



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA**

LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DE UN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

TESINA

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
ESPECIALIZACION EN VALUACION INMOBILIARIA**

PRESENTA:

ING. ARQ. MAURICIO LUIS VALENZUELA BETANZOS

DIRECTOR:

ING. E.V.I. JUAN ANTONIO GOMEZ VELAZQUEZ

SINODALES:

**ING. E.V.I. MANUEL GARCIA CORDOVA.
ARQ. LORENZO BARRAGAN ESTRADA.
ARQ. E.V.I. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA.
LIC. EVARISTO ARNULFO ROMERO SALGADO.**

Ciudad Universitaria Cdmx. 2017



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está 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.

INDICE

Introducción

Antecedentes

Concepto Doctrinal

Capítulo I

Historia del Régimen de propiedad en condominio

Capítulo II

Antecedentes legales del régimen de propiedad en condominio en México.

Capítulo III

Documentación necesaria para diseñar un régimen de propiedad en condominio.

Capítulo IV

Régimen en Condominio: Diseño del Régimen.

Apéndices:

Régimen en Condominio del inmueble ubicado en la calle Puente Jamapa No. 17, Lt. 8, Mz. 16, Col. Puente Colorado, Álvaro Obregón, D. F., C. P. 01730

Reglamento del Régimen en Condominio

Bibliografía

Avalúo de Departamento 11

Introducción

En la Ciudad de México cada año se observa que la densidad de población va en aumento, lo que hace necesario que se construyan cada día más viviendas pero también es de suma importancia que los habitantes de estos inmuebles tengan individualidad y seguridad jurídica de su propiedad quedando en condiciones de ejercer derecho plenamente, así es como los particulares y el gobierno han ideado la forma de convivencia social mediante la construcción de edificios y conjuntos horizontales con sus respectivas políticas de convivencia, así se forma el condominio que contempla tanto áreas privativas y áreas comunes, ambas con su seguridad jurídica que dicte el Régimen en Condominio correspondiente.

Al vivir en un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, se presentan muchas situaciones que requieren de una regulación para que la convivencia entre los habitantes del condominio se lleve de la mejor forma posible; también es necesario tomar previsiones relativas a la operación, mantenimiento o contingencias que se puedan presentar. Lo importante es dar la mejor solución, acorde a la voluntad de la mayoría de los condóminos.

El presente trabajo consiste en dar propuestas para inmuebles sujetos a propiedad en condominio en la Ciudad de México, ya que actualmente contamos con poca regulación en esta materia, sabemos de los trámites para dar de alta a nuestro régimen en condominio pero hay diferentes criterios de cómo calcular por ejemplo el Indiviso y por lo tanto su valor comercial que afecta en varios aspectos como puede ser las cuotas de mantenimiento, participación en Asambleas, etc., muchos inmuebles están siendo actualmente adaptados al régimen de condominio, muchos de ellos construidos de forma irregular las cuales son regularizadas de diferentes formas. Podemos observar que haciendo un análisis de este tipo podemos tener un criterio más como valuar nuestros inmuebles en condominio, ya que podemos observar en diferentes delegaciones como se están construyendo edificios con mínimos espacios, en demasiados niveles sin elevador, sin cajones de estacionamiento o limitados, esto representa, que algunos departamentos de los que estoy hablando tienen más valor comercial diferente que otros, por

ejemplo un departamento en segundo nivel no vale lo mismo que uno que está en quinto nivel, etc.. Especialmente en delegaciones donde la densidad de población es alta y de bajos recursos como Iztapalapa y la Gustavo A. Madero, A la vez que se está fomentando la construcción de viviendas, muchas de ellas sin estacionamientos o no cumplen cabalmente el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

Un régimen de condominio es perfectible, por ejemplo, es muy importante establecer desde la misma ley, como obligatorio que cada régimen de condominio tenga un comité consultivo y de vigilancia, porque actualmente es opcional. Eso debería establecerse como obligatorio; sería un punto que permitiría mejorar la ley.

Además, es relevante que la Ley especifique que sólo los condóminos que se encuentran al corriente con las cuotas y que no hayan infringido el reglamento, puedan participar en el comité de condominio.

Es por esto que propongo ideas que pueden ser útiles para un mejor funcionamiento de este tipo de propiedades.

Tampoco se trata de idealizar una forma de convivencia de personas, simplemente son propuestas para un mejor desarrollo de la propiedad del condominio porque cada día observamos que la ciudad va creciendo tanto horizontal como vertical mente un tanto arbitraria.

Objetivos:

Proponer una forma más equitativa para los condóminos, recordemos que el indiviso es el corazón de derechos y obligaciones en un condominio, ya que tradicionalmente se calcula el indiviso de acuerdo a la parte privativa a las áreas que ella ocupa. Es poder proponer una forma de tomar en cuenta el indiviso en base al valor comercial del inmueble, tomando en cuenta los criterios de un valuador profesional, ya que actualmente se elaboran a criterio del que llegue a elaborar dicho régimen, lo que puede causar diferentes problemas como son el pago de cuotas e impuestos, participación, derechos, obligaciones, etc. del mismo condominio.

Muchas veces sabemos que no se toman en cuenta la ubicación, el mejor uso o las áreas comunes que convienen al área privativa. Lo cual influye directamente en el valor del inmueble y por tanto, debiera influir en el indiviso.

Es proponer que sea un profesional inmobiliario registrado quien elabore el Régimen en Condominio y que este registrado ante la Autoridad correspondiente y cumpla con el marco legal para elaborar dicho régimen.

Es poder proponer ante la Autoridad (en nuestro caso para la Ciudad de México, la Tesorería), que debe elaborarse todo régimen en condominio por un profesional inmobiliario registrado.

Esto encaminado a que se incluya en la Nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

PROPUESTAS

1.- Que en la Nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal el "Indiviso" sea considerado por medio del método de Valor Comercial de las unidades privativas para el cálculo del indiviso en particular, con el objeto de que sea más justo, ya que como se dijo, este factor toma en cuenta variables como superficie, ubicación, uso, dimensiones, forma, calidad, proyecto, vista panorámica, etc., resultando más representativo y justo que el método de áreas privativas, para que estos indivisos sean utilizados correctamente en trámites diversos, como pago de cuotas de mantenimiento, realización de avalúos, pago de derechos en caso de quiebra, etc.; sin embargo, se propone agregar que los valores unitarios de terreno, construcciones e instalaciones sean actualizadas y vigiladas por valuadores experimentados.

2.- La mayoría de profesionistas que nos dedicamos a la valuación de inmuebles hemos tomado cursos, pláticas, clases donde se discute sobre valuación en materia de condominios, se propone que sea un valuator profesional quien lleve a cabo el cálculo de indivisos, ya que estos profesionistas, especialistas y/o maestros en Valuación, cuentan con los conocimientos y experiencia en la materia, porque es sabido por la mayoría que personas ajenas a la profesión llegan a realizarlos sin tomar en cuenta muchos aspectos anteriormente nombrados y que son de importancia para el propietario del inmueble en régimen en condominio.

3.- Que exista una normatividad para que en las escrituras sobre condominios, en el apéndice se asiente toda la información, como el área total del terreno, plano general del conjunto condominal, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricos, estructurales, de gas, áreas privativas, áreas de construcción de cada unidad privativa, áreas comunes, planos por cada unidad privativa y de áreas comunes con sus respectivas áreas, medidas y colindancias, valores comerciales reales y justificados, indivisos (cómo se obtuvieron), etc., la propia Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal certificado también por fedatario público, ya que en ocasiones los instrumentos notariales

no cuentan con toda la información y dificultan llevar a cabo trámites diversos sobre alguna unidad del condominio.

Justificación:

Sabemos bien que personas con conocimientos básicos de cómo se elaboran actualmente los Regímenes en Condominio los realizan de acuerdo al criterio que ellos manejan, muchas veces arbitrariamente. Se trata de proponer que el indiviso sea dentro de los lineamientos para realizar un Régimen en Condominio en base a su Valor Comercial de éste y que sea avalado por un profesional inmobiliario registrado ante la Autoridad (Tesorería).

Propuesta A:

Dentro del proyecto en condominio se manejan diferentes criterios para proponer el indiviso, pudiera ser el Valor Comercial de dicho inmueble, el que lo establezca, que parece ser el más justo para los derechos y obligaciones del condómino. Tomando en cuenta, además de su área privativa, su ubicación, calidad, forma, sus áreas comunes y su disposición, etc.

Propuesta B:

La mayoría de los indivisos son calculados en base al área privativa por los valuadores inmobiliarios, aunque ellos mismos saben que es más justo calcularlo en base al Valor Comercial.

Antecedentes

Condominio: Del latín, *cum*, con y *dominiun*, dominio; dominio de un inmueble que pertenece en común a más de una persona, que tiene áreas y/o servicios de uso comunitario y consecuentemente la administración de mantenimiento y operación se solventan proporcionalmente (Indiviso).

Son características generales del condominio:

I. La Titularidad plural o pluralidad de sujetos: La existencia de más de un sujeto, titular del derecho (varias personas) que es esencial en el condominio, que pueden tratarse de personas físicas o jurídicas;

II. La Unidad de objeto: Siempre se trata de cosas, y si se trata de más de una, son tratadas como una unidad recayendo el derecho sobre la totalidad de cada una de ellas;

III. Titularidad en cuotas o partes indivisas: El derecho de propiedad pertenece a varias personas por una parte indivisa. Esta parte indivisa es una cuota ideal o abstracta del derecho de dominio entero y que no corresponde con ninguna parte física o materialmente determinada de la cosa. El derecho de propiedad que pertenece a cada condómino, se proyecta sobre la totalidad de la cosa.

