



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO**

**ESPECIALIZACION EN VALUACION INMOBILIARIA**

**PROPUESTA DE CAMBIO DE COPROPIEDAD A CONDOMINIO**



SEPTIEMBRE DE 2006



TESINA QUE PARA OBTENER EL DIPLOMA DE ESPECIALIZACION EN:

**VALUACION INMOBILIARIA**

PRESENTA:

**ARQ. EDGAR AMILCAR RODRIGUEZ ROMERO**



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.



DIRECTOR DE TESIS:

ARQ. MAURICIO GUTIERREZ ARMENTA

SINODALES:

ARQ. RAUL NORIS PEREZ DE ALVA

LIC. LEONARDO RIVEROS FRAGOSO

# PROPUESTA DE CAMBIO DE COPROPIEDAD A CONDOMINIO

## ÍNDICE :

<b>PRÓLOGO</b>	<b>3</b>
La constitución legal de la propiedad y su relación con la valuación de inmuebles.	
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
La dinámica poblacional general importantes demandas de vivienda, condición que ha dado origen a la agrupación de viviendas en conjuntos habitacionales de diversos tipos.	
Metodologías y técnicas	
Hipótesis del trabajo	
Origen y fundamentación	
<b>OBJETIVO GENERAL Y OBJETIVOS PARTICULARES</b>	<b>9</b>
Contribuir en el ordenamiento legal de la propiedad individual.	
<b>CONTENIDO Y ALCANCES</b>	<b>10</b>
DERECHO DE PROPIEDAD	
LA PROPIEDAD INDIVIDUAL	
COPROPIEDAD	
CONDOMINIO	
CRITERIOS PARA DETERMINAR EL INDIVISO	
PROCESO DOCUMENTAL Y METODOLOGICO PARA CONSTITUIR UNA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.	
PROPUESTA DE CAMBIO PARA UN CONJUNTO HORIZONTAL	
<b>CONCLUSIONES Y PROPUESTAS</b>	<b>54</b>
<b>GLOSARIO DE TERMINOS</b>	<b>57</b>
<b>FUENTES BIBLIOGRAFICAS</b>	<b>59</b>

## PRÓLOGO

La constitución legal de la propiedad y su relación con la valuación involucra tanto a un desarrollador que busca un proyecto de inversión inmobiliaria rentable como autoridades civiles y en el Desarrollo Urbano que tanto limiten y regulen, como sugieran y alienten el uso de suelo ordenado como el de las edificaciones en ellos desplantadas, esto dentro de un marco legal y de un sector del mercado inmobiliario; en este caso el habitacional en específico. Lo anterior con objeto de que el usuario final o adquiriente cuente con la garantía de que el inmueble se encuentre constituido bajo un régimen de propiedad que le permita generar un patrimonio enajenable, asimismo, de tener la certidumbre que el bien pueda ser sujeto de ser hipotecado mediante un crédito Bancario.



---

## INTRODUCCIÓN

Se registra a través de la historia que la dinámica poblacional día a día genera importantes demandas de vivienda, mismas que es necesario atender con oportunidad para regular el desarrollo individual y colectivo de quienes habitan los diversos centros de población del país, el presente estudio está enfocado especialmente para aquellos conjuntos que han surgido en los distintos puntos de la mancha urbana, zonas periféricas y de expansión, que por sus características conceptuales de diseño y construcción, así como por la constitución legal que los rige, se registra como necesario ordenar jurídicamente para la definición de la propiedad individual.

Los desarrollos de vivienda en conjuntos con acceso restringido tanto horizontales como verticales, desde el pasado han pretendido resolver la demanda y el confort que requiere la población, desarrollos surgidos entre otros factores por la carencia de tierra urbanizada para la edificación de viviendas unifamiliares, así como resultado del crecimiento económico y social del país; estas modalidades conceptuales en la agrupación de la vivienda son con más frecuencia una alternativa para resolver problemas de demanda, asimismo, una respuesta derivada de la escasez y el encarecimiento de la tierra. Así como las ventajas de seguridad y del abatimiento de algunos costos de áreas comunes que solo bajo este esquema se pueden disfrutar. Hoy día, la tendencia es el de adquirir una vivienda integrada a un conjunto con acceso restringido, donde en una fracción de tierra agrupan un número determinado de unidades que comparten áreas e instalaciones de uso común.

Relativo a lo mencionado, podemos citar edificaciones tales como salones de fiestas, gimnasios, albercas o canchas deportivas, independientemente de las circulaciones, áreas verdes y sistemas de seguridad y vigilancia con que cuentan.

Conjuntos donde la propiedad individual no necesariamente se ha constituido en condominio, presentando cierta anarquía en cuanto a la legal constitución de propiedad,



---

siendo evidente la falta de normatividad y de reglamentación que regule la administración del conjunto.

Por tal situación es necesario que con base en el marco normativo que rige en la constitución de la propiedad en Condominio en los Estados, así como en el Código Civil como los criterios y lineamientos establecidos para el desarrollo urbano y la vivienda, se fomente en cierta medida el crecimiento ordenado de los desarrollos y por consecuencia de las ciudades.

Ante tales condiciones identificadas, la propuesta nos permitirá vincular lo señalado en el marco legal, la normatividad y el diseño, para establecer un proceso que pudiera apoyarnos en efectuar un cambio de copropiedad a régimen de condominio, ya que efectuar tal modificación en la legal constitución de la propiedad generaría al poseedor una serie de ventajas sobre su patrimonio, mismas que citaré mas adelante y que dentro de las cuales destacan que existe la independencia de enajenar el bien así como de obtener financiamiento a través de una hipoteca.

### **METODOLOGÍA Y TÉCNICAS**

Una vez analizada la problemática que aqueja cada día en mayor proporción a la propiedad individual en conjuntos habitacionales; la propuesta se sustenta mediante una investigación de un marco jurídico y documental con objeto de plantear la implementación adecuada de un régimen de propiedad en condominio.

Para llevar a cabo lo anterior, se hizo acopio de información legal disponible, analizando y seleccionando las fuentes importantes que fungen como base de información, relacionada con el tema. Destacando que nos enfocamos a la legislación y normatividad del Distrito Federal, debido a que en esta entidad es donde con mayoría se ha tratado y normado al respecto, asimismo, señalar que tales conceptos han servido a través del tiempo como modelo o base para su aplicación en otras ciudades.



Determinar con base en la información obtenida si un conjunto habitacional cumple con los requisitos mínimos que exige la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y su viabilidad para realizar el cambio.

Marco Jurídico y Documental:

Constitución

Leyes

Códigos

Reglamentos

Normas

Aranceles

Internet

Libros y Manuales

Revistas especializadas y Periódicos

Investigación de campo.

### **HIPÓTESIS DE TRABAJO**

Generar una propuesta que pueda implementarse en el campo práctico y que sea una herramienta simple y formal, que involucre los aspectos jurídicos, tecnicismos y métodos necesarios que permitan llevar a cabo un cambio de régimen de copropiedad a condominio.

### **ORIGEN Y FUNDAMENTACIÓN**

No obstante que en ciudades grandes y macroplazas se ha legislado y normado respecto a desarrollos habitacionales en condominio, la cultura e influencia no se ha transmitido al resto del país, razón por lo que las diversas instancias que debieran estar involucradas desconocen respecto a los beneficios, derechos y obligaciones que derivan cuando estos conjuntos se encuentran debidamente constituidos bajo régimen de propiedad en condominio. Señalando, que existe una gran desinformación acerca de las limitaciones y





desventajas que conlleva una copropiedad, causas y efectos que señalo en el capitulo de copropiedad.

Asimismo, destacar que dada las condiciones actuales de las ciudades se observan problemas graves de constitución de propiedad, valores, planeación y paisaje entre otros aspectos importantes. Mismos que dado el crecimiento de las ciudades tienden a presentarse en proporciones mayúsculas, derivado de la incapacidad de los gobiernos en generar suelo servido para la construcción de vivienda unifamiliar con el dinamismo que la población lo demanda.

## **JUSTIFICACIÓN**

Identificado como problema de principal importancia en la actualidad, es el crecimiento dinámico de la población y su incorporación a los centros urbanos, razones por las cuales se produce un desequilibrio en la relación que existe entre la disponibilidad de suelo servido y los recursos que demandan los nuevos integrantes de la población.

La vivienda es una de las necesidades no cubiertas que se identifica como prioritaria, aspecto que ha dado origen a buscar alternativas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo y que mejoren sustancialmente el bienestar de la población. De esta manera, el criterio individualista que sobre el derecho de propiedad había estado vigente durante mucho tiempo, queda corto frente a una realidad que exige soluciones inmediatas.

Con objeto de satisfacer esta demanda, es necesario apartarse de los criterios de urbanización tradicional; es decir, el crecimiento de las ciudades en forma horizontal y de vivienda unifamiliar, ya que bajo este esquema se requerirían de grandes extensiones de tierra e importantes inversiones para dotar de servicios e infraestructura.

