81	0.85	47,250.00	5528889113, 0 cto serv, 0 est, 1 rec, 1 baño, rem		
3.-	Córdoba	Roma Norte	62.00	30	\$ 2,800,000	45,161.29	0.95	1.05	1.00	0.98	0.98	44,147.42	(55) 72588778, 0 cto serv, 1 est, 2 rec, 1 baño, rem		
4.-	Cerrada de Torreón	Roma Sur	60.00	26	\$ 2,600,000	43,333.33	0.95	1.00	1.00	0.94	0.89	38,696.67	55.5292.7256, 1 cto serv, 1 est, 2 rec, 1 baño, rem		
5.-	Baja California	Roma Norte	65.00	20	\$ 3,200,000	49,230.77	0.95	1.05	0.99	0.88	0.87	42,782.62	(55) 35919848, 0 cto serv, 1 est, 2 rec, 2 baños		
6.-	Monterrey	Roma Sur	60.00	45	\$ 2,300,000	38,333.33	1.00	1.05	1.00	1.13	1.19	45,482.50	(55) 7095 7945, 0 cto serv, 0 est, 1 rec, 1 baño		
			53.57			46,166.48	Parámetro Aplicable a los Prototipos:				44,098.83	Valor por m ² de Terreno Privativo:	\$62,400/m ²		
							FACTOR DE VENTA				0.95	Costo por m ² de Construcción Priv.:	\$11,085/m ²		
											41,894.00				
ANÁLISIS DE DEPARTAMENTOS 2,4,6,7 CON 50.01 M2 (COMPARABLES):															
No.	Calle	Colonia/Conjunto	Superficie Const. (m2)	Edad Const. (años)	Precio de Venta	Indicador	Factores de Homologación				Factor Resultante	Indicador Final	Comentarios de cada muestra		
							Estacionamiento	Cto Serv.	Superficie	Edad					
1.-	Medellin	Roma Norte	65.00	30	\$ 2,950,000	45,384.62	1.00	1.05	0.97	0.98	1.00	45,299.75	5563315996, 0 cto serv, 0 est, 2 rec, 1 baño		
2.-	Salamanca	Roma Norte	63.00	13	\$ 3,500,000	55,555.56	1.00	1.05	0.97	0.81	0.82	45,832.50	5528889113, 0 cto serv, 0 est, 1 rec, 1 baño, rem		
3.-	Córdoba	Roma Norte	62.00	30	\$ 2,800,000	45,161.29	0.95	1.05	0.98	0.98	0.96	43,264.47	(55) 72588778, 0 cto serv, 1 est, 2 rec, 1 baño, rem		
4.-	Cerrada de Torreón	Roma Sur	60.00	26	\$ 2,600,000	43,333.33	0.95	1.00	0.98	0.94	0.88	37,922.73	55.5292.7256, 1 cto serv, 1 est, 2 rec, 1 baño, rem		
5.-	Baja California	Roma Norte	65.00	20	\$ 3,200,000	49,230.77	0.95	1.05	0.97	0.88	0.85	41,918.33	(55) 35919848, 0 cto serv, 1 est, 2 rec, 2 baños		
6.-	Monterrey	Roma Sur	60.00	45	\$ 2,300,000	38,333.33	1.00	1.05	0.98	1.13	1.16	44,572.85	(55) 7095 7945, 0 cto serv, 0 est, 1 rec, 1 baño		
			53.57			46,166.48	Parámetro Aplicable a los Prototipos:				43,135.10	Valor por m ² de Terreno Privativo:	\$62,400/m ²		
							FACTOR DE VENTA				0.95	Costo por m ² de Construcción Priv.:	\$11,085/m ²		
											40,978.00				
HOMOLOGACIÓN PROTOTIPOS (DEPARTAMENTOS)															
Prototipos Existentes															
	Ubicación en el edificio	Superficie Const. (m2)	Edad Const. (Años)	Valor Paramétrico de Referencia	Indicador	Factores de Eficiencia				Factor Resultante	Indicador Final	Valor Comercial	Valor Físico	Factor Com. (k)	
						Zona	Ubicación	Conservación	Otro						
1.-	Departamento 1	1er Nivel	61.32	32	\$ 2,568,940.08	41,894.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03	43,150.82	\$ 2,646,000	\$ 1,286,000.00	2.06
2.-	Departamento 2	1er Nivel, esquina	50.01	32	\$ 2,049,309.78	40,978.00	1.03	1.15	1.00	1.00	1.18	48,354.04	\$ 2,418,000	\$ 1,049,000.00	2.31
3.-	Departamento 3	2do Nivel	61.32	32	\$ 2,568,940.08	41,894.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02	42,731.88	\$ 2,620,000	\$ 1,286,000.00	2.04
4.-	Departamento 4	2do Nivel, esquina	50.01	32	\$ 2,049,309.78	40,978.00	1.02	1.15	1.00	1.00	1.17	47,944.26	\$ 2,398,000	\$ 1,049,000.00	2.29
5.-	Departamento 5	3er Nivel	61.32	32	\$ 2,568,940.08	41,894.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01	42,312.94	\$ 2,595,000	\$ 1,286,000.00	2.02
6.-	Departamento 6	3er Nivel, esquina	50.01	32	\$ 2,049,309.78	40,978.00	1.01	1.15	1.00	1.00	1.16	47,534.48	\$ 2,377,000	\$ 1,049,000.00	2.27
7.-	Departamento 7	4to Nivel, esquina	50.01	32	\$ 2,049,309.78	40,978.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.15	47,124.70	\$ 2,357,000	\$ 1,049,000.00	2.25
7 Prototipos			54.86	32								45,593.30	\$ 17,411,000	\$ 8,054,000	