Se puede decir que al condominio como el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa en nuestro caso sobre un inmueble.

Condómino: Persona física o moral que en calidad de propietario, este en posesión de uno o más inmuebles: Departamentos, viviendas, casa o locales que estén integrados a una edificación que en su conjunto conforman un régimen en condominio.

Indiviso: es un factor expresado en forma decimal y/o en porcentaje, que se refiere a la parte proporcional del valor de la tierra, áreas Y elementos comunes e instalaciones especiales que le corresponde a un inmueble, ese número se puede obtener con cualquiera de las siguientes opciones:

-El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de Indiviso en relación con el **valor nominal total del inmueble** y según la cláusula VI del artículo 10 de la ley de condominios.

-Estimación del Indiviso con referencia a las **ventas y rentas** investigadas para inmuebles semejantes o equivalentes en el mercado inmobiliario de la región urbana donde se desplanta el sujeto y en su caso, aplicar un factor de incremento o por la ubicación horizontal o vertical se ubique.

-Estimación del Indiviso por **superficies privativas** con respecto a la superficie constructiva total del conjunto condominal modificada por la parte proporcional de áreas comunes que les corresponda.

Pudiera existir un factor de corrección al Indiviso o aplicando un plus ya sea por su mejor ubicación dentro del plano horizontal o vertical dentro del condominio, por su uso o disfrute de una superficie extra, pudieran también a la vez hacerse en el sentido inverso cuando el inmueble esté en desventaja respecto a los demás componentes del condominio.

Actualmente el Indiviso se estima para todas aquellas partes o espacios del inmueble que pudieran ser objeto de comercialización como son los cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas, etc.

Debe tomarse en cuenta que la suma de los Indivisos de todos y cada uno de los inmuebles que forman el conjunto condominal deben dar la unidad.

MÉTODOS PARA CALCULAR INDIVISOS

Como anteriormente leimos, existen varios métodos para establecer el indiviso de un inmueble en condominio, siendo los más conocidos los siguientes:

1.- Por áreas privativas.- Es quizá la forma más empleada, por su fácil aplicación, pero se ha demostrado la inequidad de los resultados:

$$\text{INDIVISO} = \frac{\text{AREA PRIVATIVA DE CADA UNIDAD X 100}}{\text{SUMA DE AREAS PRIVATIVAS}}$$

2.- Por los valores de las unidades privativas.- Este método resulta más justo, ya que toma en cuenta el valor que asume la unidad privativa, debido a su superficie, ubicación, uso, dimensiones, forma, calidad, proyecto, vista panorámica, etc.

$$\text{INDIVISO} = \frac{\text{VALOR DE CADA UNIDAD X 100}}{\text{SUMA DE LOS VALORES DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS}}$$

3.- Por rentas estimadas.- Normalmente son proporcionales a los valores de las unidades del condominio, por lo tanto los resultados que arrojan también son justos.

$$\text{INDIVISO} = \frac{\text{RENTA DE CADA UNIDAD X 100}}{\text{SUMA DE LAS RENTAS DE LAS UNIDADES}}$$

Legislación en el Distrito Federal

De acuerdo a la Gaceta oficial del Distrito Federal con fecha 13 de enero de 2015. La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en ese acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que existe un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto en los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.

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

La Legislación que regula las relaciones entre condóminos y/o poseedores y entre éstos y su administración en el Distrito Federal es la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal 2005, la cual establece las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones.

Condominio: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.

Condómino: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

Asamblea General: Es el órgano máximo del condominio, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones celebrada en los términos de la presente Ley, su

Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno, se expresan y discuten asuntos de interés propio y de interés común.

En el Artículo 9 sección IV nos indica que el valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de Indiviso en relación con el valor total del inmueble.

En el artículo 14 dice: Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le corresponden, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento de áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa, según la escritura constitutiva, y éstos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.

Administrador: Persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratado o designado por la Asamblea General

Clasificación de condominios:

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

Atendiendo a su estructura:

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

Atendiendo a su uso; podrán ser:

- I. Habitacional.- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;
- II. Comercial o de Servicios.- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
- III. Industrial.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;
- IV. Mixtos.- Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o mas usos de los señalados en los incisos anteriores.

Solución a controversias

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal determinará a las autoridades que son competentes para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Obligaciones:

Son derechos de los condóminos y poseedores:

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privada;
- II. Participar con voz y voto en las asambleas generales de condóminos;
- III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de los demás;
- IV. Formar parte de la Administración del condominio en calidad de Administrador condómino; y en su caso con la misma retribución y responsabilidad del administrador profesional.
- V. Solicitar a la Administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;
- VI. Acudir ante la Procuraduría, para solicitar su intervención por violaciones a la Ley, su Reglamento, al Reglamento Interno, de los condóminos, poseedores y/o autoridades al interior condominio;
- VII. Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o conjunto condominal.

VIII. Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con la leyes y reglamentos correspondientes.

Concepto Doctrinal

Hay dos concepciones de la copropiedad o condominio que se impone recordar siempre que se trate de este tema: la romana y la germánica. La concepción romana atribuye a cada condueño una cuota intelectual de aquello que es objeto de la copropiedad; la germánica no reconoce la existencia de estas cuotas o porciones ideales, sosteniendo que el derecho pertenece unitariamente a la colectividad de condueños.

La teoría romana de la copropiedad tiene diversas interpretaciones, dos principalmente, que parten una de la división de la cosa y otra de la del derecho.

La primera entiende que sobre una misma cosa recaen varios derechos de propiedad coexistentes, sosteniendo que la cosa debe considerarse dividida intelectualmente, no físicamente; para la segunda la cosa común es objeto de un derecho único de propiedad dividido por cuotas ideales, teniendo el condominio derecho sobre la totalidad de la cosa, correspondiendo únicamente por parte las facultades derivadas del condominio.

ANTECEDENTES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

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.

El derecho de propiedad se ha señalado como “un abstracto señorío del hombre sobre la cosa”. Sin embargo, a la propiedad urbana le ha pasado lo que a la patria potestad: de poder se ha convertido en función. Por tanto sin lugar a duda, la propiedad ha ido perdiendo paulatinamente su férreo sentido individualista, mas romanista que el romano que delimitaba la propiedad por arriba hasta el cielo (usque ad coelum), y por abajo hasta el centro de la tierra (usque ad centrum, ad inferos, ad profundum).

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 (ius utendi, fruendi y abú tendí) del que se invistió la propiedad romana, era acorde con el espíritu que alen- taba 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 otorga un poder absoluto a la propiedad, es decir, el dominio se extendió no solo sobre la tierra sino también sobre los que la habitaban: los vasallos.

Este concepto feudal llegaría hasta la Revolución Francesa, etapa en la que se le dio un nuevo giro a la propiedad: el de retornar a la caracterización romana antigua. Magni- fico exponente de esta época es el Código Napoleónico.

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 parti- culares, constituyendo la propiedad privada”.

En el mismo precepto constitucional se establece que las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Destaca su profunda orientación social al expresar que “La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de im- poner a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales suscep- tibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pu- blica, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejora- miento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictaran las medidas necesarias para obtener los asentamientos humanos y establecer

adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras publicas, de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centro de población".

ANTECEDENTES DEL DERECHO DE COPROPIEDAD POR PISOS, DEPARTAMENTOS O PROPIEDAD HORIZONTAL.

Según parece, en todos los pueblos, la propiedad en su origen ha sido colectiva: los bienes pertenecían a la tribu.

Propiedad colectiva, familiar, individual. Estas fueron las etapas. La evolución continúa hoy en sentido inverso: la propiedad colectiva esta 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 y acaparamiento, se anteponen soluciones como: requisa, expropiación y planificación. O sea, ante los conflictos suscitados por un exacerbado individualismo en la propiedad urbana, la socialización del suelo se presenta como una realidad futura.

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

Para los juristas franceses, la indivisión o copropiedad era una situación excepcional, porque decían que era contraria a la naturaleza del derecho de propiedad. Para ello, expresaban que un derecho de propiedad compartido es necesariamente un derecho debilitado.

Antes de la revolución francesa, la copropiedad por pisos no era usual, sino en Grenoble y en Rennes. En Grenoble porque la ciudad, encerrada entre murallas, carecía de espacio y obligaba a la construcción de varios pisos con un elevado costo. En Rennes, porque a consecuencia de un incendio, que devasto la población en el siglo XVIII, los propietarios urbanos afectados por el siniestro tuvieron que reunirse para construir mediante gastos en común.

En Alemania se le denomina "propiedad en mancomun", que es más bien 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.

Nuestro sistema de Propiedad en Condominio es más avanzado que la indivisión francesa o que la propiedad en mancomun alemana. Dentro de nuestra legislación vigente, el derecho de los condominios 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”.