Hoy día y desde hace ya algún tiempo, se identifica que el crecimiento de las ciudades tiende a darse en pequeños y grandes conjuntos con acceso restringidos, muchos de ellos condicionados a desplantarse en forma vertical debido a la escasez de lotes urbanizados;



originando con ello cambios en el uso de suelo y por consecuencia incrementos en el valor de los inmuebles en ellos construidos. Esta necesidad de dotar o bien de adquirir una vivienda nos lleva planteamientos de esquemas condominales.

El constituir en Condominio una propiedad permite el mejor aprovechamiento del suelo en las zonas servidas, como es el caso de la regeneración urbana; por lo que es necesario conocer este sistema de propiedad y de aplicarlo correctamente.

Considero que la implementación correcta del Régimen de Propiedad en Condominio en un conjunto habitacional, puede contribuir a resolver problemas que existen actualmente en la tenencia de la propiedad individual, asimismo, sugerir su implementación en los nuevos emplazamientos que surjan.



## **OBETIVO GENERAL Y OBJETIVOS PARTICULARES**

La importancia de este estudio es contribuir en el ordenamiento legal de la propiedad de conjuntos ya existentes y promover su aplicación para los que se encuentren en proceso o por construir, asimismo, informar a los involucrados respecto a la conveniencia de constituir bajo régimen de propiedad en condominio un inmueble que comparte áreas de uso común, como condición que permita generar una venta más clara y por consecuencia seguridad en su pertenencia, asimismo, que genere patrimonio al adquirente y que cuente con liquidez sin dependencia, e incluso como una forma de recuperar la inversión en caso de siniestro.

Relativo a lo mencionado en el párrafo precedente, es importante destacar que el hecho de informar a los involucrados es una labor ardua e interdisciplinaria, que implica a diversos órganos gubernamentales y privados en una gran convocatoria donde debieran participar la autoridad, los colegios y especialistas para buscar la solución legal y técnica que propicie el cambio de copropiedad a condominio en los términos que establece la ley y en los aspectos inherentes a la solución arquitectónica del proyecto.

Con base en el análisis de la información disponible así como de la normatividad existente, el objetivo de esta investigación pretende establecer la importancia e implicaciones que este cambio tiene con objeto de que a través del tiempo se llegue a la solución de este problema.

## **CONTENIDO Y ALCANCES**

### **DERECHO DE PROPIEDAD**

Remontándonos a la historia, referiré en primer término conceptos relativos a la definición de la propiedad y distinción según el derecho Romano, ya que son parte medular de la legislación moderna en nuestro país.

Los Romanos empezaron a conocer y legislar sobre la propiedad con la palabra *res*, y es necesaria no la traducción simple, sino la importancia e inteligencia histórica del uso y de la aplicación de esa palabra, *Res*, cosa. Esta palabra fue generalizada a la acción de los hombres sobre diversos objetos materiales y es este momento donde se identifica el inicio de la ley civil, no a establecer, sino a sancionar ese derecho natural de la propiedad.

De esta manera las cosas destinadas por su naturaleza misma al uso y beneficio de todos, se le llamaron *res comunes*, de aquí más adelante las aplicaciones a los bienes municipales y de las cuales el pueblo colectivamente es el propietario, tales como plazas, parques, calles, así como los bienes destinados al culto o con carácter religioso (*res sacre*), aguas potables; en tanto que las que libremente se podían cambiar o transferir se nombraban *res in commercio*, finalmente y para no entrar en otras distinciones que poco añadirían al propósito podemos citar a las cosas que no pertenecían ni al Estado, ni al culto, ni a los templos, ni a una corporación, universidades, ni servían para el uso común, se le llamaban *res singularum*. Por último las cosas que no tenían dueño o cosa de nadie *res nullium*.

Relativo a lo mencionado, para facilitar el análisis de este tema, se propone reducir todos los derechos elementales que constituyen la propiedad a tres clases:

Derecho de uso, es decir, el derecho de usar la cosa y el derecho de recoger todos sus frutos y productos *ius utendi et fruendi*.

Derecho de libre disposición, *ius ablatendi*, o lo que posteriormente se le llama *ius disponendi*, es decir la acción que tiene el propietario de obrar físicamente sobre la cosa según su voluntad, y cambiar la forma exterior, disponer la jurídicamente cambiándola, renunciándola o enajenándola.

El derecho de la posesión, es decir a la pertenencia efectiva de la cosa, disfrutándola pacífica y plenamente, quedando delimitada por arriba hasta el cielo, y por abajo hasta el centro de la tierra.

Es importante destacar que, en la antigua Roma se consideraba a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar. El carácter de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disfrutar y disponer de una cosa, era acorde con el espíritu que alentaba a su sistema de propiedad.

En la última etapa del Imperio Romano de Occidente comienza la socialización de las instituciones. De esta manera, la propiedad se concibe como una función social en el régimen medieval la propiedad otorgó un poder absoluto a la propiedad, es decir, el dominio se extendió no sólo sobre la tierra sino también sobre los que la habitaban.

A los apuntes anteriores creo importante añadir conceptos inherentes a la propiedad entre los Aztecas, ya que es un aspecto principal en el desarrollo de nuestro país; Los *calpullis*, se integraron por una extensión más o menos grande de tierra asignada a una familia o a una tribu, la cual se formaba por parientes o por cierto número de personas, de las cuales se tenía un jefe que se encargaba de repartir las tierras para su cultivo, destacando que ninguna de ellas tenía propiedad privada o individual, ya que se trataba de una propiedad comunal que se podía trabajar en tanto se perteneciera al *calpulli*, siendo los jefes o representantes de estos los que podían dirimir de una manera patriarcal la

repartición o arrendamiento de la propiedad territorial delimitada en el plano del calpulli.

Los aztecas representaban en este continente los que los romanos en el mundo antiguo, ya que aliados con las monarquías de Texcoco y Tacuba, iban invadiendo poco a poco otras provincias y su sistema era el de confirmar e su cargo al jefe natural, respetar los usos y las costumbres, y dejar a los vecinos en el libre uso de la propiedad comunal.

Las cargas a que quedaban sujetas las provincias eran la de suministrar cierto número de hombres para la guerra, y la de cultivar cierta parte del terreno que reservaba el conquistador y entregar el producto de los cultivos en su tiempo a los oficiales reales.

Por medio del sistema antedicho, a través del tiempo el reino poseía un gran número de tierras lo cual explica el lujo y la opulencia de las tres monarquías aztecas, asimismo los nobles poseían una cierta extensión de tierra que era cultivada por los plebeyos o masehuales como se denominaban. Si bien este sistema es imperfecto, es en humanidad y en justicia, superior al de los romanos y con los antecedentes que se han referido en párrafos precedentes se puede hacer una comparación de las nociones primitivas que tuvieron sobre el trabajo, la cultura y la distribución de la propiedad territorial, dos pueblos antiguos ubicados en localizaciones geográficas distintas y que permanecieron durante siglos sin ningún punto de contacto. De estos puntos es importante destacar que el sistema y la legislación azteca, sobre la propiedad, subsistió aún después de la conquista.<sup>1</sup>

Podemos señalar que la propiedad colectiva, familiar, individual fueron etapas que hoy día continúan evolucionando tal vez y desde mi particular punto de vista, en sentido inverso, ya que la propiedad colectiva está reconquistando, en sus modernas concepciones, el lugar que había perdido.

Ante las relaciones de lo urbano y los problemas que genera, tales como: especulación, plusvalía, rentismo y acaparamiento, se anteponen soluciones como: requisas, expropiación y planificación; por lo que ante los conflictos suscitados por un exacerbado individualismo en la propiedad urbana, la socialización del suelo se presenta como una realidad.

La copropiedad de pisos o departamentos, ha adquirido un desarrollo con la crisis de la vivienda en el mundo contemporáneo.

Es en Francia precisamente de donde parte una nueva corriente revolucionaria con el Arquitecto suizo nacionalizado francés Charles Edward Jeanneret “Le Corbusier”, fue creador de un nuevo estilo de desarrollo funcional. Con gran visión futurista al prever ya el crecimiento de las grandes ciudades, presentó entre 1922 y 1925 en París el ambicioso proyecto habitacional conocido con el nombre de “Plan Voisin”, en el que su preocupación

por las proporciones y el uso de módulos, hace de sus concepciones en el arte del espacio, un proyecto no sólo práctico sino de gran belleza.

Los proyectos de Le Corbusier, además de revolucionar la arquitectura y el urbanismo en general; su tesis de los espacios se propagaron años después por todo el mundo incubándose en algunos países con gran éxito por los problemas urbanos resueltos.

En Alemania se le denomina Propiedad en Mancomún, que es más una propiedad colectiva que una indivisión; la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse, sino por acuerdo de todos.

Evolucionando a través del tiempo, podemos citar que nuestro sistema de Propiedad en Condominio es más avanzado que la Indivisión Francesa o que la Propiedad en Mancomún Alemana mencionada.

En nuestra legislación vigente, el derecho de los condóminos puede considerarse un derecho doble: derecho de propiedad privativa sobre su departamento, casa, local, etc. y derecho de copropiedad con indivisión forzosa, sobre las partes comunes.

La primera Ley para regularizar los bienes inmuebles en condominio fue la Ley sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas ó Locales de fecha 2 de diciembre de 1954 publicadas en el Diario Oficial del día 15 del mismo mes y año.