Régimen en Condominio Vertical



5.3.2 ESTUDIO DE MERCADO DE LOS LOCALES COMERCIALES

ANÁLISIS DE LOCALES COMERCIALES (COMPARABLES) LOCAL A: FECHA: MAYO 2022															
No.	Calle	Colonia/Conjunto	Superficie Const. (m ²)	Edad Const. (años)	Precio de Venta	Indicador	Factores de Homologación				Factor Resultante	Indicador Final	Comentarios de cada muestra		
							Conservación	Estacionamiento	Superficie	Edad					
1.-	Querétaro	Roma Norte	64.00	36	\$ 4,800,000	75,000.00	1.00	1.00	0.96	0.88	0.84	63,360.00	Local Comercial 5546437883		
2.-	Colima	Roma Norte	154.00	40	\$ 12,300,000	79,870.13	0.90	1.00	0.80	0.92	0.66	52,905.97	Local Comercial 55 5216 1762 Obra gris		
3.-	Orizaba	Roma Norte	31.00	30	\$ 2,600,000	83,870.97	1.00	1.00	1.03	0.82	0.84	70,837.42	Local Comercial 5531459218		
4.-	Guanajuato 147	Roma Sur	136.00	40	\$ 9,500,000	69,852.94	1.00	1.00	0.83	0.92	0.76	53,339.71	Local Comercial 50162595		
5.-	Morelia	Roma Sur	41.88	50	\$ 3,000,000	71,633.24	1.00	1.00	1.01	1.02	1.03	73,796.56	Local Comercial (55) 17963031		
6.-	Monterrey	Roma Norte	53.00	30	\$ 3,800,000	71,698.11	1.00	1.00	0.98	0.82	0.80	57,616.60	Local Comercial 5522.23.11.81		
						79.98	Parámetro Aplicable a los Prototipos:				61,976.04	Valor por m² de Terreno Privativo:	\$62,400 /m ²		
							FACTOR DE VENTA				0.95	Costo por m² de Construcción Priv.:	\$8,281 /m ²		
											58,877.24				
ANÁLISIS DE LOCALES COMERCIALES (COMPARABLES) LOCAL B:															
No.	Calle	Colonia/Conjunto	Superficie Const. (m ²)	Edad Const. (años)	Precio de Venta	Indicador	Factores de Homologación				Factor Resultante	Indicador Final	Comentarios de cada muestra		
							Conservación	Estacionamiento	Superficie	Edad					
1.-	Querétaro	Roma Norte	64.00	36	\$ 4,800,000	75,000.00	1.00	1.00	0.92	0.88	0.81	60,720.00	Local Comercial 5546437883		
2.-	Colima	Roma Norte	154.00	40	\$ 12,300,000	79,870.13	0.90	1.00	0.74	0.92	0.61	48,938.03	Local Comercial 55 5216 1762 Obra gris		
3.-	Orizaba	Roma Norte	31.00	30	\$ 2,600,000	83,870.97	1.00	1.00	1.01	0.82	0.83	69,461.94	Local Comercial 5531459218		
4.-	Guanajuato 147	Roma Sur	136.00	40	\$ 9,500,000	69,852.94	1.00	1.00	0.77	0.92	0.71	49,483.82	Local Comercial 50162595		
5.-	Morelia	Roma Sur	41.88	50	\$ 3,000,000	71,633.24	1.00	1.00	0.98	1.02	1.00	71,604.58	Local Comercial (55) 17963031		
6.-	Monterrey	Roma Norte	53.00	30	\$ 3,800,000	71,698.11	1.00	1.00	0.95	0.82	0.78	55,852.83	Local Comercial 5522.23.11.81		