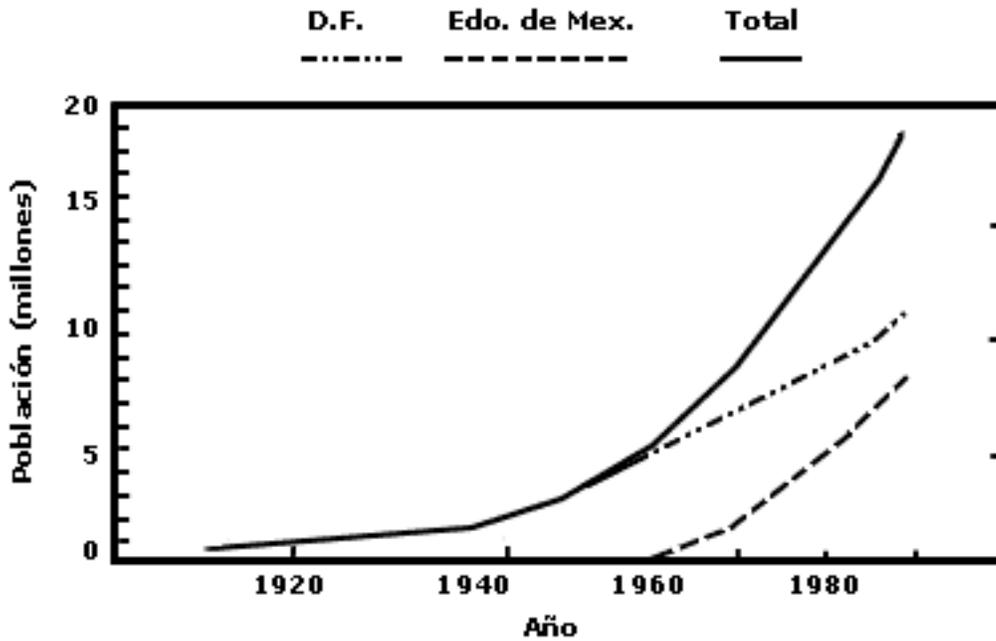
CAPITULO I

Historia del Régimen de propiedad en condominio

A medida de las actividades económicas de la ciudad crecen la gente necesita estar más cerca de las fuentes de trabajo, y se van densificando zonas en la ciudad, la idea del régimen de propiedad en condominio surge como una tendencia para la convivencia en las clases acomodadas, y más tarde para proratear el alto costo del suelo sobre todo en los años 70s cuando el INFONAVIT construye edificios verticales de vivienda.

Obviamente la vida en condominio requiere de nuevas maneras de organización, esto implica el diseño del régimen que corre a cargo de los valuadores de inmuebles, en el cual debemos de poner especial cuidado al diseñarlo, al delimitar lo privado de lo común para no generar problemática en la convivencia y sobre todo jurídica.

En la ciudad de México el crecimiento se ha manifestado en la zona metropolitana, en otras ciudades del interior del país como Guadalajara o Monterrey, ciudades fronterizas y turísticas el crecimiento a sido también acelerado y sigue el mismo patrón de expansión a las periferias, dicho crecimiento tiene como origen entre otras cosas la política económica de la industrialización de la ciudad, proteccionismo de capitales e incentivos a la industria para asentarse en las ciudades, dicha política se inicia en los años 40s y 50s y mas marcadamente en México, Guadalajara y Monterrey, por lo consiguiente se comienza una migración del campo a las ciudades industriales nacientes, *“entre los años 50s y 70s la Ciudad de México por ejemplo llega a generar el 40% del PIB del país y concentra entre el 30% y 50% del Equipamiento social del país (educación, salud, infraestructura).”* Por consiguiente la gente que vivía en el campo emigra hacia la ciudad en busca de un mejor nivel de vida, las primeras manifestaciones de multifamiliares se da en las vecindades que son casas antiguas en la zona central de la ciudad que son



Crecimiento de la población en la ciudad de México, separado por entidades (Distrito Federal y Estado de México). Los mayores crecimientos en los últimos 20 años se registran en el Estado de México (Fuente: DDF, 1987).

abandonadas por sus propietarios y rentadas como vecindades, estos dueños que emigran hacia la periferia de la ciudad aun hoy existen estas vecindades, en colonias como el centro, San Rafael, Guerrero, etc. Y que más tarde con los apoyos gubernamentales en vivienda a través de FOVI hoy INFONAVIT y otras instituciones como Auri, IMSS se convierten en verdaderas ciudades dentro de la ciudad, conjuntos habitacionales como Iztacalco, El Rosario, CTM, etc..

Por otro lado también en México, por los años 20s se comienzan a edificar edificios de departamentos para otro estrato social, el más emblemático fue el edificio Ermita del Arq. Carlos Obregón Santacilia ubicado en la hoy Av. Jalisco y Circuito Interior, con un programa mixto de Comercio, oficinas y vivienda, como dato curioso los departamentos no tenían cocina, se realizó el diseño en base a los modernos departamentos Hotel de New York. “Los apartamentos sin cocinas americanas representaron en México un mo-

delo a imitar. Al parecer, desde los años veinte, se había ensayado con algunos esquemas sin cocina y una cama plegable en viviendas mínimas, adquiriendo una configuración altamente parecida a las células del apartment hotel. La economía quedó corta en México, y ni el edificio Ermita ni el proyecto de Obregón Santacilia disponían de un servicio de restaurante. Quizá por esta razón las viviendas sin cocina quedaron prohibidas en 1942 con la reforma del Reglamento de Construcciones”

CAPITULO II

Antecedentes legales del régimen de propiedad en condominio en México.

Es el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes y sin perjuicio de terceros.

Los derechos de propiedad en México nacen de la propiedad originaria este concepto se estipula en el Artículo 27 constitucional el cual nos indica “*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*”

Esto es que a la Nación o Estado le corresponde regular la propiedad, el Estado se encuentra compuesto por tres elementos fundamentales, **Población Territorio y Poder Público**, el Estado vigila la posibilidad de que la población tenga acceso a la propiedad y también busca el reparto equitativo de la riqueza, es a el a quién le corresponde regular el acceso de los individuos a la propiedad y a su vez genera la obligación de respetar la propiedad.

La propiedad tiene tres elementos esenciales que son:

El derecho de uso.

El derecho de disfrute.

El derecho de disposición.

El derecho de uso es el destino que un individuo le asigna a su propiedad como es sembrar, hacer un desarrollo habitacional o comercial, etc..

El derecho de disfrute son los frutos que se obtienen de la de la propiedad pueden ser productos de la siembra, el dinero de las rentas etc..

El derecho de disposición, es la posibilidad de transmitirla es decir heredarla, venderla, donarla, hipotecarla, esto nos conlleva a la nuda propiedad.

A la propiedad también se le establecieron formas patrimoniales como derechos derivados, como son:

Propiedad del Dominio Público.

Propiedad Comunal.

Propiedad Ejidal.

Propiedad Privada.

La propiedad de dominio Público se refiere a los bienes de la Nación que son utilizados como oficinas, ayuntamientos, inclusive las iglesias y zonas arqueológicas por ejemplo.

La propiedad Comunal y Ejidal (propiedad social). La ley agraria le da el mismo tratamiento, estos ejidos pertenecen a una comunidad, en la cual existe un núcleo urbano, tierras de cultivo y ganado, al igual que la propiedad privada esta se puede vender (de acuerdo a los mecanismos de la ley agraria), se puede heredar, pero son inalienables y no embargables.

La propiedad privada: se refiere a los bienes en derecho de uso, disfrute y disposición, de un individuo, grupo o empresa los cuales pueden ser transferibles, y embargables, es en esta modalidad de propiedad donde se puede realizar el régimen de propiedad en condominio.

CAPÍTULO III

Documentos necesarios para diseñar un Régimen en Condominio

Para diseñar un régimen debemos tener cierta documentación:

1.- Escritura

La escritura es el documento que acredita la propiedad, esta puede ser de un solo dueño (persona física), de varios dueños (copropiedad), de una empresa (persona moral). Esta escritura no debe tener ningún problema para llegar a firma del régimen es importante asesorar al cliente en este aspecto, de ser un solo dueño se deberá preguntar por su estado civil, si es soltero deberá de firmar solo él, si es casado, existen dos regímenes sociedad conyugal o de bienes mancomunados y régimen de separación de bienes, solo si esta casado bajo el régimen de sociedad conyugal deberá presentarse el conyuge a firmar el régimen.

En el caso de la copropiedad aplica la misma mecánica, cada propietario deberá especificar bajo que régimen esta casado.

En el caso de persona moral, deberá presentar su acta constitutiva, identificación del representante legal, y sus modificaciones en caso de tenerlas. Es el representante quien firmara el régimen.

La escritura deberá estar debidamente inscrita en el registro público de la propiedad, esto lo podemos constatar con la ultima hoja donde esta el sello que nos indica la fecha del registro y nombre del registrador. Así mismo debemos solicitar un certificado informativo al registro público, actualmente los folios ya están digitalizados y los entregan el mismo día, es muy importante revisarlo ya que con la digitalización realizada por el registro público, muchos folios se han capturado mal y hay que ingresar una corrección que tarda aproximadamente de 4 a 6 meses.

Datos que debemos tomar de la Escritura.

Para diseñar nuestro régimen debemos de tomar los siguientes datos de la escritura:

No. de Escritura.

Volumen.

Lugar y Fecha.

Nombre del Notario.

Nombre del propietario.

Medidas y colindancias de la propiedad.

Sobre las medidas y colindancias es importante tomarlas tal cual están en la escritura, ya que el régimen pasa por diferentes fases estos datos deberán coincidir con los demás documentos legales, como es el certificado del registro público y la revisión en tesorería.

Inconsistencias en las medidas y colindancias

Las inconsistencias que podemos encontrar en las medidas y colindancias son:

Que las medidas mencionadas no coincidan con las medidas reales, por ejemplo que nos marque en una colindancia 20.00 m. y realmente mida 15.00 m. En este caso se tendrá que realizar un levantamiento físico, si es un predio pequeño se puede realizar con cinta, si es un predio grande se tendrá que solicitar la ayuda de un topógrafo, una vez levantado el terreno y realizado el plano, se procederá a un proceso judicial y ya concluido se acudirá con el notario a realizar la corrección y la correspondiente inscripción al Registro Público.