Por lo antedicho, identificaremos en que estriba el derecho de propiedad actualmente y las diferentes formas legales en que es factible de constituirse.

<sup>1</sup> TRATADO DE LA PROPIEDAD, ENSAYO DE UN ESTUDIO DEL DERECHO ROMANO Y DEL DERECHO PÚBLICO Y CONSTITUCIONAL EN LO RELATIVO A LA PROPIEDAD por Manuel Payno.

Como se ha señalado, la propiedad ha sido vértice del sistema de vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida es el reflejo de la evolución histórica de la sociedad.

En nuestro país actualmente identificamos que principalmente se ha constituido como propiedad privada, siendo esta individual (personas físicas y morales) y social (ejido y comunal); siendo la propiedad privada la que en este estudio nos ocupa, misma que también puede construirse como propiedad privada, privada en condominio y copropiedad.

El Código Civil de 1870 de nuestro país, definió la propiedad como: **“el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes”**. Esta definición fue similar en el Código de 1884.

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”.



Si trazáramos aún en compendio el desarrollo de las civilizaciones del mundo, podríamos concluir que la civilización, la propiedad y la prosperidad, tienen que evolucionar de manera simultánea, desde el momento en que los ciudadanos no tienen seguridad ni garantías en sus personas y propiedades, en este momento la civilización podría retroceder a la barbarie.

## **C O P R O P I E D A D**

El artículo 27 constitucional establece que 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.

Con base en lo referido, es importante señalar que esta identificación de propiedad cuenta con diversas vertientes las cuales a lo largo de la historia y por causa de necesidad expedita se han instrumentado y regulado jurídicamente a través del Código Civil sobre la propiedad individual; una de estas modalidades motivo de estudio es la copropiedad.

La copropiedad desde el punto de vista jurídico esta sujeta a disposiciones distintas a las de la propiedad individual, ya que los copropietarios tienen derecho sobre un todo en proporción al porcentaje que poseen sobre el total del bien,

propiedad que es indivisible y que es representada para los fines legales que compete por cada uno de los copropietarios (condueños) respecto a su porcentaje de copropiedad.

En el artículo 950 del capítulo VI del Código Civil establece que todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal; no obstante, para la mayoría de las instituciones de crédito es premisa no recibir en garantía derechos de copropiedad.

Liberar la condición señalada en el párrafo precedente, solo se logra cuando los copropietarios se involucran en el proceso de crédito y en su conjunto den en garantía el 100% de sus derechos, evitando que en el futuro se presenten conflictos legales y de recuperación del empréstito otorgado.

Otra posibilidad que existe para efecto de enajenación, hipoteca o adjudicación sería cesar dicha copropiedad, considerando para que dicho proceso legal se lleve a cabo lo que el código civil establece como premisa referente a que los condueños gozan del derecho al tanto.

Las Instituciones de crédito solo puede aceptar en hipoteca bienes en propiedad privada o que se encuentren legalmente constituidos bajo Régimen de Propiedad en Condominio, documento que invariablemente deberá estar inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, en donde se establezcan de manera precisa las características de los bienes involucrados, tanto las medidas y colindancias de las partes individuales o privativas (de los cuales el condómino es el absoluto propietario), como las denominadas comunes, que es la parte en copropiedad o propiedad proindiviso que los condóminos tienen en proporción o porcentaje de indiviso del todo.

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

El Artículo 951, del código Civil señala que 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 aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos 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. Ya que 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.

Relativo a lo anterior, también se indica que 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. Asimismo, que el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva.

A continuación señalo a manera de recomendación algunas disto guíanos contenidas en el Código Civil -capítulo VI-, los cuales sugiero considerar como de principal importancia en el análisis de bienes inmuebles valuados, a efecto de no incurrir en omisiones legales que pudieran en su momento originar conflicto de constitución legal de la propiedad individual.

Podemos registrar que existe copropiedad cuando se identifican principalmente los siguientes aspectos:

- I. Cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.
- II. Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.
- III. Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos.
- IV. Existen ventanas o huecos, abiertos en la pared divisoria de las edificaciones.
- V. Cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca o seto están contruidos sobre los dos terrenos colindantes o por mitad entre una y otra de las dos contiguas.
- VI. Cuando elementos estructurales como cimientos, muros, traves, losas y armaduras, soportan las cargas de dos o más posesiones.
- VII. Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, este contruida de tal modo que su desplante incida en las dos propiedades.
- VIII. Cuando la pared divisoria contruida de mampostería presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen por ambos lados de la pared.
- IX. Cuando la pared fuere divisoria entre dos edificios formando parte de estos.
- X. Cuando una heredad no se halle cerrada o defendida por vallados, cercas o setos vivos con respecto a las contiguas.
- XI. Cuando existen volados o marquesinas que invadan bienes contiguos.
- XII. Cuando existen zanjias o acequias abiertas entre las heredades, se presumen también de copropiedad si no hay título o signo que demuestre lo contrario.
- XIII. Cuando se registran áreas verdes, circulaciones, construcciones, instalaciones recreativas, áreas de estacionamiento o incluso sistemas de vigilancia de uso común.

Es importante destacar que la copropiedad cesa cuando se presentan alguna de las siguientes condiciones: por la división de la cosa común, por la destrucción o pérdida de ella; por su enajenación, y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo propietario.

Cuando la división de una cosa común no perjudica a un tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición, observándose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su título en el Registro Público.

En este apartado es de principal importancia considerar que la división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta, asimismo, que el constituir un bien inmueble en copropiedad implica un riesgo para el propietario o para el que adquiere.

Por lo antedicho, considero importante señalar a continuación algunas causas y efectos que por esta condición son de tomar en cuenta:

- I. No genera patrimonio individual ya que no se delimita en forma precisa la propiedad privada.
- II. Crea dependencia en el libre disfrute del bien adquirido.
- III. El propietario es dueño de un todo indivisible, razón por la cual es difícilmente enajenable e hipotecable a través de financiamientos bancarios.
- IV. No existe una estructura legal que obligue a los condueños a cubrir los gastos de mantenimiento, seguridad y de contribuciones, razón por la cual la participación de estos es en general baja.

- V. Las áreas de circulación y espacios comunes es tierra de todos y de nadie, lo cual genera en la gran mayoría de casos minusvalía del bien ante la falta de mantenimiento.
- VI. Difícilmente se controla la seguridad del conjunto y uso de los bienes.
- VII. Ante la falta de un reglamento, cada uno de los adquirientes están en libertad de realizar las modificaciones formales, conceptuales y de uso que prefieran, ocasionando con esto un detrimento en el valor del bien y en ocasiones hasta un riesgo en la estabilidad de las construcciones.
- VIII. En caso de ser un propietario único, lo limita a involucrar toda la propiedad en un proceso de crédito, venta o de la estructuración de una herencia.
- IX. Si el bien es heredado, restringe a que solo con la autorización del 100% de los condueños, el bien puede ser sujeto de renta, venta o de hipoteca.

Relativo a esta forma de constituir legalmente la propiedad individual, se indica que se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un conjunto, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto; siendo estos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute". Capítulo II, **Artículo 3°** de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, .-

## **CARACTERISTICAS DE LOS CONDOMINIOS**

Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

### I.- Por su estructura:

a) **Condominio vertical.-** Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute.

b) **Condominio Horizontal.-** Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo a una fracción del terreno y es propietario de la edificación desplantada en él, 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, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: Edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.

### II.- Por su uso:

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

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

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

d) **Mixtos.-** Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores”. Artículo 5 LPCI DF.-

## **IMPORTANCIA SOCIAL Y ECONÓMICA DEL CONDOMINIO**

A través del tiempo y bajo diferentes circunstancias se ha registrado una problemática social relativa a la constitución de la propiedad individual, por tal razón a continuación señalo algunos puntos que estimo son de principal importancia en lo social y lo económico, esto con solo el hecho de constituir en condominio un bien inmueble integrado a un conjunto que comparte áreas de uso común.

## **VENTAJAS DE CONSTITUIR EN CONDOMINIO UN CONJUNTO DE VIVIENDAS**

- I. Tiene un carácter legal definido.
- II. La participación en la administración y mantenimiento del conjunto es obligada.
- III. Existen normas y reglamentos que garantizan el buen vivir de una comunidad.
- IV. Los propietarios están obligados a respetar las características físicas originalmente registradas, asimismo, la densidad constructiva, tipología y uso de inmueble.
- V. Garantiza integrar una comunidad mediante el paisaje urbano creando ciudad, esto mediante estilos, materiales, sistemas constructivos y tecnologías aplicadas.
- VI. Permite en caso de siniestro recuperar la inversión de capital destinada en su adquisición.



- VII. Existe una responsabilidad civil respecto a lo que acontece dentro del conjunto.
- VIII. Delimita en forma precisa la propiedad individual, así como, las áreas de uso común, permitiendo con ello que la convivencia de los propietarios se lleve a cabo en un punto de equilibrio.
- IX. Permite independencia de uso y disfrute del bien adquirido.
- X. Se garantiza que la propiedad individual no sufra afectaciones en general por acciones de terceros o de otros propietarios del conjunto y en caso contrario existe la estructura legal para sancionar o exigir que se restituyan las condiciones originalmente registradas.
- XI. Permite establecer medidas de control de acceso y de seguridad para los adquirentes del conjunto, e incluso de segregar a posibles sujetos cuyo sistema de vida no sea congruente con las del resto de los propietarios del conjunto.
- XII. Es condición que el propietario adquiera un seguro de daños para el inmueble adquirido.
- XIII. El constituir un conjunto en condominio se traduce en un valor agregado, ya que permite que el inmueble sea una garantía para su propietario, con lo cual le genera un patrimonio.