						79.98	Parámetro Aplicable a los Prototipos:				59,343.53	Valor por m² de Terreno Privativo:	\$62,400 /m ²		
							FACTOR DE VENTA				0.95	Costo por m² de Construcción Priv.:	\$8,281 /m ²		
											56,376.36				
ANÁLISIS DE LOCALES COMERCIALES (COMPARABLES) LOCAL C:															
No.	Calle	Colonia/Conjunto	Superficie Const. (m ²)	Edad Const. (años)	Precio de Venta	Indicador	Factores de Homologación				Factor Resultante	Indicador Final	Comentarios de cada muestra		
							Conservación	Estacionamiento	Superficie	Edad					
1.-	Querétaro	Roma Norte	64.00	36	\$ 4,800,000	75,000.00	1.00	1.00	0.97	0.88	0.85	64,020.00	Local Comercial 5546437883		
2.-	Colima	Roma Norte	154.00	40	\$ 12,300,000	79,870.13	0.90	1.00	0.82	0.92	0.68	54,228.62	Local Comercial 55 5216 1762 Obra gris		
3.-	Orizaba	Roma Norte	31.00	30	\$ 2,600,000	83,870.97	1.00	1.00	1.04	0.82	0.85	71,525.16	Local Comercial 5531459218		
4.-	Guanajuato 147	Roma Sur	136.00	40	\$ 9,500,000	69,852.94	1.00	1.00	0.85	0.92	0.78	54,625.00	Local Comercial 50162595		
5.-	Morelia	Roma Sur	41.88	50	\$ 3,000,000	71,633.24	1.00	1.00	1.01	1.02	1.03	73,796.56	Local Comercial (55) 17963031		
6.-	Monterrey	Roma Norte	53.00	30	\$ 3,800,000	71,698.11	1.00	1.00	0.99	0.82	0.81	58,204.53	Local Comercial 5522.23.11.81		
						79.98	Parámetro Aplicable a los Prototipos:				62,733.31	Valor por m² de Terreno Privativo:	\$62,400 /m ²		
							FACTOR DE VENTA				0.95	Costo por m² de Construcción Priv.:	\$8,281 /m ²		
											59,596.65				
HOMOLOGACIÓN PROTOTIPOS (LOCALES COMERCIALES)															
Prototipos Existentes		Ubicación en el edificio	Superficie Const. (m ²)	Edad Const. (Años)	Valor Paramétrico de Referencia	Indicador	Factores de Eficiencia				Factor Resultante	Indicador Final	Valor Comercial	Valor Físico	Factor Com. (k)
							Zona	Ubicación	Calidad	Otro					
1.-	Local Comercial A	Planta Baja en esquina	44.56	48	\$ 2,623,569.90	58,877.24	1.10	1.15	1.00	1.00	1.25	73,596.55	\$ 3,279,000.00	\$ 1,007,000.00	3.26
2.-	Local Comercial B	Planta Baja	34.00	48	\$ 1,916,796.13	56,376.36	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	56,376.36	\$ 1,917,000.00	\$ 769,000.00	2.49
3.-	Local Comercial C	Planta Baja	48.44	48	\$ 2,886,861.57	59,596.65	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	59,596.65	\$ 2,887,000.00	\$ 1,095,000.00	2.64
3 Prototipos			42.33	48									\$ 8,083,000.00	\$ 2,871,000.00	