2.- Predial.

El predial emitido por la autoridad competente deberá contener los datos del propietario, dirección y número de cuenta predial.

Los datos del propietario deberán coincidir con los de la escritura, de no ser así se debe de cambiar el nombre del propietario, acudiendo a la tesorería con las escrituras originales, identificación oficial y llenar un formato, el cambio es inmediato y se refleja en el siguiente bimestre en la boleta predial.

La dirección deberá ser la misma de la escritura, de no ser así, se debe solicitar un certificado de alineamiento y número oficial a la delegación correspondiente, solicitan boleta predial original, escritura original e identificación oficial, se llena un formato y se pagan los derechos, en 15 días hábiles entregan el alineamiento y número oficial, con este documento acudimos a la tesorería además de original de escritura e identificación oficial, el cambio se hace inmediato.

Con lo que respecta al número de cuenta predial hasta este momento no he encontrado un caso donde este erróneo.

Es importante señalar que en el caso de construcciones existentes la boleta predial deberá estar actualizada en cuanto a los m² de construcción, de no ser así se deberá actualizar por medio de un avalúo catastral emitido por perito certificado, se ingresa a la Tesorería en Niños Héroes y posteriormente se tramita una autodeterminación en la Tesorería correspondiente al domicilio que se emite y sin adeudos pendientes.

3.- Agua.

Se solicita el recibo de agua, de igual forma debe estar con el nombre actual del propietario y la dirección correcta de lo contrario se deben realizar los mismos tramites que la Tesorería igual debe contar sin adeudos pendientes.

4.- Identificación.

La identificación del propietario se debe solicitar normalmente se pide el IFE, el pasaporte, o la Cartilla Militar.

Existen dos casos para el diseño de un régimen:

- 1.- Cuando las construcciones están realizadas y terminadas.
- 2.- Cuando existe un proyecto arquitectónico y está en proceso de construcción.

La documentación que debemos solicitar en el primer caso es la licencia de construcción, registro de obra ejecutada o una regularización por acuerdo. Este documento es importante ya que más adelante se lo solicitara el notario y posteriormente la Tesorería. También es importante el certificado de Zonificación y Uso de Suelo que si de alguna manera las construcciones fueron realizadas sin permiso, se deberá tramitar junto con la regularización por acuerdo, dicho certificado es un certificado de zonificación por derechos adquiridos.

Cuando existe un proyecto arquitectónico debemos solicitar la Manifestación de construcción, Dicha manifestación se divide en A, B y C respectivamente, según sea el caso y tipo de obra a ejecutar

Para entender este documento debemos primeramente saber que es un uso de suelo, el uso de suelo en el D.F. esta documentado en los planes parciales de desarrollo urbano del D.F. estos documentos contienen la normatividad acerca de que se puede construir en una determinada zona de la ciudad, cada delegación tiene un programa delegacional de Desarrollo Urbano se pueden consultar en la pagina de <http://www.paot.org.mx> este documento es un diagnostico de la delegación en cuanto a infraestructura, equipamiento, vialidades, es decir problemas existentes y soluciones. Un apartado esta dedicado al ordenamiento de suelo y este apartado se condensa en un plano de usos de suelo cada cierto tiempo por lo menos 8 a 10 años se realiza una revisión de dichos usos. Para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir la verdad, de cumplir con este reglamento y demás disposiciones aplicables.

Posteriormente se registra la manifestación de construcción, la autoridad revisarán los documentos y datos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en el reglamento de verificación administrativa en el Distrito Federal.

Manifestación de construcción tipo A:

a. Construcción de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m² construidos, en un predio con frente mínimo de 6 m, dos niveles, altura máxima de 5.50 m y claros li-

bres no mayores de 4 m, la cual debe contar con servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este reglamento, el porcentaje del área libre, el número de cajones de estacionamiento y cumplir en general lo establecido en los programas de Desarrollo Urbano.

b. Ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, registro de obra ejecutada o registro de manifestación de construcción, siempre y cuando no se rebasen: El área total de 200 m² de construcción, incluyendo la ampliación, dos niveles, 5.50 m de altura y claros libres de 4.00 m.

c. Reparación o modificación de una vivienda, así como cambio de techos o entre pisos, siempre que los claros libres no sean mayores de 4 m ni se afecten elementos estructurales importantes;

d. Construcción de bardas con altura máxima de 2.50 m.

e. Apertura de claros de 1.50 m con máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble, y

f. Instalación de cisternas, fosa séptica más o albañales;

Manifestación de construcción tipo B:

Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional o para vivienda uní familiar en zona de riesgo.

Manifestación de construcción tipo C:

Para usos no habitacionales o mixtos de más de 5000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional o construcciones que requieren de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental.

CAPÍTULO IV Régimen en Condominio: Diseño del régimen.

Ejemplificación de un Régimen en Condominio

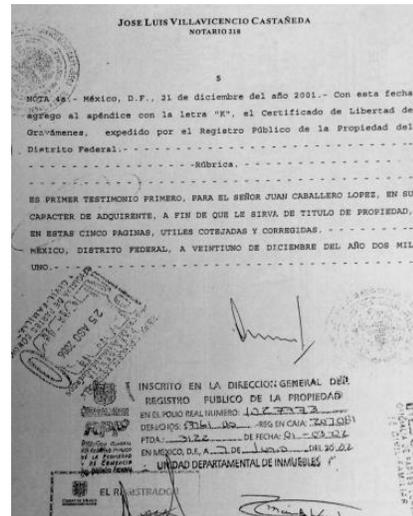
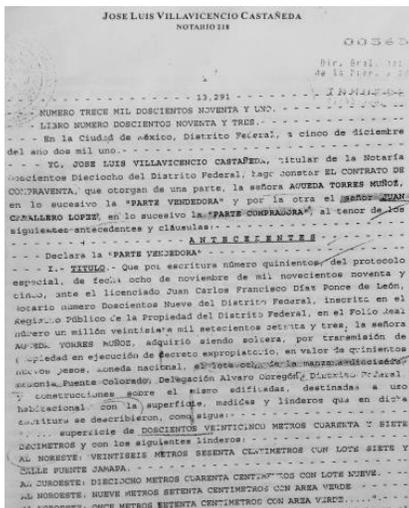
1.- Escritura: Como anteriormente se comentó, entre otros detalles debe tener los datos siguientes:

No. de Escritura: 13,291
 Libro: 293
 Lugar y Fecha: En la Ciudad de México a 5 diciembre del año 2001
 Nombre del Notario: Notaria 218, Lic. José Luis Villavicencio Castañeda
 Nombre del propietario: Juan Caballero Lopez

Medidas y colindancias de la propiedad de acuerdo a la escritura:

Se trata de un terreno (lote 8, de la manzana 16), colonia Puente Colorado, Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal con superficie de 225.47 m2 de superficie con los linderos y colindancias siguientes:

Noreste:	26.60	m.	Con lote 7 y calle Puente de Jamapa
Suroeste:	18.40	m.	Con lote 9
Noroeste:	9.70	m.	Con área verde
Noroeste:	11.70	m.	Con área verde



2.- Predial: deberá tener nombre del propietario, domicilio y cuenta predial, los cuales deben coincidir con los datos de escritura.

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tesorería

		
M² de suelo (terreno)	M² de construcción	Uso - Tipo
197.28	315.87	H-05
Valor unitario por M²	Valor unitario por M²	Clase
\$1,832.38	\$3,980.83	3
Valor del suelo	Valor de la construcción	Valor catastral
\$361,491.93	\$783,235.74	\$1,144,727.66

FECHA DE CORTE
12/Diciembre/2013

IMPUESTO REAL
\$1,105.14

SUBSIDIO OTORGADO POR EL GDF
\$552.14

TOTAL A PAGAR PRIMER BIMESTRE
\$653.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)

Vence	Línea de Captura	Importe
31/ENE/14	8015414005000BW4X6NE	\$3,083.00

PAGO 1er. BIMESTRE

Vence	Línea de Captura	Importe
03/MZO/14	8015414005000DP23WHN	\$553.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 28 DE FEBRERO)

Vence	Línea de Captura	Importe
03/MZO/14	8015414005000DP4Y9H9	\$3,116.00

Propuesta de Declaración de Valor Catastral y pago del Impuesto Predial que se emite con fundamento en los artículos 15, 125, 127, 129, 130 y 131 del Código Fiscal del Distrito Federal.

ESTADO DE CUENTA **15414005000-1**

Periodo	Importe	Fecha de pago	Lugar de pago	Situación
2013 06 06	\$ 514.18	2013-12-04	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2013 05 05	\$ 514.18	2013-12-04	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2013 04 04	\$ 514.18	2013-12-04	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2013 03 03	\$ 514.18	2013-06-18	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2013 02 02	\$ 514.18	2013-06-18	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2013 01 01	\$ 514.18	2013-04-09	AFIRME	PAGADO
2012 06 06	\$2,538.83	2012-01-12	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2012 05 05	\$2,538.83	2012-01-12	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2012 04 04	\$2,538.83	2012-01-12	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO
2012 03 03	\$2,538.83	2012-01-12	TESORERIA DEL D.F.	PAGADO

INDICE PROMEDIO DE CUMPLIMIENTO DE PAGO (ACUMULADO ANUAL)
63.65%

INDICE DE PAGO EN TU COLONIA (ACUMULADO ANUAL)
66.42%

Importante:
 Los pagos recibidos después de la fecha de corte aparecerán en sus próximos estados de cuenta.
 El presente estado de cuenta es informativo. Si requiere detalles de adeudos por favor acudir a las oficinas de la TESORERIA o comuníquese al 5588 3388.