Cuando un inmueble es parte integrante de un conjunto y este se encuentra legalmente constituido en condominio, el que adquiere tiene la certidumbre que el bien involucrado se encuentra debidamente delimitado en una propiedad individual, misma que tendrá derecho a una parte proindiviso de las áreas comunes, estableciendo con esto tal condición que permitirá al propietario hacer uso en forma plena del bien.

Como fue señalado, delimitar la propiedad es un factor de principal importancia que sin lugar a duda generará patrimonio al que adquiere un inmueble, es por esto que de acuerdo con lo que se establece en el Código Civil para el Distrito Federal, cuando la propiedad se constituye bajo régimen de propiedad en condominio,

cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos y condiciones previstos en dicho código. Por tal razón, el propietario del inmueble podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo bajo esquemas de créditos bancarios, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones que establecen las leyes que apliquen al caso.

Asimismo, se indica que el adquirente tiene el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, mismo que es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativa sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad. **Artículo 8.-LPCI DF**

## **CRITERIOS PARA DETERMINAR EL INDIVISO**

El indiviso consiste en la proporción que pertenece a la unidad condominial, y esta representa los derechos y obligaciones sobre las áreas comunes del condominio, mismo que generalmente se expresa en porcentaje.

Se identifican diversos tipos de indivisos como condominios se registran, de los cuales podemos citar un indiviso general, con el cual se determinarán los derechos y obligaciones que tienen en relación al condominio general. Un indiviso sectorial, con el cual se determinarán los derechos y obligaciones que tendrán al interior de su respectiva sección, así mismo, un indiviso subcondominal que es el que determina los derechos y obligaciones que tendrán al interior de un subcondominio.

Los diferentes tipos de indivisos asignados a cada unidad privativa sirven para determinar asimismo la parte de los bienes de propiedad y de uso común que le corresponda, tanto dentro del ámbito del condominio maestro, como dentro de la sección o subcondominio que le corresponda, asimismo, determinará en su momento el número de votos que tendrán dentro de las diferentes asambleas de condóminos.

El aplicar este factor sobre los bienes de propiedad común determina la parte que le corresponde a la unidad privativa, siendo ésta inseparable, deberá enajenarse, gravarse o embargarse de manera conjunta. Lo anterior no obstante que el condómino hubiera abandonado sus derechos o bien renunciado a utilizar determinados bienes.

Con base en lo antedicho, es importante referir que derivado de esta división surgen tres distintos tipos de bienes comunes, mismo que a continuación detallo:

Bienes generales de propiedad y uso común.

Bienes de propiedad y uso común de cada sección.

Bienes de propiedad y uso común de cada subcondominio.

Los bienes generales de propiedad y uso común, son aquellos que prestarán un servicio o satisfarán una necesidad de carácter colectivo para todas las unidades condominales implícitas en el condominio maestro.

Los bienes de propiedad y uso común de una sección son aquellos bienes que prestarán un servicio o satisfarán una necesidad que se considera de carácter colectivo solamente dentro de dicha sección, perteneciendo en copropiedad a todos los condóminos que adquieran alguna unidad secundaria.

Los bienes de propiedad y uso común de cada subcondominio son aquellos bienes que como hemos descrito anteriormente prestan un servicio o satisfarán una necesidad que se considera colectiva dentro de un subcondominio.

Con base en lo antedicho, podríamos referir que la determinación del indiviso se puede fundamentar bajo la óptica de diversos criterios y estos pudieran justificarse dependiendo de las condiciones o factores que en el caso específico se presenten. Su determinación se ha fundamentado a través del tiempo en diversas vertientes ya sea por superficies de terreno o construcción como por los valores nominales (ya sean físicos o comerciales) que para los efectos de cálculo, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva que le corresponda, sobre el valor total representativo de las partes en condominio; además las cargas fiscales que

genera un bien inmueble sujeto a este régimen, serán a cargo de los condóminos proporcionalmente. Considerado en su conjunto, lo que se explica en la siguiente expresión matemática:

$$V_{ct} = V_t + V_c$$

$V_{ct}$  = Valor del condominio total

$V_t$  = Valor del terreno total

$V_c$  = Valor de la construcción total

$$V_{ct} = \sum (Stp + \%Stc)VutFt + \sum (Scp - VucFc) + \% \sum (SccVucFc)$$

Donde:

$V_{ct}$  = Valor del condominio total

$Stp$  Superficie de terreno privativa de la unidad (i)

$Stc$  Superficie de terreno común del condominio

$\%$  Indiviso o pro-indiviso de la unidad (i);

$$i = 1,2, \dots, n, : \sum \%_i = 1.00$$

$Vut$  Valor unitario de tierra o de suelo del lote tipo.

$Ft$  Factor de mérito o demérito aplicable para el terreno, que considera el frente, fondo, superficie,

irregularidad, topografía y posición dentro de la manzana, como el producto de todos estos ajustes.

*Scp* Superficie de construcción privativa (i), que corresponde a la tipología de edificación.

*Vuc* Valor unitario de construcción, correspondiente a la edificación tipo.

*Fc* Factor de mérito o demérito, que corresponde a la edificación tipo por edad, grado de conservación.

*Sc* Unidad de medida de construcción común de la tipología correspondiente.

Lo anterior significa que el indiviso (%), de la unidad del condominio (i), corresponde a la parte proporcional del valor total de la unidad (i, dividido por el valor total del condominio, esto es en términos matemáticos:

$$\% = Vu_i / Vt \dots\dots\dots(1)$$

Donde:

$\%_i$  Indiviso o proindiviso de la unidad (i) en porcentaje.

$\sum \%_i = 1.00$  (Suma de todos los indivisos de las unidades del condominio es igual a la unidad)

$i = 1, 2, \dots, n$  (unidades condominales)

$Vu_i$  Valor de la unidad (i)

$Vt$  Valor total de las unidades del condominio.

Además el valor de cada unidad es igual al valor del área privativa más la parte proporcional del área común. Esto significa que:

$$Vu_i = Vp_i + \%_i Vc \dots\dots\dots (2)$$

Donde:

$Vu_i$  Valor de la unidad (i)

$Vp$  Valor privativo de la unidad (i).

$Vc$  Valor del área común.

Si sustituimos (2) en (1).

$$\%_i = (Vp_i + \%_i Vc) / Vt \dots\dots\dots(3)$$

Despejando %,

$$\%_i = Vp_i / (Vt - Vc)$$

Pero:

$$Vt - Vc = \sum Vp_i$$

Por lo tanto

$$\%_i = Vp_i / \sum Vp_i \qquad \%_i = SCp_i / \sum SCp_i$$

$$\%_i = STp_i / \sum STp_i$$

**Lo que significa que el indiviso es igual al valor nominal del área privativa entre la suma de los valores de las áreas privativas, o bien la superficie ya sea de construcción o de terreno de la unidad privativa entre la suma de las superficies de construcción o de terreno privativas.**

Este resultado permite determinar el indiviso para cada unidad del condominio, siendo aceptable y común determinarlo bajo estas modalidades, siendo importante **considerar las superficies de acuerdo a la modalidad del condominio, tomando en cuenta si es:**

**A.1. Horizontal.** Se determina tomando en cuenta la superficie del terreno privativa bajo la siguiente expresión matemática.

$$\%_i = Stp_i / \sum Stp_i$$

Donde.

$Stp_i$  Superficie privativa de terreno de la unidad (i)

Debiendo asegurarse que:  $\sum \%_i = 1.00$

Se considera como elemento de prorrato la superficie del terreno, lo que permite una aproximación aceptable, respecto al considerar el cálculo del valor económico.

**A.2. Vertical.** Se determina tomando en cuenta la superficie de construcción privativa asumiendo la siguiente expresión matemática.

$$\%_i = Scp_i / \sum Scp_i$$

Donde.

$Scp_i$  Superficie privativa de construcción de la unidad (i)

Debiendo asegurarse que:  $\sum \%_i = 1.00$

Se considera que las superficies construidas son de la misma tipología,

Y del mismo uso, para este efecto didáctico.

**A.3. Mixto.** Se consideran las superficies de tierra y/o de construcción respectivamente para las unidades bajo la modalidad de horizontal y vertical con los siguientes criterios.

Se toma la superficie privativa de cada terreno para las unidades del condominio que se consideran en el esquema "horizontal". Se acepta la superficie huella de la

construcción, para las unidades del condominio que se encuentran en el esquema "vertical" o edificio.

Ambas superficies se consideran para efecto de cálculo del indiviso, bajo las siguientes expresiones matemáticas según sea el caso.

Para el esquema Horizontal:

$$\%_i = Stp_i / \sum Stp_i + \sum Sth_j$$

Donde:

$\%_i$  Indiviso de la unidad (i) de la parte horizontal.