Comentarios de los factores de homologación:

Para los departamentos se utilizan factores de homologación por cuarto de servicio, estacionamiento, superficie y edad, para homologar los comparables con respecto a los departamentos, con un $\pm 5\%$ por cuarto de servicio y estacionamiento faltante o sobrante, el factor de edad se demerita o amerita con un 1% por cada año de diferencia y el factor de superficie es de acuerdo a la fórmula $1/(0.9+(0.1*(superficie\ del\ comparable/superficie\ tipo\ del\ sujeto))$, cabe señalar que como tenemos dos tipos de departamento, se hacen dos tablas para obtener los indicadores para cada tipo, una vez obtenidos los indicadores finales se promedian y se les aplica un factor de venta del 0.95, obteniendo así el indicador final a aplicar a cada tipo de departamento.

Además de los factores de homologación, también hay factores de eficiencia (Zona, ubicación, conservación y otro) que sirven para premiar a los departamentos que están en esquina y en avenida (factor de ubicación con 15%), y los que gozan de una mejor zona en cuanto al nivel en el que se encuentran (factor de zona 1% por nivel, partiendo del último nivel con 1.00), ya que en edificios de hasta 5 niveles, sin elevador, los departamentos en niveles más bajos son más deseados.

Para los locales comerciales se utilizan factores de homologación por conservación, estacionamiento, superficie y edad, para homologar los comparables con respecto a los locales, con un $\pm 10\%$ por estado de conservación, un $\pm 5\%$ por estacionamiento el factor de edad se demerita o amerita con un 1% por cada año de diferencia y el factor de superficie es de acuerdo a la fórmula $1/(0.9+(0.1*(superficie\ del\ comparable/superficie\ tipo\ del\ sujeto))$, como tenemos tres tipos de locales comerciales, se hacen tres tablas para obtener los indicadores para cada tipo, una vez obtenidos los indicadores finales se promedian y se les aplica un factor de venta del 0.95, obteniendo así el indicador final a aplicar a cada tipo de local.

También para los locales comerciales hay factores de eficiencia (Zona, ubicación, calidad y otro) que sirven para premiar a los locales que están en esquina (factor de ubicación con 15%), en avenida (factor de ubicación con 10%), y por posible remodelación (factor de calidad).

5.4.- TABLA DE VALORES E INDIVISOS DEL CONDOMINIO.

De acuerdo al estudio de mercado para obtener el valor comercial de cada unidad privativa del edificio (departamentos y locales comerciales), la siguiente tabla muestra el resultado.

CONDOMINIO VERACRUZ 14								
Tabla de Valores e indivisos. Edificio de departamentos ubicados en la calle Veracruz No. 14, Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.								
LOCAL	Número	Superficie Privativa	Edad	Clase/Rango	Valor Comercial \$	Indicador \$/m ²	Sup. de terreno pro indiviso	Indiviso x Valor Com.
DEPARTAMENTOS	1	61.32 m ²	32 años	H05 4	\$ 2,646,000	\$43,151 /m ²	15.136 m ²	10.379%
	2	50.01 m ²	32 años	H05 4	\$ 2,418,000	\$48,354 /m ²	13.831 m ²	9.485%
	3	61.32 m ²	32 años	H05 4	\$ 2,620,000	\$42,732 /m ²	14.987 m ²	10.277%
	4	50.01 m ²	32 años	H05 4	\$ 2,398,000	\$47,944 /m ²	13.717 m ²	9.406%
	5	61.32 m ²	32 años	H05 4	\$ 2,595,000	\$42,313 /m ²	14.844 m ²	10.179%
	6	50.01 m ²	32 años	H05 4	\$ 2,377,000	\$47,534 /m ²	13.597 m ²	9.324%
	7	50.01 m ²	32 años	H05 4	\$ 2,357,000	\$47,125 /m ²	13.482 m ²	9.245%
LOCAL COMERCIAL	A	44.56 m ²	48 años	C05 3	\$ 3,279,000	\$73,597 /m ²	18.756 m ²	12.862%
	B	34.00 m ²	48 años	C05 3	\$ 1,917,000	\$56,376 /m ²	10.966 m ²	7.519%
	C	48.44 m ²	48 años	C05 3	\$ 2,887,000	\$59,597 /m ²	16.514 m ²	11.324%
Totales	10	511.00 m²	32 años	5 Niveles	\$ 25,494,000	\$49,890 /m²	145.83 m²	100.00%
Sup. Total de Terreno	145.830 m²	Nota: El edificio tiene una edad cronológica de 48 años, pero se remodelaron los departamentos, acabados e instalaciones, dando una edad aparente de 32 años.						