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tesorería

NÚMERO DE CUENTA: 15414005000-1

Realiza tu pago anual y obtén un descuento:

Del 1 al 31 de Enero del **7%**

Del 1 al 28 de Febrero del **6%**

CONTRIBUYENTE: CABALLERO LOPEZ JUAN

UBICACIÓN DEL PREDIO:
 CALLE Y NÚMERO: PUENTE JAMAFA MZ. 16 LT. 8
 COLONIA: PUENTE COLORADO
 C. P.: 01730

DOMICILIO PARA NOTIFICAR:
 CALLE Y NÚMERO: PUENTE JAMAFA MZ. 16 LT. 8
 COLONIA: PUENTE COLORADO
 C. P.: 01730

ENTIDAD FEDTIVA.: 09 FOLIO: 0029636

Consulta tus adeudos en <http://www.Finanzas.df.mex.mx>

En dado caso que no esté actualizado Número Oficial deberá ser solicitado a la Delegación correspondiente.

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Delegación

Expedición de constancia de alineamiento y número oficial

México, D.F. a 17 de febrero de 1999

FOLIO 135/99

SE EXPIDE CONSTANCIA DEL NÚMERO OFICIAL
Y SE EXPIDE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO DESIGNADO
CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

El terreno que se solicita para el presente trámite es el terreno que se describe en el plano autorizado de la C.G. PUENTE COLORADO NO. 598-H DE FECHA OCTUBRE DE 1994.

PARA CUALQUIER TRÁMITE DE CONSTRUCCIÓN DEBERÁ RECORRER A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONSTRUCCION Y OPERACION HIDROELÉCTRICA PARA QUE SE PRECISE LA RESTRICCION DE LA ZONA FEDERAL (DCCOFL.)

SIN AFECTACION

Nombre: ARQ. J. GUILLERMO SERRA FERRAGNO
Cargo: COORDINADOR DE PROYECTOS

Abono: \$ 196.00
CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.

DELEGACION ALVARO OBREGON
REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES DE BODEGAS DESTINADAS A VIVIENDA

México, D.F. a 17 de febrero de 2011

FOLIO 622/2011

SE EXPIDE CONSTANCIA DEL NÚMERO OFICIAL
Y SE EXPIDE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO DESIGNADO
CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

El terreno que se solicita para el presente trámite es el terreno que se describe en el plano autorizado de la C.G. PUENTE COLORADO NO. 598-H DE FECHA OCTUBRE DE 1994.

PARA CUALQUIER TRÁMITE DE CONSTRUCCIÓN DEBERÁ RECORRER A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONSTRUCCION Y OPERACION HIDROELÉCTRICA PARA QUE SE PRECISE LA RESTRICCION DE LA ZONA FEDERAL (DCCOFL.)

SIN AFECTACION

Nombre: ARQ. J. GUILLERMO SERRA FERRAGNO
Cargo: COORDINADOR DE PROYECTOS

Abono: \$ 196.00
CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.

DELEGACION ALVARO OBREGON
REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES DE BODEGAS DESTINADAS A VIVIENDA

México, D.F. a 17 de febrero de 2011

FOLIO 622/2011

SE EXPIDE CONSTANCIA DEL NÚMERO OFICIAL
Y SE EXPIDE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO DESIGNADO
CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

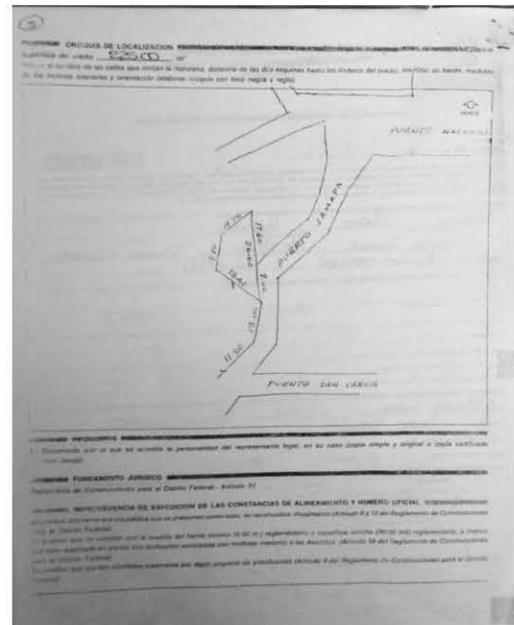
El terreno que se solicita para el presente trámite es el terreno que se describe en el plano autorizado de la C.G. PUENTE COLORADO NO. 598-H DE FECHA OCTUBRE DE 1994.

PARA CUALQUIER TRÁMITE DE CONSTRUCCIÓN DEBERÁ RECORRER A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONSTRUCCION Y OPERACION HIDROELÉCTRICA PARA QUE SE PRECISE LA RESTRICCION DE LA ZONA FEDERAL (DCCOFL.)

SIN AFECTACION

Nombre: ARQ. J. GUILLERMO SERRA FERRAGNO
Cargo: COORDINADOR DE PROYECTOS

Abono: \$ 196.00
CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.



En virtud de que la boleta predial sólo ampara 315.87 m2 de construcción y la construcción actual corresponde a 713.00 m2, deberá solicitarse la regularización de obra.

BOQUILAS DE LOCALIZACION

LA PRESENTE REGULARIZACION OTORGA EN APEGO AL... DE MARZO DE 2006... GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL... CUBRIR INDEMNIZACIONES... FALLAS DEL SUBSUELO... CARREER LA EDIFICACION... CONSTRUCTIVAS EN PORTO... INMUEBLE... CONTRAVENCION... CONSTRUCCIONES... DEL D.F.

PROTESTO LO SIENTE SANCIONADO

Nombre y Firma del solicitante: *Juan Carlos Garcia Chavez*

Nombre y Firma del Representante Legal: *Juan Carlos Garcia Chavez*

CALLE PUENTE JAWAPA No. 17 MZ 16 LI-8, COLONIA PUENTE COLORADO, CIUDAD DE MEXICO, D.F. C.P. 06227

EL PRESENTE REGISTRO SE EXPIDE CON BASE EN EL ART. 274 DEL CODIGO FISCAL DEL DISTRITO FEDERAL.

ART. 185 F-11 a) \$431.00

Exp. de Licencia de Construcción de Inmueble. Una subterránea hasta 5 niveles m² de construcción Subtotal \$ 29,233.00

ART. 185 F-11 b) \$ 51.00 x 713.00

Más de 5 niveles m² m² de construcción Subtotal \$ 29,644.00

ART. 263 Fracc. I 182 F-I Aut. relación para uso de aguas de agua y drenaje Subtotal \$ 2,914.24

182 F-III POR LA AUTORIZACION Subtotal \$ 1,040.00

ING. JAVIER VERTIZ MACIAS DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO

ARD. JOSE CARLOS GARCIA CHAVEZ COORDINADOR DE DESARROLLO URBANO

Total \$ 33,619.04

(+) Reducción \$ 16,315.20

Neto a pagar \$ 17,303.84

V.U.R.A. /021/2011/01 (12 DICIEMBRE 2011)

Sello de Recibido de la Delegación

15 DIC 2011

Tesorería del Gobierno del Distrito Federal

Secretaría de Finanzas Tesorería

FORMATO MÚLTIPLE DE PAGO A LA TESORERIA

Derador: 910658 04/Mar/2014 13:45:29

Follet: 8133 06/18/2013 Suc:104

CONCEPTO DE COBRO

IMPUESTO

IMP. PAC. DEC. QUE RECTIFICAN DEL DISTRITO FEDERAL

IMPUESTO A CARGO Referencia: 7706201159130DWH17RW

IMPUESTO ACTUALIZADO

RECARGOS

LIQUIDACION DEL PAGO

CONCEPTO IMPORTE

IMPUESTO

IMP. PAC. DEC. QUE RECTIFICAN DEL DISTRITO FEDERAL

IMPUESTO A CARGO Referencia: 7706201159130DWH17RW

IMPUESTO ACTUALIZADO

RECARGOS

EFECTIVO

IMPORTE TARIETA

NUMERO TARIETA

NUMERO DE AUTORIZACION

CHEQUES FIRMADOS

MONTO TOTAL CAPTURADO

TOTAL A PAGAR \$148,193.00

CAJA 3 BANCA AFIRME S.A. SUCCURSAL IZAZAPA CENTRO HISTORICO

7706201159130DWH17RW

SECRETARIA DE FINANZAS TESORERIA

CONCEPTO DE COBRO

IMPUESTO

IMP. PAC. DEC. QUE RECTIFICAN DEL DISTRITO FEDERAL

IMPUESTO A CARGO Referencia: 7706201159130DWH17RW

IMPUESTO ACTUALIZADO

RECARGOS

LIQUIDACION DEL PAGO

CONCEPTO IMPORTE

IMPUESTO

IMP. PAC. DEC. QUE RECTIFICAN DEL DISTRITO FEDERAL

IMPUESTO A CARGO Referencia: 7706201159130DWH17RW

IMPUESTO ACTUALIZADO

RECARGOS

EFECTIVO

IMPORTE TARIETA

NUMERO TARIETA

NUMERO DE AUTORIZACION

CHEQUES FIRMADOS

MONTO TOTAL CAPTURADO

TOTAL A PAGAR \$148,193.00

SECRETARIA DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE FINANZAS TESORERIA