$Stp_i$  Superficie privativa de terreno de la unidad (i) de la parte horizontal.

$\sum Stp_i$  Superficie total privativa de la parte horizontal.

$\sum Sth_j$  Superficie total de huella de la parte vertical.

Se asume que la superficie denominada "huella", es el **área que demarca el edificio en su superficie de desplante.**

Para el esquema Vertical:

$$\%_j = (Sth_j / \sum Stp_i + \sum Sth_j) * (Scp_j / \sum Scp_j)$$

Donde:

$Scp_j$  Superficie de construcción privativa de la parte vertical.

$\sum Scp_j$  Superficie total de construcción de la parte vertical.

**Nota: El indiviso como una parte proporcional, que no cambia después de haberse establecido en el Reglamento, y solo se podrá modificar en asamblea por acuerdo, conforme a lo señalado por la ley.**



Es importante destacar que el aplicar los distintos criterios antes mencionados queda bajo el criterio del valuador y dependerá de las condiciones del contexto inmobiliario donde se ubique el conjunto a regularizar, asimismo, serán determinantes las características físicas del bien así como el uso al que se destine el inmueble.

Asimismo, señalar que actualmente el criterio que prevalece como común es el que establece la ley y que es sustentado con valores nominales, ya sean de mercado o venta; siendo esta metodología congruente con el planteamiento de este estudio y para efecto de cambio de un bien en copropiedad a condominio.

## **PROCESO DOCUMENTAL Y METODOLOGÍCO PARA CONSTITUIR UNA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.**

La serie de acciones para constituir una propiedad en condominio, comprende tareas de orden legal como de carácter técnico administrativo, que involucran tanto la localización e identificación del inmueble, como la recopilación de antecedentes técnicos y legales, como del proceso valuatorio, fases que nos permitirá finalmente emitir un resultado respecto a la viabilidad de llevar a cabo conforme a derecho el cambio o bien de establecerlo en su origen.

El Régimen de Propiedad en Condominio podrá constituirse en inmuebles ya edificados siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, asimismo, que se cuente con el soporte documental correspondiente.

En primer término, referiré respecto a las condiciones que establece la ley antes mencionada y posteriormente señalaré de manera puntual respecto al soporte

documental correspondiente:

Como primera condición se establece que el inmueble cumpla con lo que se indica en el artículo 3° de esta Ley, lo cual ya ha sido referido en párrafos precedentes, asimismo, que el número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120.

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

Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el título quinto de esta Ley:

- I.- Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y
- II.- Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida. **Artículo 6.-LPCI DF**

Se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia. **Artículo 7.-LPCI DF**

En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento,

hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. Artículo 8.-LPCI DF

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.

El Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad.

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

- I.- La licencia de construcción o falta de esta, la constancia de regularización de construcción;
- II.- La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberán precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran.
- III.- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse.
- IV.- La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen.
- V.- El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble.
- VI.- El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble.
- VII.- Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta Ley, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.
- VIII.- La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos

que permitan su fácil identificación.

- X.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento.
- XII.- La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro para las áreas comunes, con una 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;

También en esta Ley se refiere que, en caso de que el proyecto original sufra modificaciones, en cuanto al número de unidades privativas o ampliación o reducción o destino de áreas comunes, quien constituyó el régimen de propiedad en condominio tendrá la obligación de modificar la escritura constitutiva ante notario público, o la asamblea a través de la persona que la misma designe, en un término no mayor de seis meses contados a partir del término de la vigencia de la licencia de construcción o de su prórroga, conforme a lo dispuesto por el artículo 12 de esta Ley. **Artículo 9.-LPCI DF**

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el reglamento, certificado también por fedatario público. **Artículo 10.-LPCI DF**

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.-LPCI DF**

Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en Asamblea General extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de

votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos. **Artículo 12.-LPCI DF**

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

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

## **DOCUMENTOS DE SOPORTE.**

Para efecto de estar en posibilidades de llevar a cabo un cambio de copropiedad a condominio, los documentos a integrar y por verificar con la finalidad de asegurar la consistencia y congruencia de la información son:

### **Título de Propiedad.**

Escritura o testimonio inscrito en Registro Público de la propiedad, documento que es indispensable cuando se pretenda sea autorizado el cambio de régimen por la

autoridad competente, mismo que deberá contener principalmente los siguientes puntos:

Nombre completo y dirección del propietario o copropietarios del inmueble promotores del cambio, donde incluirán calle, número oficial, colonia y delegación.

Localización geográfica que incluya calle, número exterior, número interior -en su caso-, colonia, Municipio o Delegación, Estado.

Número de boleta predial

Número de boleta de agua

Descripción del inmueble y de sus partes que lo componen, es decir superficie, medidas y colindancias del terreno, sí como las de las construcciones en el desplantadas.

**Contrato de compraventa** certificado ante notario público; Sentencia de autoridad judicial ejecutoriada; Manifestación de traslado de dominio autorizada por la dependencia respectiva; Cédula de contratación que emita la dependencia oficial autorizada para la regulación de la tenencia de la tierra; y Título, certificado o cesión de derechos agrarios o comunales. Los inmuebles que cuentan con este respaldo, oficialmente no se aprueban por la autoridad competente para el cambio de régimen de propiedad a condominio, sin embargo en la realidad se subdividen los terrenos, requiriendo vías de paso internas, y que no cuentan con la autorización correspondiente.

**Manifestación catastral.**

**Clave catastral** del predio origen sujeto a cambio.

**Ubicación del inmueble** (vialidad, número oficial, colonia y delegación).

**Croquis** de ubicación del inmueble.

**Estatus** del predio con o sin construcción.

**Avalúo fiscal** emitido por un perito que cuente con los registros que emita la autoridad competente.

**Régimen de propiedad** y destino del predio si este es privado o público en condominio, con uso habitacional, comercial, industrial o mixto.

**Plano general autorizado con sembrado de áreas privativas y comunes de terreno y construcciones privativas y comunes.**

**Nombre** de la persona física o moral, a quien se le autorizará el cambio de régimen.

**Ubicación** del inmueble, verificar que es coincidente con documentos comparables (*validad, número oficial, colonia y Delegación*).

**Descripción general** del inmueble y la distribución de las unidades condominiales y áreas comunes, que debe coincidir y ser congruente con los elementos comparables como planos autorizados, padrón analítico catastral, asimismo, que integre la tabla de indivisos donde se incluya el Indiviso que corresponda a cada unidad condominal involucrada.

Fecha y número de autorización.

**Reglamento interno del condominio y de administración.** Refiere entre otros aspectos los indivisos que corresponden a cada unidad condominal.

**Licencias de construcción y/o aviso de terminación de obra**

Clave catastral.

Nombre del propietario.

Ubicación del inmueble.

Superficie construida aprobada.

Fecha de autorización.

Numero de licencia y/o termino de obra.

**Oficio de autorización del cambio de régimen.**

Nombre de la persona física o moral, a quien se le autorizó el cambio de régimen.

Ubicación del inmueble.

Descripción técnica del inmueble y la distribución de las unidades condominiales y áreas comunes.

Fecha y número de autorización.

**Boletas de pago de los impuestos prediales.**

Clave catastral del predio origen.

Superficies de terreno y construcción.

Estatus del predio, con o sin construcción.

Vigencia del pago de los impuestos.

**Asimismo, es importante realizar los dos siguientes procesos complementarios:**

**Visita de inspección al inmueble.**

Conforme a la documentación presentada, se realiza la visita en campo para:

**Confirmar localización** e identificación del inmueble.

En su caso verificar clave catastral total o de las unidades del condominio.

Ubicación del condominio y de las unidades del mismo, conforme a planos autorizados.

Corroborar y en su caso medir el condominio y/o las unidades del mismo conforme a planos autorizados o situación física actual.

**Verificar estatus** del predio, con las opciones:

Proyecto, se encuentra en breña sin obra alguna.

En proceso de construcción, cuenta con obras de urbanización sin terminar, las edificaciones no están terminadas.

Construido, las obras se encuentren terminadas totalmente, se cuenta con aviso de terminación de obra.

**Lo anterior con objeto de Recabar información** complementaria.



Sobre las características cualitativas del terreno (topografía).

Sobre las tipologías de las construcciones por uso, clase y categoría, edad, grado de conservación básicamente.

Sobre las áreas comunes y privadas, identificar para cada unidad las áreas privativas y comunes de tierra y construcción.

Sobre datos administrativos como nombres, número oficial interno, clave catastral. etc.

### **Análisis de la información integrada y proceso de la elaboración de una memoria de cálculo.**

Con la finalidad de confirmar los datos por incorporarse en el proceso, se procede a identificar y seleccionar los datos útiles, bajo los siguientes criterios:

**Tipo de condominio.** Conforme a las características de la estructura y documentación, además de la identificación en campo se reconoce si el condominio es horizontal, vertical, mixto o si se trata de una analogía.

**Superficie total** de terreno del condominio.

Consignada en documento de propiedad.

Registrada en plano autorizado.

Estructurada y calculada en plano proveniente de sentencia judicial o levantamiento topográfico, cuando se refiere a un condominio por analogía.