COMPROBACIÓN DE CONVERSIÓN DE EDAD CRONOLÓGICA A EDAD APARENTE POR REMODELACIÓN:

De acuerdo a la clase del inmueble, en este caso “media”, se tienen los porcentajes por cada partida y vida útil remanente, estos se multiplican entre sí, obteniendo la edad en años que su vez se suman, obteniendo la edad a restar (15.85, redondeado a 16) de la edad cronológica, siendo en este caso $48-16=32$ años, su edad aparente.

Tipología	Vida útil	Clase del inmueble		Edad del inmueble	Remodelación	Edad aparente
DEPARTAMENTO	70 años	Clase 3	Media	48	8	32
PARTIDAS		%	Edad	Edo de Cons.	Años	%
Cimentación		7.00%	85	NO REMODELADO	0	100.00%
Estructura de Concreto		17.75%	80	NO REMODELADO	0	100.00%
Albañilería		13.25%	80	NO REMODELADO	0	100.00%
Instalación Hidráulica		5.25%	25	NO REMODELADO	0	100.00%
Instalación Santaria		2.00%	25	NO REMODELADO	0	100.00%
Instalación Eléctrica		3.25%	30	NO REMODELADO	0	100.00%
Instalación de Gas		0.75%	10	NO REMODELADO	0	100.00%
Acabados Interiores		20.50%	38	REMODELADO	7.79	100.00%
Acabados Exteriores		7.50%	36	REMODELADO	2.70	100.00%
Puertas de Madera		6.50%	20	REMODELADO	1.30	100.00%
Herrería y Cancelería		3.00%	35	REMODELADO	1.05	100.00%
Muebles de Baño y Cocina		7.25%	25	REMODELADO	1.81	100.00%
Equipos		0.00%	0	NO REMODELADO	0	100.00%
Closets y Alacenas		6.00%	20	REMODELADO	1.20	100.00%
Accesorias		0.00%	0	NO REMODELADO	0	100.00%
		100.00%			15.85	

*Para la conversión a edad aparente se usó una tabla del formato de avalúo de Banamex.

CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES Y COMPARATIVO DEL CÁLCULO DEL INDIVISO POR VALOR COMERCIAL VS ÁREAS

6.1.- COMPARATIVO DEL CÁLCULO DEL INDIVISO POR VALOR COMERCIAL VS ÁREAS.

De acuerdo a la tabla anterior de valores e indivisos, vamos a analizar el comparativo del indiviso por valor comercial vs áreas:

CONDOMINIO VERACRUZ 14									
Tabla de Valores e indivisos. Edificio de departamentos ubicados en la calle Veracruz No. 14, Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.									
LOCAL	Número	Superficie Privativa	Sup. de Terreno Pro-indiviso	Indiviso x Superficie	Edad	Valor Comercial \$	Indicador \$/m ²	Sup. de terreno pro indiviso	Indiviso x Valor Com.
DEPARTAMENTOS	1	61.32 m ²	17.5 m ²	12.00%	32 años	\$ 2,646,000	\$43,151 /m ²	15.136 m ²	10.379%
	2	50.01 m ²	14.27 m ²	9.79%	32 años	\$ 2,418,000	\$48,354 /m ²	13.831 m ²	9.485%
	3	61.32 m ²	17.5 m ²	12.00%	32 años	\$ 2,620,000	\$42,732 /m ²	14.987 m ²	10.277%
	4	50.01 m ²	14.27 m ²	9.79%	32 años	\$ 2,398,000	\$47,944 /m ²	13.717 m ²	9.406%
	5	61.32 m ²	17.5 m ²	12.00%	32 años	\$ 2,595,000	\$42,313 /m ²	14.844 m ²	10.179%
	6	50.01 m ²	14.27 m ²	9.79%	32 años	\$ 2,377,000	\$47,534 /m ²	13.597 m ²	9.324%
	7	50.01 m ²	14.27 m ²	9.79%	32 años	\$ 2,357,000	\$47,125 /m ²	13.482 m ²	9.245%
LOCAL COMERCIAL	A	44.56 m ²	12.72 m ²	8.72%	48 años	\$ 3,279,000	\$73,597 /m ²	18.756 m ²	12.862%
	B	34.00 m ²	9.7 m ²	6.65%	48 años	\$ 1,917,000	\$56,376 /m ²	10.966 m ²	7.519%
	C	48.44 m ²	13.82 m ²	9.48%	48 años	\$ 2,887,000	\$59,597 /m ²	16.514 m ²	11.324%
Totales	10	511.00 m²	145.83 m²	100.00%	32 años	\$ 25,494,000	\$49,890 /m²	145.83 m²	100.00%
Sup. Total de Terreno	145.830 m²	Nota: El edificio tiene una edad cronológica de 48 años, pero se remodelaron los departamentos, acabados e instalaciones, dando una edad aparente de 32 años.							

Como se puede apreciar en la tabla, el indiviso que se obtuvo por superficie, va de acuerdo con el área de la unidad privativa, a mayor área, mayor indiviso, que también se refleja en la superficie pro indivisa de tierra que le corresponde a cada unidad privativa con respecto a la superficie total del terreno.

El indiviso que se obtuvo por valor comercial, va de acuerdo con el valor de cada unidad privativa, a mayor valor, mayor indiviso y que también se refleja en la superficie pro indivisa de tierra que le corresponde a cada unidad privativa con respecto a la superficie total del terreno; en el caso particular del estudio de mercado en la colonia Roma Norte, los locales comerciales, presentan un mayor valor unitario (pesos por metro cuadrado \$/m²), con respecto a los departamentos.

6.2.- CONCLUSIONES GENERALES Y CONCLUSIONES DEL COMPARATIVO.

Uno de los retos presentados para la realización del presente documento, fue realizar el levantamiento de todo el edificio, ya que el dueño no contaba con los planos y estos son necesarios para la cuantificación de áreas, así como la ubicación y proyecto de cada departamento y local comercial, esto también es importante para realizar el Régimen en Condominio, con la ayuda de los condóminos se pudo realizar el levantamiento y el respectivo reporte fotográfico.

Debido a que el presente documento resuelve una problemática real, que tienen muchos edificios en la Ciudad de México, que no cuentan con el Régimen de Propiedad en Condominio, ya que este es muy necesario para las contribuciones, gastos administrativos y de mantenimiento, pago de impuestos, reglamento interior, para la adecuada convivencia de los condóminos.

El edificio se ubica en una zona de gran plusvalía, en esquina, que le da un valor intrínseco sobre otros edificios y particularmente los departamentos y local comercial ubicados en esquina, con frente a avenida. El



edificio cuenta con una edad cronológica de 48 años, sin embargo, para el cálculo del valor de los departamentos se usó una edad aparente de 32 años por remodelación con la que cuentan; el edificio no cuenta con cajones de estacionamiento y bodegas de uso privado, el edificio tiene 5 pisos y no cuenta con elevador, por lo que para esta clase de edificios los departamentos en Planta Baja son más codiciados y adquieren un valor mayor sobre los demás.