ADMINISTRACION TRIBUTARIA, SENA MISG201400756 001511

CONSTANCIA DE ADEUDOS

DATOS GENERALES

CUENTA: 354 (4895001)

NOMBRE: CAMALIERO LOPEZ, ALAN

CALLE: Puente Jawapa No. 16 LI. 8, CP: 06270

COLONIA: Puente Colorado

RECHAZO COMPROB: 31

TOTAL DE ADEUDOS DEL IMPUESTO PROFISCAL

NO.	PERIODO	IMPUESTO	IMPUESTO ACTUALIZADO	RECARGOS	TOTAL
1	2008-1	\$4,208.07	\$4,388.62	\$300.45	\$5,079.54
2	2008-2	\$4,208.07	\$4,393.55	\$300.45	\$5,079.54
3	2008-3	\$4,208.07	\$4,398.48	\$300.45	\$5,079.54
4	2008-4	\$4,208.07	\$4,403.41	\$300.45	\$5,079.54
5	2008-5	\$4,208.07	\$4,408.34	\$300.45	\$5,079.54
6	2008-6	\$4,208.07	\$4,413.27	\$300.45	\$5,079.54
7	2008-7	\$4,208.07	\$4,418.20	\$300.45	\$5,079.54
8	2008-8	\$4,208.07	\$4,423.13	\$300.45	\$5,079.54
9	2008-9	\$4,208.07	\$4,428.06	\$300.45	\$5,079.54
10	2008-10	\$4,208.07	\$4,432.99	\$300.45	\$5,079.54
11	2008-11	\$4,208.07	\$4,437.92	\$300.45	\$5,079.54
12	2008-12	\$4,208.07	\$4,442.85	\$300.45	\$5,079.54
13	2009-1	\$4,208.07	\$4,447.78	\$300.45	\$5,079.54
14	2009-2	\$4,208.07	\$4,452.71	\$300.45	\$5,079.54
15	2009-3	\$4,208.07	\$4,457.64	\$300.45	\$5,079.54
16	2009-4	\$4,208.07	\$4,462.57	\$300.45	\$5,079.54
17	2009-5	\$4,208.07	\$4,467.50	\$300.45	\$5,079.54
18	2009-6	\$4,208.07	\$4,472.43	\$300.45	\$5,079.54
19	2009-7	\$4,208.07	\$4,477.36	\$300.45	\$5,079.54
20	2009-8	\$4,208.07	\$4,482.29	\$300.45	\$5,079.54
21	2009-9	\$4,208.07	\$4,487.22	\$300.45	\$5,079.54
22	2009-10	\$4,208.07	\$4,492.15	\$300.45	\$5,079.54
23	2009-11	\$4,208.07	\$4,497.08	\$300.45	\$5,079.54
24	2009-12	\$4,208.07	\$4,502.01	\$300.45	\$5,079.54
25	2010-1	\$4,208.07	\$4,506.94	\$300.45	\$5,079.54
26	2010-2	\$4,208.07	\$4,511.87	\$300.45	\$5,079.54
27	2010-3	\$4,208.07	\$4,516.80	\$300.45	\$5,079.54
28	2010-4	\$4,208.07	\$4,521.73	\$300.45	\$5,079.54
29	2010-5	\$4,208.07	\$4,526.66	\$300.45	\$5,079.54
30	2010-6	\$4,208.07	\$4,531.59	\$300.45	\$5,079.54
31	2010-7	\$4,208.07	\$4,536.52	\$300.45	\$5,079.54
32	2010-8	\$4,208.07	\$4,541.45	\$300.45	\$5,079.54
33	2010-9	\$4,208.07	\$4,546.38	\$300.45	\$5,079.54
34	2010-10	\$4,208.07	\$4,551.31	\$300.45	\$5,079.54
35	2010-11	\$4,208.07	\$4,556.24	\$300.45	\$5,079.54
36	2010-12	\$4,208.07	\$4,561.17	\$300.45	\$5,079.54
37	2011-1	\$4,208.07	\$4,566.10	\$300.45	\$5,079.54
38	2011-2	\$4,208.07	\$4,571.03	\$300.45	\$5,079.54
39	2011-3	\$4,208.07	\$4,575.96	\$300.45	\$5,079.54
40	2011-4	\$4,208.07	\$4,580.89	\$300.45	\$5,079.54
41	2011-5	\$4,208.07	\$4,585.82	\$300.45	\$5,079.54
42	2011-6	\$4,208.07	\$4,590.75	\$300.45	\$5,079.54
43	2011-7	\$4,208.07	\$4,595.68	\$300.45	\$5,079.54
44	2011-8	\$4,208.07	\$4,600.61	\$300.45	\$5,079.54
45	2011-9	\$4,208.07	\$4,605.54	\$300.45	\$5,079.54
46	2011-10	\$4,208.07	\$4,610.47	\$300.45	\$5,079.54
47	2011-11	\$4,208.07	\$4,615.40	\$300.45	\$5,079.54
48	2011-12	\$4,208.07	\$4,620.33	\$300.45	\$5,079.54
49	2012-1	\$4,208.07	\$4,625.26	\$300.45	\$5,079.54
50	2012-2	\$4,208.07	\$4,630.19	\$300.45	\$5,079.54
51	2012-3	\$4,208.07	\$4,635.12	\$300.45	\$5,079.54
52	2012-4	\$4,208.07	\$4,640.05	\$300.45	\$5,079.54
53	2012-5	\$4,208.07	\$4,644.98	\$300.45	\$5,079.54
54	2012-6	\$4,208.07	\$4,649.91	\$300.45	\$5,079.54
55	2012-7	\$4,208.07	\$4,654.84	\$300.45	\$5,079.54
56	2012-8	\$4,208.07	\$4,659.77	\$300.45	\$5,079.54
57	2012-9	\$4,208.07	\$4,664.70	\$300.45	\$5,079.54
58	2012-10	\$4,208.07	\$4,669.63	\$300.45	\$5,079.54
59	2012-11	\$4,208.07	\$4,674.56	\$300.45	\$5,079.54
60	2012-12	\$4,208.07	\$4,679.49	\$300.45	\$5,079.54
61	2013-1	\$4,208.07	\$4,684.42	\$300.45	\$5,079.54
62	2013-2	\$4,208.07	\$4,689.35	\$300.45	\$5,079.54
63	2013-3	\$4,208.07	\$4,694.28	\$300.45	\$5,079.54
64	2013-4	\$4,208.07	\$4,699.21	\$300.45	\$5,079.54
65	2013-5	\$4,208.07	\$4,704.14	\$300.45	\$5,079.54
66	2013-6	\$4,208.07	\$4,709.07	\$300.45	\$5,079.54
67	2013-7	\$4,208.07	\$4,714.00	\$300.45	\$5,079.54
68	2013-8	\$4,208.07	\$4,718.93	\$300.45	\$5,079.54
69	2013-9	\$4,208.07	\$4,723.86	\$300.45	\$5,079.54
70	2013-10	\$4,208.07	\$4,728.79	\$300.45	\$5,079.54
71	2013-11	\$4,208.07	\$4,733.72	\$300.45	\$5,079.54
72	2013-12	\$4,208.07	\$4,738.65	\$300.45	\$5,079.54
73	2014-1	\$4,208.07	\$4,743.58	\$300.45	\$5,079.54
74	2014-2	\$4,208.07	\$4,748.51	\$300.45	\$5,079.54
75	2014-3	\$4,208.07	\$4,753.44	\$300.45	\$5,079.54
76	2014-4	\$4,208.07	\$4,758.37	\$300.45	\$5,079.54
77	2014-5	\$4,208.07	\$4,763.30	\$300.45	\$5,079.54
78	2014-6	\$4,208.07	\$4,768.23	\$300.45	\$5,079.54
79	2014-7	\$4,208.07	\$4,773.16	\$300.45	\$5,079.54
80	2014-8	\$4,208.07	\$4,778.09	\$300.45	\$5,079.54
81	2014-9	\$4,208.07	\$4,783.02	\$300.45	\$5,079.54
82	2014-10	\$4,208.07	\$4,787.95	\$300.45	\$5,079.54
83	2014-11	\$4,208.07	\$4,792.88	\$300.45	\$5,079.54
84	2014-12	\$4,208.07	\$4,797.81	\$300.45	\$5,079.54
85	2015-1	\$4,208.07	\$4,802.74	\$300.45	\$5,079.54
86	2015-2	\$4,208.07	\$4,807.67	\$300.45	\$5,079.54
87	2015-3	\$4,208.07	\$4,812.60	\$300.45	\$5,079.54
88	2015-4	\$4,208.07	\$4,817.53	\$300.45	\$5,079.54
89	2015-5	\$4,208.07	\$4,822.46	\$300.45	\$5,079.54
90	2015-6	\$4,208.07	\$4,827.39	\$300.45	\$5,079.54
91	2015-7	\$4,208.07	\$4,832.32	\$300.45	\$5,079.54
92	2015-8	\$4,208.07	\$4,837.25	\$300.45	\$5,079.54
93	2015-9	\$4,208.07	\$4,842.18	\$300.45	\$5,079.54
94	2015-10	\$4,208.07	\$4,847.11	\$300.45	\$5,079.54
95	2015-11	\$4,208.07	\$4,852.04	\$300.45	\$5,079.54
96	2015-12	\$4,208.07	\$4,856.97	\$300.45	\$5,079.54
97	2016-1	\$4,208.07	\$4,861.90	\$300.45	\$5,079.54
98	2016-2	\$4,208.07	\$4,866.83	\$300.45	\$5,079.54
99	2016-3	\$4,208.07	\$4,871.76	\$300.45	\$5,079.54
100	2016-4	\$4,208.07	\$4,876.69	\$300.45	\$5,079.54
101	2016-5	\$4,208.07	\$4,881.62	\$300.45	\$5,079.54
102	2016-6	\$4,208.07	\$4,886.55	\$300.45	\$5,079.54
103	2016-7	\$4,208.07	\$4,891.48	\$300.45	\$5,079.54
104	2016-8	\$4,208.07	\$4,896.41	\$300.45	\$5,079.54
105	2016-9	\$4,208.07	\$4,901.34	\$300.45	\$5,079.54
106	2016-10	\$4,208.07	\$4,906.27	\$300.45	\$5,079.54
107	2016-11	\$4,208.07	\$4,911.20	\$300.45	\$5,079.54
108	2016-12	\$4,208.07	\$4,916.13	\$300.45	\$5,079.54
109	2017-1	\$4,208.07	\$4,921.06	\$300.45	\$5,079.54
110	2017-2	\$4,208.07	\$4,925.99	\$300.45	\$5,079.54
111	2017-3	\$4,208.07	\$4,930.92	\$300.45	\$5,079.54
112	2017-4	\$4,208.07	\$4,935.85	\$300.45	\$5,079.54
113	2017-5	\$4,208.07	\$4,940.78	\$300.45	\$5,079.54
114	2017-6	\$4,208.07	\$4,945.71	\$300.45	\$5,079.54
115	2017-7	\$4,208.07	\$4,950.64	\$300.45	\$5,079.54
116	2017-8	\$4,208.07	\$4,955.57	\$300.45	\$5,079.54
117	2017-9	\$4,208.07	\$4,960.50	\$300.45	\$5,079.54
118	2017-10	\$4,208.07	\$4,965.43	\$300.45	\$5,079.54
119	2017-11	\$4,208.07	\$4,970.36	\$300.45	\$5,079.54
120	2017-12	\$4,208.07	\$4,975.29	\$300.45	\$5,079.54
121	2018-1	\$4,208.07	\$4,980.22	\$300.45	\$5,079.54
122	2018-2	\$4,208.07	\$4,985.15	\$300.45	\$5,079.54
123	2018-3	\$4,208.07	\$4,990.08	\$300.45	\$5,079.54
124	2018-4	\$4,208.07	\$4,995.01	\$300.45	\$5,079.54
125	2018-5	\$4,208.07	\$5,000.00	\$300.45	\$5,079.54
126	2018-6	\$4,208.07	\$5,005.00	\$300.45	\$5,079.54
127	2018-7	\$4,208.07	\$5,010.00	\$300.45	\$5,079.54
128	2018-8	\$4,208.07	\$5,015.00	\$300.45	\$5,079.54
129	2018-9	\$4,208.07	\$5,020.00	\$300.45	\$5,079.54
130	2018-10	\$4,208.07	\$5,025.00	\$300.45	\$5,079.54
131	2018-11	\$4,208.07	\$5,030.00	\$300.45	\$5,079.54
132	2018-12	\$4,208.07	\$5,035.00	\$300.45	\$5,079.54
133	2019-1	\$4,208.07	\$5,040.00	\$300.45	\$5,079.54
134	2019-2	\$4,208.07	\$5,045.00	\$300.45	\$5,079.54
135	2019-3	\$4,208.07	\$5,050.00	\$300.45	\$5,079.54
136	2019-4	\$4,208.07	\$5,055.00	\$300.45	\$5,079.54
137	2019-5	\$4,208.07	\$5,060.00	\$300.45	\$5,079.54
138	2019-6	\$4,208.07	\$5,065.00	\$300.45	\$5,079.54
139	2019-7	\$4,208.07	\$5,070.00	\$300.45	\$5,079.54
140	2019-8	\$4,208.07	\$5,075.00	\$300.45	\$5,079.54
141	2019-9	\$4,208.07	\$5,080.00	\$300.45	\$5,079.54
142	2019-10	\$4,208.07	\$5,085.00	\$300.45	\$5,079.54
143	2019-11	\$4,208.07	\$5,090.		