**Superficie privativa de terreno** de la unidad condominal.

Para condominio horizontal, se toma la estipulada en título de propiedad, conforme al plano autorizado o por levantamiento directo ó sentencia judicial.

Para condominio vertical, no existe superficie privativa de terreno, se considera como cero.

Para condominio mixto, para la parte horizontal se considera la estructurada conforme al plano autorizado, y para la vertical se considera en nuestro caso como superficie huella correspondiente al área de desplante del edificio.

**Superficie común de terreno.** Se toma la diferencia de la superficie total menos la suma de las superficies privativas de cada unidad del condominio; es decir para los condominios horizontales la suma de las superficies de las áreas privativas más la de la común debe ser igual a la superficie total del terreno; en caso de condominio vertical, la superficie total de terreno es idéntica a la común: en el condominio mixto la superficie común de terreno es igual a la superficie total del predio menos las superficie privativa horizontal menos la superficie huella de lo vertical.

**Características y factores** de terreno en su caso.

Se consideran las dimensiones gráficas del plano autorizado levantado la señalada en sentencia judicial ó como referencia la estructurada en la cartografía catastral, respecto al frente, fondo, superficie, topografía y ubicación.

Se registran los factores aplicables por frente, fondo, superficie, topografía y ubicación y consecuentemente se obtienen los factores de merito o demérito correspondientes.

**Valor unitario de terreno o de suelo** será el de mercado investigado homologado al lote total ó lote tipo o como referencia las tablas de valores catastrales.

**Construcción común.** Se identifican las unidades constructivas de uso común, tipificándolas dado su uso, clase y categoría, relacionada con la unidad constructiva, la superficie determinada, el año en que se construyó o remodeló, su conservación y número de niveles; así mismo se anotan los factores por edad, y conservación.

**Clave catastral.** Se asienta la clave por edificio y unidad, conforme lo establecido en su boleta predial o la obtenida en la oficina catastral correspondiente.

**Indiviso.** Si no se cuenta, es factible determinarlo con base en distintos criterios y metodologías diversas, tema que se señala de manera puntual en el presente documento.

**Revisión.** En esta actividad, habrá que validar los datos resultantes.

Para tal efecto, se debe conformar el expediente que contiene la documentación fuente, es decir los documentos soporte proporcionados por el propietario o promotor, registros gráficos y la memoria de cálculo.

**Confirmación de la información.**

Esta actividad se lleva a cabo al confirmar las cifras de los valores y elementos técnicos producto de la información recavada o levantada y de la Memoria de cálculo.

El valor de cada unidad del condominio, se obtiene sumando el valor de la tierra más el de la construcción, tomando en cuenta las áreas privativas y la parte proporcional de las áreas comunes.

Para la tierra se obtiene el valor: multiplicando el valor unitario de suelo o de tierra previamente analizado, multiplicado por el factor de ajuste aplicable, resultante del producto de los factores de frente, fondo, superficie, irregularidad, topografía, posición y otros aplicables, Además multiplicado por la superficie total del terreno (conformada por las partes privativas más las comunes).

Para la construcción se considera la suma de valores de las construcciones privativas, multiplicando para cada una, de acuerdo a su tipología, la superficie por el valor unitario acorde a dicha tipología y por el factor de ajuste por edad y grado de conservación básicamente; para las construcciones comunes, de igual manera se considera la suma de valores de las construcciones, multiplicando para cada una, de acuerdo a su tipo, dada la unidad de medida por el valor unitario y por el factor de ajuste por edad, grado de conservación básicamente, y a este producto se le aplica el indiviso que le corresponde.

## **EL CONDOMINIO Y SU PROPIEDAD EXCLUSIVA**

Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y estos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente. **Artículo 16.- LDCI DF**

## **BIENES CONSIDERADOS PROPIEDAD COMÚN**

Son objeto de propiedad común:

- I.- El terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general o bien cuando el desarrollador se ha reservado el derecho de asignar su uso exclusivo sin perder la copropiedad.
- II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornatos, y zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;
- IV.- Los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general; y

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

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del comité de vigilancia o asamblea general que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja. **Artículo 25.-LDCI DF**

Basado en la ley de propiedad en condominio de inmuebles para el distrito federal a continuación señalo aspectos relativos a las disposiciones generales.

Como indica esta Ley de orden público e interés social, el objeto es el regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo, tiene el propósito de regular las relaciones entre los condóminos y de estos con su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas. **Artículo 1 LDCI DF**

Con objeto de que tales propósitos de logren en buen término es necesario que dentro de la estructura y lineamientos se identifique principalmente los siguientes puntos:

Que se registren áreas y bienes de uso común que pertenezcan en forma pro indiviso a un grupo de personas denominados condóminos y que su uso este regulado por la ley, una Escritura constitutiva y un Reglamento.

La Escritura constitutiva deberá señalar en términos legales los aspectos

relevantes que integran la constitución de condominio, aspectos generales y específicos como los que a continuación indico:

Participantes legales y personas morales y físicas que promuevan la constitución bajo régimen de condominio.

Antecedentes de propiedad de las construcciones y del terreno.

Localización geográfica del conjunto, indicando calle, número, colonia, Delegación o Municipio, Estado o Entidad Federativa, País donde se ubique.

Superficie de terreno global, medidas y colindancias donde se desplante el conjunto.

Descripción del conjunto indicando el número de unidades privativas o exclusivas y comunes que lo integran.

Que incluya en uno de sus apartados las superficies, medidas y colindancias tanto de las unidades privativas como de las de uso común que constituyen el conjunto. Entendiendo como unidad de propiedad exclusiva como el departamento, casa o local y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

Que se anexe una tabla de valores e indivisos que correspondan a cada una de las unidades, preferentemente indicando la metodología empleada para su definición.

Que el reglamento se incluya como anexo a la escritura como un instrumento jurídico que complemente y especifique las disposiciones de esta ley de acuerdo a las características de cada condominio, indicando los derechos y obligaciones que como condómino sea acreedor así como señala puntualmente la participación de la administración en el funcionamiento legal, contable y técnico del condominio, pudiendo ser esta integrada por un administrador o por un administrador profesional según se decida desde su constitución o por la asamblea.

Destacando que un administrador es el condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva, que no siendo administrador profesional, sea nombrado administrador, en tanto que el administrador profesional se caracteriza por ser una persona física o moral, que no resida en el condominio y que demuestre capacidad o conocimientos en administración de condominios.

Relativo a lo comentado, quiero destacar que la asamblea es el órgano dentro del condominio definido como supremo, en donde en reunión celebrada por todos los condóminos, previa convocatoria, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común, siendo estos aceptados por mayoría simple cuando el 50% más uno de los votos de los condóminos acuerden el punto.

Siendo los condóminos en caso de no cumplir con lo dispuesto, sujetos a una sanción, pena legal o multa, obligado a cubrir como infractor de la ley, del Código Civil para el Distrito Federal, de la escritura constitutiva, contrato de traslación de dominio, reglamento y cualesquier otra ley aplicable y correspondiente.

## **SANCCIONES**

Como Valor agregado a la constitución de propiedad en condominio, existe dentro de la ley de propiedad en condominio para el Distrito Federal, ciertas sanciones que en caso de incumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Condominio y Administración, pudieran aplicar.

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

La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos [16](#), [18](#), [19](#), [23](#), [27](#), [43](#), [44](#), [49](#), [60](#) y [75](#) serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios: **Artículo.- 87 LPCI DF**

Nota : LPCondInmDF Art. 16 trata sobre qué se considera derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino

Art. 18 trata sobre Derechos de uso de los bienes comunes

Art. 19 trata sobre Obligaciones de no modificar el uso

Art. 23 trata sobre Prohibiciones a los condóminos

Art. 27 trata sobre Cuales son los bienes de propiedad común

Art. 43 trata sobre Atribuciones del Administrador

Art. 44 trata sobre Cambio de administración

Art. 49 trata sobre Atribuciones del Comité de Vigilancia

Art. 60 trata sobre Caso de no cubrir las cuotas

Art. 75 trata sobre Caso de lo cumplirse los laudos

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

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

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



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

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

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

VII.- Se aplicará de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 de la presente Ley. En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.

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

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

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

II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante juez civil, la imposición de las sanciones pecuniarias que se

hubieren previsto, las cuales podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado.

Previo a la realización de la asamblea que resuelva alguna de estas medidas deberá haberse convocado al condómino afectado. **Artículo.- 88 LPCI DF**

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

## PROPUESTA DE CAMBIO PARA UN CONJUNTO HORIZONTAL



El conjunto elegido se localiza en la ciudad de Pachuca, que es capital del Estado de Hidalgo y que se ubica a 20°07'21" de latitud norte y a 98° 44'09' de latitud oeste.

Tiene una altitud de 2,400 a 2,800 M sobre el nivel del mar, colinda al norte con los Municipios de Mineral del Chico y Mineral del Monte; al sur con Zempoala y Zapotlán de Juárez; al este con Mineral de la Reforma y Epazoyucan, al oeste con San agustín Tlaxiaca. Destacando que en algunos de estos municipios ya se identifica claramente un proceso de conurbación, lo anterior debido a que en la periferia de Pachuca han creado nuevos desarrollos habitacionales, muchos de ellos conjuntos cerrados.