La Valuación de los inmuebles en Régimen de Propiedad en Condominio requiere del conocimiento de la metodología de valuación aplicable a ellos (Enfoque Físico, Enfoque de Mercado y Enfoque de Capitalización de Rentas); además del conocimiento de las Leyes y Reglamentos con que se ordenan en la conformación y el funcionamiento de los inmuebles en Régimen de Condominio que plantea cada país y ciudad en particular.

El cálculo del indiviso es de gran importancia y determinante para que exista equidad en los derechos y obligaciones de los condóminos con respecto a la propiedad común con la que cuenta el condominio; además el indiviso refleja el grado de participación de las decisiones del condómino en los consensos y votaciones de la Asamblea de Condóminos, determina el pago de los gastos administrativos y de mantenimiento, importe de las reparaciones o modificaciones que se tengan que hacer al condominio por diversas causas, así como el pago del impuesto predial, entre otros.

Es importante recomendar que el cálculo de los indivisos se realice a partir del valor de la propiedad y no de las superficies privativas de construcción con que participa cada condómino dentro del régimen de propiedad en condominio. El valor de cada unidad privativa se verá afectado o beneficiado por las características intrínsecas a ella, que demarquen las diferencias con las demás unidades privativas del condominio y se reflejen en la deseabilidad de un inversionista por adquirir tal o cual propiedad, situación que no se refleja con el cálculo de los indivisos por superficie privativa, esta es una de las razones por las que se redacta la ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal.



La Hipótesis de este trabajo señala que, al establecer las metodologías más apropiadas para el cálculo de los indivisos, los valuadores obtienen resultados más confiables, los cuales se verán reflejados en el cálculo más exacto del indiviso del bien inmueble en régimen de condominio, ya que, a mayor valor comercial, mayor indiviso y por lo tanto son mayores los derechos y obligaciones del propietario del bien inmueble, lo cual se comprueba satisfactoriamente en este trabajo.

Las metodologías para el cálculo de los indivisos en régimen de condominio se pueden seguir mejorando, permitiendo con ello que los resultados que se obtengan sean cada vez más exactos, para ello es necesario tomar en cuenta las características que enmarquen la deseabilidad de los inversionistas para cada tipo de proyecto en régimen de condominio en un mercado que cambia día con día, además es imprescindible que los análisis se realicen sobre el concepto del valor de la propiedad y no a partir del concepto del área de construcción privativa.



BIBLIOGRAFÍA

1. Gómez Velázquez, Juan Antonio. (2000). “Valuación de Condominios”, Sociedad de Ingenieros Civiles Valuadores, Colegio de Ingenieros Civiles de México. (México, D.F.).
2. Guzmán Araujo Pandal, Gerardo. (2002) “El Condominio”, Ed. Trillas, 5º edición, México D.F.
3. Marqués Tapia, Mario Rafael. (2008). “Criterios Metodológicos para la valuación de inmuebles urbanos”, Ed. Valor, 1º edición, México D.F.
4. Zarazua López, Héctor y Delgadillo Cano, Víctor. (2018). “Fundamentos de Valuación de Bienes Inmuebles”, Ed. Flores Editor, México Cdmx.
5. México, Ciudad de México. Ley de Propiedad en Condominio, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 2011, última reforma publicada en la gaceta oficial de la Ciudad de México el 24 de marzo de 2017. (<https://transparencia.cdmx.gob.mx/>)
6. México, Ciudad de México. Manual de Procedimientos y lineamientos técnicos de Valuación Inmobiliaria, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de mayo de 2005, última reforma publicada en la gaceta oficial de la Ciudad de México el 06 de diciembre de 2013. (<http://www.ordenjuridico.gob.mx/>)
7. México, Ciudad de México. Código fiscal de la Ciudad de México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 2009, última reforma publicada en la gaceta oficial de la Ciudad de México el 15 de enero de 2019. (<https://www.sedema.cdmx.gob.mx/>)(<http://www.finanzas.cdmx.gob.mx/>)
8. México, Ciudad de México. Código Civil Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 26 de mayo, 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928, última reforma publicada el 13 de abril de 2007. Y Código Civil para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1928, última reforma publicada el 09 de enero de 2020.
9. Para la conversión a edad aparente se usó una tabla del formato de avalúo de Banamex.