APENDICE



REGIMEN EN CONDOMINIO

Calle Puente Jamapa No. 17, Mz.16 Lt. 8 Col Puente Colorado

Delegación Álvaro Obregón C.P. 01730

INDICE

1. Antecedentes.
2. Datos actuales del predio.
3. Descripción del inmueble.
4. Áreas de uso exclusivo y común.
 - 4.1 Pasillo de uso común en Planta Baja.
 - 4.2 Área de depósitos de agua de uso común.
 - 4.3 Azotea de uso común No. 1.
 - 4.4 Azotea de uso común No. 2.
 - 4.5 Núcleo de escaleras común No 1, Planta Baja.
 - 4.6 Núcleo de escaleras común No. 2 Planta Baja.
 - 4.7. Núcleo de escaleras común No. 1 Primer Nivel.
 - 4.8 Núcleo de escaleras común No 2 Primer Nivel.
 - 4.9. Núcleo de escaleras común No 1 Sótano 1.
 - 4.10. Núcleo de escaleras común No 2 Sótano 1.
 - 4.11. Núcleo de escaleras común No 1 Sótano 2.
 - 4.12. Núcleo de escaleras común No 2 Sótano 2.
 - 4.13 Núcleo de escaleras común No1 Sótano 3.
 - 4.14 Núcleo de escaleras común No 2 Sótano 3
 - 4.15 Patio común en Sótano 3.
5. Áreas privativas.
 - 5.1 Departamento número 1.
 - 5.2 Departamento número 2.
 - 5.3 Departamento número 3.
 - 5.4 Departamento número 4.
 - 5.5 Departamento número 5.
 - 5.6 Departamento número 6.
 - 5.7 Departamento número 7.

5.8 Departamento número 8.

5.9 Departamento número 9.

5.10 Departamento número 10.

5.11 Departamento número 11.

6. Materiales y acabados de construcción.

7. Resumen de áreas y tabla de Indivisos.

7.1 Resumen de áreas y tabla de indivisos.

7.2 Tabla de indivisos y valores.

8. Reglamento del condominio.

1.1. De los derechos y obligaciones de los condóminos.

1.2. Bienes considerados propiedad común.

1.3. De la administración.

1.4. De la asamblea de condóminos.

1.5. Del comité de vigilancia.

1.6. De la extinción y liquidación del condominio.

1.7. De las responsabilidades y sanciones.

1. ANTECEDENTES

Solicitante: Juan Caballero López.

Ubicación de la propiedad: Calle Puente Jamapa No. 17 Mz.16 Lt.8 Colonia Puente Colorado, Delegación Álvaro Obregón, México Distrito Federal C.P. 01730

Propietario del inmueble: Juan Caballero López

Núm. de cuenta predial: 15414005000-1

Núm. de cuanta de agua: 13-34-171-847-01-000-0

Estudio realizado por: Ing. Arq. Mauricio Valenzuela Betanzos

Fecha: 15 de Febrero de 2012

Nombre del condominio: Conjunto Habitacional Puente Jamapa

2 DATOS ACTUALES DEL PREDIO

Se trata de un inmueble ubicado sobre la acera que ve al Noreste de la calle Puente Jamapa. La manzana sobre la cual se encuentra ubicado dicho inmueble está delimitada al Norte con calle Puente Nacional, al Noreste con calle Puente Jamapa, al Suroeste con Área Verde y al Este con Área Verde El inmueble en estudio está identificado con el número 17 de la calle Puente Jamapa Colonia Puente Colorado, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01730, México Distrito Federal.

Linderos del Terreno.

Al Noreste: 26.60 m. con lote 7 y calle Puente Jamapa.
Al Suroeste: 18.40 m. con lote 9.
Al Noroeste: 9.70 m. con Área Verde.
Al Noroeste: 11.70 m. con Área Verde.

Superficie: 225.47m²

Según Instrumento Número Trece Mil Doscientos Noventa y Uno. Libro número Doscientos Noventa y Tres. En la Ciudad de México, Distrito Federal a 05 de Diciembre de año 2001.

3. DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

Se trata de un inmueble con la siguiente distribución arquitectónica:

Se trata de un Inmueble de 7 años de edad, desarrollado en un terreno con pendiente descendente a partir del nivel de banqueta, desarrollado en dos cuerpos de 5 niveles cada uno. El conjunto cuenta con once departamentos, en el nivel de acceso tenemos un pasillo de acceso que comunica a dos núcleos de escaleras comunes, en este mismo nivel se localizan los depósitos de agua y bombas de agua, así como un patio en derechos de uso del departamento No. 7. En la parte del desplante del desarrollo o Sótano 3 encontramos un patio común y dos patios en derecho de uso para los departamentos 1 y 2.

Por las características descritas de estructura y uso de acuerdo a la ley de propiedad en condominio se trata de un Condominio Vertical de Uso Habitacional.

4. AREAS DE USO COMUN

1.1. Pasillo de uso común en planta baja.

Área de circulación común que comunica a los dos núcleos de escaleras

Área total: 17.34 m²

Medidas y colindancias.

Al Noreste: En 0.35 m. con vacío, en 4.40 m. con patio de uso exclusivo del departamento 7.

Al Este: En 3.91 m. con patio de uso exclusivo del departamento 7.

Al Norte: En 6.65 m. con patio de uso exclusivo del departamento 7 y área de tinacos de uso común.

Al Noreste: En 1.21m. con calle Puente Jamapa.

Al Sur: En 8.81 m. con vacío.