El municipio de Pachuca cuenta con una población de 250,000 habitantes, que representa casi el 11% de la población total relativa del Estado (según registros del INEGI) y tiene una superficie total de 195.30 km que representa el 0.93% del total de la superficie del Estado.



## LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA



Pachuca es uno de los municipios más cercanos a la ciudad de México y gracias a su red carretera se conecta con diversos Estados localizados en el centro de la República, de los cuales destacan al norte Tamaulipas, al oriente Puebla y Veracruz, al sur Estado de México, y al Oeste Querétaro y San Luís Potosí.

Como se refirió, el conjunto objeto de cambio se localiza en la parte oriente de la ciudad, sector al que se tiene acceso por vía primarias al norte como Av. Universidad al sur prolongación Av Francisco I. Madero y al oriente por el Libramiento Pachuca Tampico.

Destacando que solo en el sector delimitado por estas vías, se identifican seis conjuntos habitacionales que por sus características deberían estar constituidos bajo Régimen de Propiedad en Condominio.



## CONJUNTOS IDENTIFICADOS EN EL SECTOR



**1 RINCONADA DE SANTIAGO**



**2 REAL DE SAN FRANCISCO**



**3 VILLA MIGUEL ANGEL**



**4 RESIDENCIAL DIAMANTE**



**5 QUINTA LOS REYES**



**6 PRIVADA CANUTILLO**

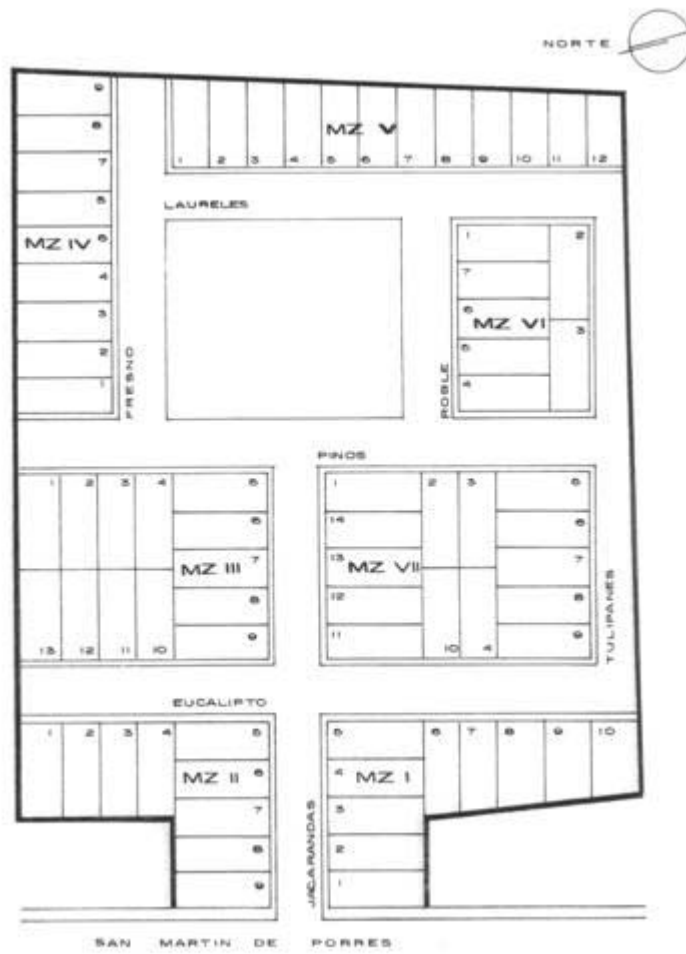
## CONJUNTO RINCONADA DE SANTIAGO



Rinconada de Santiago, es un conjunto con acceso controlado que involucra 20,593.50 m<sup>2</sup> de terreno, de los cuales 12,093.50 m<sup>2</sup> son de uso privativo (superficie total que se integra por 75 lotes unifamiliares) y 8,500 m<sup>2</sup> de uso común, misma que se compone por 6,180 m<sup>2</sup> de circulaciones y 2,320 de áreas de jardín y cancha de tenis.

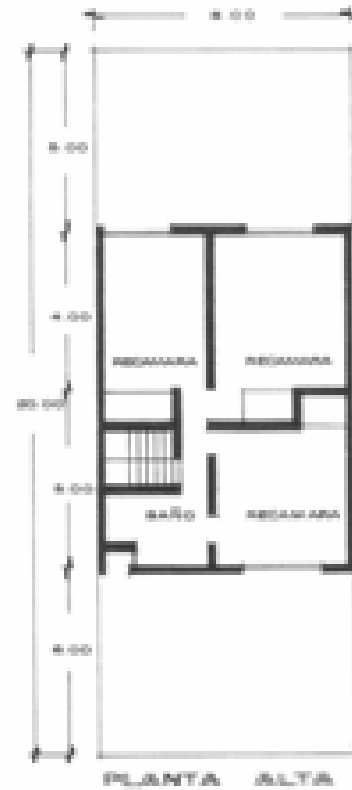


# CONJUNTO RINCONADA DE SANTIAGO

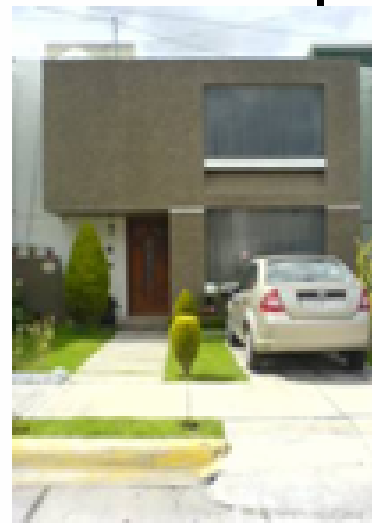




## PROYECTO ARQUITECTÓNICO TIPO



LOTE TIPO	160.00 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA	140.50 M <sup>2</sup>
NO. DE NIVELES	2
TIPO	MEDIO
EDAD	10 AÑOS







## METODOLOGIA PARA LA OBTENCION DEL VALOR E INDIVISO DE UN CONDOMINIO

CONDOMINIO RINCONADA DE SANTIAGO  
ARQ. EDGAR AMILCAR RODRIGUEZ ROMERO

### ESPECIALIDAD EN VALUACION DE INMUEBLES

101	02	090	89	01	0001	SUPERFICIE DE TERRENO AREA PRIVATIVA	UNIDAD	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION PRIVATIVA	UNIDAD	Clasificación			G.C.	Valor Unitario de Construcción	Factor Fisico.	VALORES DEL CONDOMINIO.					Indiviso					
										Uso	Clase	Categoría				Edad	DESCRIPCION	NUMERICO	Niveles	Valor Terreno privativo.		Valor Parcial del Terreno Común.	Valor total terreno.	Valor Parcial de la construcción Privativa.	Valor Parcial de la construcción Común.	Valor Total del area condominial privativa.
clave catastral condominial.																										
101	02	090	89	01	0001	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0002	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0003	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0004	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0005	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 340,400.00	\$ 156,034.23	\$ 496,434.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,202,845.36	0.013526			
101	02	090	89	01	0006	128.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 236,800.00	\$ 124,827.39	\$ 361,627.39	\$ 679,523.287	\$ 21,510.27	\$ 1,062,660.95	0.011949			
101	02	090	89	01	0007	124.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 229,400.00	\$ 120,926.53	\$ 350,326.53	\$ 679,523.287	\$ 20,838.08	\$ 1,050,687.90	0.011815			
101	02	090	89	01	0008	140.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 259,000.00	\$ 136,529.95	\$ 395,529.95	\$ 679,523.287	\$ 23,526.86	\$ 1,098,580.10	0.012353			
101	02	090	89	01	0009	140.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 259,000.00	\$ 136,529.95	\$ 395,529.95	\$ 679,523.287	\$ 23,526.86	\$ 1,098,580.10	0.012353			
101	02	090	89	01	0010	140.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 259,000.00	\$ 136,529.95	\$ 395,529.95	\$ 679,523.287	\$ 23,526.86	\$ 1,098,580.10	0.012353			
101	02	090	89	01	0011	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0012	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0013	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0014	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0015	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 340,400.00	\$ 156,034.23	\$ 496,434.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,202,845.36	0.013526			
101	02	090	89	01	0016	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0017	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0018	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0019	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0020	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0021	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0022	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0023	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0024	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 399,600.00	\$ 156,034.23	\$ 555,634.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,262,045.36	0.014191			
101	02	090	89	01	0025	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0026	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0027	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0028	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 340,400.00	\$ 156,034.23	\$ 496,434.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,202,845.36	0.013526			
101	02	090	89	01	0029	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0030	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0031	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			
101	02	090	89	01	0032	160.00	M2	140.50	M2	Habitacional	Mediana	10	0.9	2	\$ 5.850.00	0.83	\$ 296,000.00	\$ 156,034.23	\$ 452,034.23	\$ 679,523.287	\$ 26,887.84	\$ 1,158,445.36	0.013027			

Metodología para la obtención de un valor e indiviso de un Condominio...



## CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

- La implementación práctica de un cambio de esta naturaleza requiere de involucrar en una gran convocatoria a diversas instancias gubernamentales y privadas.
- Al no existir estadísticas sobre el tema, no se tiene reglamentado por las autoridades correspondientes las bases para que por derecho se implemente un proceso de cambio.
- Esta investigación pretende beneficiar a las diversas partes involucradas que en su mayoría ya son propietarios de bienes habitacionales en conjuntos no necesariamente en condominio, ya que tales individuos generalmente no cuentan con la información del entorno sobre este tema.
- Debido al crecimiento acelerado de los centros de población, la escasez de tierra urbanizada para el desarrollo de vivienda unifamiliar y los altos costos del suelo servido, la tendencia del crecimiento en las ciudades es en esquemas de conjuntos cerrados o con acceso restringido.
- Se identifica que en las ciudades medinas y pequeñas, gran porcentaje de los desarrollos realizados no se encuentran debidamente constituidos bajo régimen de propiedad en condominio, ocasionado con esto una situación complicada para el adquiriente y la administración del patrimonio.
- En la gran mayoría de las ciudades es prácticamente inexistente una reglamentación adecuada, ni se han implementado procesos legales que obliguen a llevar a cabo la constitución de propiedad en condominio, prevaleciendo a la fecha concesiones para la realización de diversos conjuntos que debieran, por sus características de diseño regirse en condominio.



- No obstante, se identifican conjuntos o edificios que aún cuando tienen el régimen en condominio no cumplen con la normatividad por falta de conocimiento, por lo que es de vital importancia difundir a la población en general que adquiere un inmueble, así como también a los promotores de vivienda para su debida constitución.
- El adquiriente de un inmueble perteneciente a un conjunto con estas características, presenta en la generalidad de casos una pérdida en su patrimonio y en la calidad de vida que pretende brindar a su familia, asimismo, conflictos de tema legal cuando se pretende enajenar el bien, siendo estos aspectos económicos, sociales y legales.
- Los derechos y obligaciones de los condóminos se deberán consignar debidamente de acuerdo al tipo de condominio y características especiales de todos y cada uno de ellos, en el reglamento interno, el cual emana directamente de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y se debe registrar ante la Procuraduría Social y se debe revisar tanto con el notario como con la Procuraduría Social para su registro.
- Aseguramiento del bien inmueble.- dicho aseguramiento deberá ser de acuerdo a la zona sísmica en que se encuentre y de acuerdo a su estructura, y uso debe ser por todo el bien inmueble, sin separar cada área condominal.
- Uso del Suelo.- para el caso de afectaciones futuras por el cambio de uso del suelo, el propietario que sufre la pérdida de su patrimonio, de acuerdo con los Planes Delegacionales y/o Planes Parciales que han ido cambiando paulatinamente puede verse afectado seriamente puesto que no podría, en su caso construir nuevamente el número de metros cuadrados y de viviendas anteriores y se tendría que apegar a la normatividad vigente o tramitar un certificado de uso del suelo por derechos adquiridos ante la SEDUVI para poder reconstruir los metros cuadrados o superficie, número de niveles y número de viviendas anterior.



- La Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal, es igual para todos sin importar la superficie de construcción, número de unidades, indiviso, etc., porque en caso de pérdida total o parcial es el mismo problema para todos aunque directamente proporcional a cada uno, puesto que existen diferentes niveles sociales, culturales y económicos en la Ciudad de México, actualmente es igual para todos, no obstante estimo que debería separarse por tipo vertical y horizontal independientemente de sus usos (habitacional, comercial o industrial).
- Cuando por causa de siniestro o disolución del régimen, el condómino debe enterar por escrito a la Tesorería del Distrito Federal, con sus nueva escritura constitutiva y tabla de valores e indivisos para que se realicen las modificaciones y de esa manera la Tesorería pueda emitir la nueva cuenta catastral para el pago del impuesto predial correspondiente.
- Se recomienda que la normatividad (Constitución, Leyes, Reglamentos, Códigos, etc.), inherentes al tema, donde existen condominios horizontales, verticales o mixtos, ya sean habitacionales, oficinas, comerciales, industriales, etc., no sea generalizada.

Con base en lo expresado en este documento, se estima como prioritario considerar de manera legal la participación de un Valuador o Especialista que cuente con las certificaciones que la autoridad establezca, para que de manera interdisciplinaria con el Notario se este en posibilidades de establecer un Régimen de Propiedad en Condominio congruente con lo que indica la ley y con los atributos inmobiliarios con que cuenten los inmuebles involucrados.

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

Como fuente para identificar en forma precisa los diferentes adjetivos empleados, a continuación señalo lo dispuesto para los efectos en esta Ley, entiendo por:

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

**ADMINISTRADOR PROFESIONAL:** Es la persona física o moral, que no reside en el condominio, con capacidad o conocimientos demostrados en administración de condominios y que sea nombrado Administrador.

**COMITÉS ADMINISTRATIVOS:** Es el órgano que se encargará de auxiliar y apoyar a la administración general.

**COMITÉ DE VIGILANCIA:** Se trata de un órgano colegiado cuyos miembros son elegidos por la Asamblea de Condóminos y cuyo objeto es el de vigilar el buen funcionamiento, organización comportamiento y mantenimiento de un condominio.

**CONDOMINIO:** Del Latín, CUM, Con y DOMINIUM, dominio; dominio de un inmueble que pertenece en común a más de una persona, que tiene áreas y servicios de uso comunitario, las cuales consecuentemente se administrarán y mantendrán proporcionalmente según indiviso.

**CONDÓMINO:** Es la persona física o moral que resulta ser propietaria de alguna(s) de las unidades privativas que conforman el conjunto condominal.

**CONJUNTO CONDOMINAL:** Siendo una denominación genérica para un conjunto integrado por dos o más unidades integradas en un todo, mismos que están sometidos a disposiciones generales de orden jurídica y administrativa.

**CONJUNTO INMOBILIARIO:** En términos también genéricos se le da cuando se lleva a cabo la edificación de un proyecto de cualquier tipo, mismo que deberá agrupar a varias unidades secundarias, tales como departamentos o locales.

**DENSIDAD:** Es la relación que existe entre la superficie del predio y el número de unidades que se pretenden construir dentro de la unidad condominal. Que en el caso de vivienda se expresa en número de casas o departamentos por hectárea.

**INDIVISO:** Es el derecho de copropiedad expresado en forma decimal o en porcentaje que tiene cada condómino sobre las áreas o bienes comunes, el cual generalmente es



---

proporcional al valor de la unidad privativa, estos pueden ser de tipo general, seccional o subcondominal.

**ÁREAS Y BIENES COMUNES:** Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento de Condominio, estos pueden ser generales, de sección o bien de un subcondominio.

**ASAMBLEA:** Es el órgano supremo del condominio en donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común, pueden ser General de Asociados, de Condóminos, Particulares de Subcondominios o Especiales de Sección.

**ASOCIACION DE CONDÓMINOS A.C.:** Es la asociación civil que podrán integrar los condóminos cuando este sea autosuficiente.

**REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN:** Como instrumento jurídico regirá con base en lo dispuesto en la ley correspondiente, la organización, funcionamiento, mantenimiento y comportamiento de los condóminos.

**SUPERFICIE DE DESPLANTE:** Es el porcentaje de la superficie del predio que puede construirse en planta baja y que corresponde al área del terreno que puede ocupar las construcciones.

**USO DE SUELO:** Es el uso autorizado para cada una de las unidades condominiales.

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

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

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

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

**CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL:** Escritura constitutiva, contrato de traslación de dominio, Reglamento de Condominio y cualesquier otra Ley aplicable y correspondiente.

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

**SANCIÓN:** Pena o multa que está obligado a cubrir el condómino infractor de esta Ley.

## FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Tratado de la propiedad  
por Manuel Payno

Proceso para la Biblioteca Jurídica Virtual: Margarita García Castillo y Sara Castillo Salinas

Primera edición: 1869

DR © 1869. IMPRENTA DE I. CUMPLIDO

Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM

Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos  
Última Reforma D.O.F. 13-06-03

### CÓDIGOS

Código Civil Federal, D.O.F. 13-06-03  
20) Código Financiero

### LEYES

Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, D.F. 16-01-03

Ley de Propiedad de Condominio del Estado de Hidalgo

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, G.O.D.F. 29-01-04  
(Decreto)

Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal , G.O.D.F. 31-05-04

Ley de Protección Civil para el Distrito Federal, G.O.D.F. 23-07-02  
(Norma Técnica Complementaria)

Ley de Vivienda del Distrito Federal, G.O.D.F. 29-01-04

Ley Ambiental del Distrito Federal, G.O.D.F. 04-06-04

Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, G.O.D.F. 18-09-98

Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, D.O.F., 28-01-04

### REGLAMENTOS

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, G.O.D.F. 29-01-04

Reglamento de la Ley de Protección Civil para el Distrito Federal, G.O.D.F. 20-10-97

Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, G.O.D.F. 13-03-02

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, G.O.D.F. 29-01-04

Arancel de Notarios del Distrito Federal, G.O.D.F. 29-01-04

Tesorería del Distrito Federal (Departamento de Catastro)