Al Oeste: En 0.88 m. con núcleo de escaleras común número 2.

Al Norte: En 0.25 m. con núcleo de escaleras común número 2.

Al Oeste: En 3.59 m. con núcleo de escaleras común número 2 Al

Suroeste: En 4.29 m. con vacío.

Al Noroeste: En 1.14 m. con núcleo de escaleras común número 2.

Arriba: Con espacio abierto.

Abajo: Con departamento número 7.

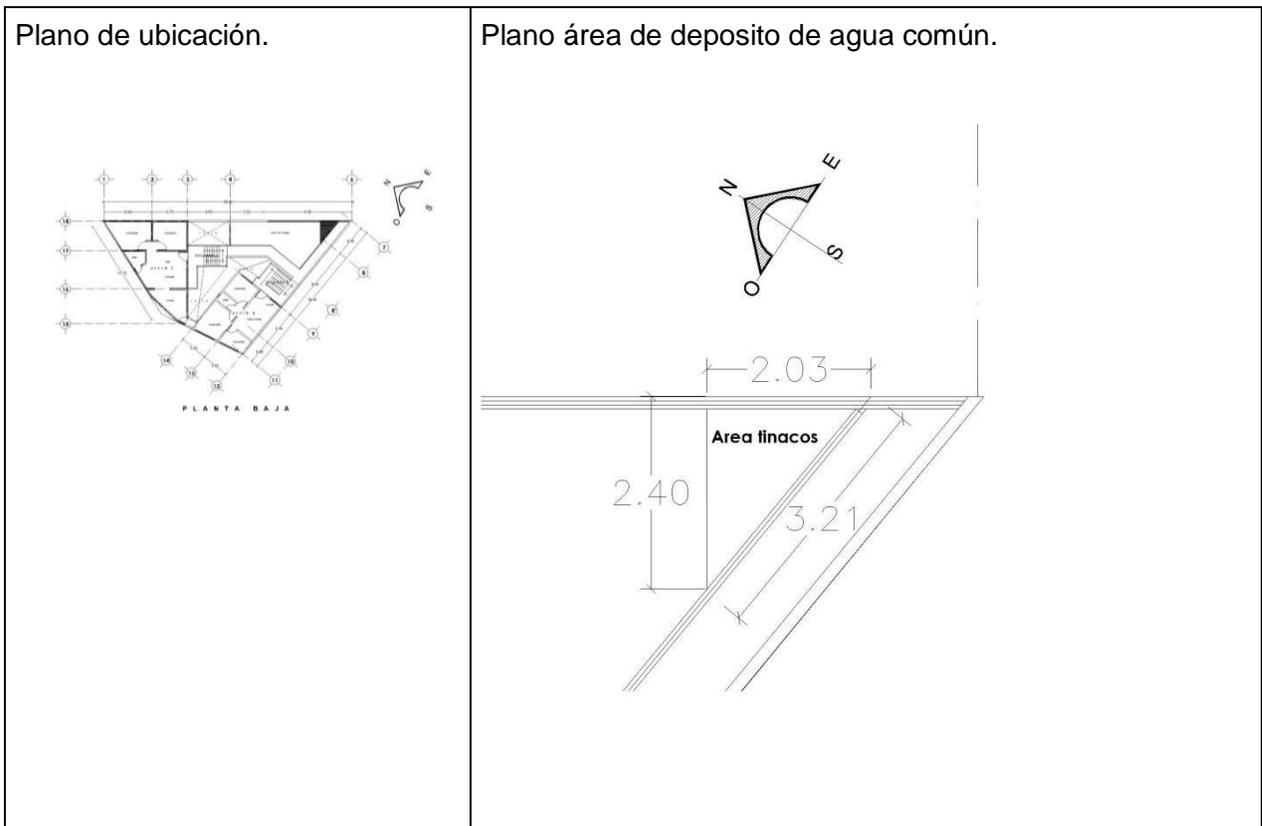
4.2. Área de depósitos de agua de uso común

Área común ubicada entre los ejes 4 – 6 y 7 – 8 donde se encuentran alojados los depósitos de agua y bomba de agua

Área total: 2.52 m.

Medidas y colindancias.

- Al Noreste: En 2.03 con calle Puente Jamapa.
- Al Sur: En 3.21 m. con pasillo de uso común.
- Al Noroeste: En 2.40 m. con departamento número 7.
- Arriba: Con espacio abierto.
- Abajo: Con departamento número 7.



4.3 Azotea de uso común No. 1

Área común ubicada entre los ejes 1-3 y 15-18 donde se encuentran alojados los depósitos de agua.

Área Total: 72.43 m²

Medidas y colindancias.

Al Noreste: En 9.11 m. con propiedad privada
Al Sureste: En 2.02 m. con vacío.
Al Noreste: En 4.17 m. con vacío. Al
Sureste: En 2.27 m. con vacío. Al
Suroeste: En 3.14 m. con vacío. Al
Sureste: En 2.40 m. con vacío. Al
Suroeste: En 1.03 m. con vacío. Al
Sureste: En 2.06 m. con vacío.
Al Este: En 3.36 m. con vacío.
Al Sur: En 1.57 m. con vacío.
Al Oeste: En 2.94 m. 0.80 m. y 3.93 m. con área verde.
Al Noroeste: En 9.56 m. con área verde.
Arriba: Con espacio abierto.
Abajo: Con departamento No. 10 y núcleo de escaleras común No. 1.

4.4 Azotea de uso común No.2

Área común ubicada entre los ejes 8-11 y 12-14 donde se encuentran alojados los depósitos de agua.

Área Total: 54.44 m²

Medidas y colindancias.

Al Norte:	En 0.87 m. con vacío.
Al Este:	En 1.12 m. con Vacío.
Al Norte:	En 2.12 m. con vacío.
Al Este:	En 3.87 m. con vacío.
Al Sur:	En 9.45 m. con propiedad privada y área verde.
Al Oeste:	En 5.94 m. con área verde.
Al Norte:	En 1.03 m. y 6.87 m. con departamento No. 10 y vacío.
Arriba:	Con espacio abierto.
Abajo:	Con departamento No. 11 y núcleo de escaleras común No. 2.

4.5. Núcleo de escaleras común No. 1 Planta Baja.

Núcleo de escaleras común número 1 que comunica a 5 departamentos.

Área total: 7.22 m²

Medidas y colindancias.

Al Noreste: En 3.18 m. con vacío.

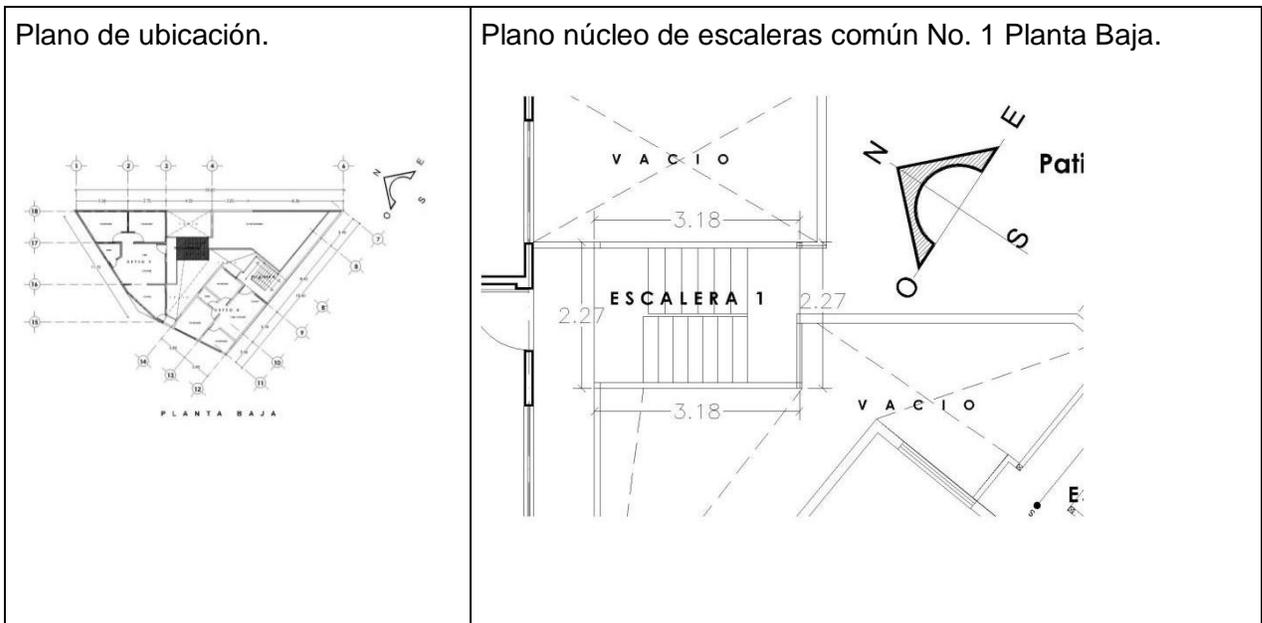
Al Sureste: En 2.27 m. con patio de usos exclusivo del departamento número 7..

Al Suroeste: En 3.18 m. con vacío.

Al Noroeste: En 2.27 m. departamento 9.

Arriba: Con núcleo de escaleras número 1 de primer nivel.

Abajo: Con núcleo de escaleras número 1 de Sótano 1.



4.6. Núcleo de escaleras común No. 2 Planta Baja

Núcleo de escaleras común número 2 que comunica a 6 departamentos.

Área total: 8.08 m²

Medidas y colindancias.

Al Este: En 3.88 m. con pasillo de usos común.

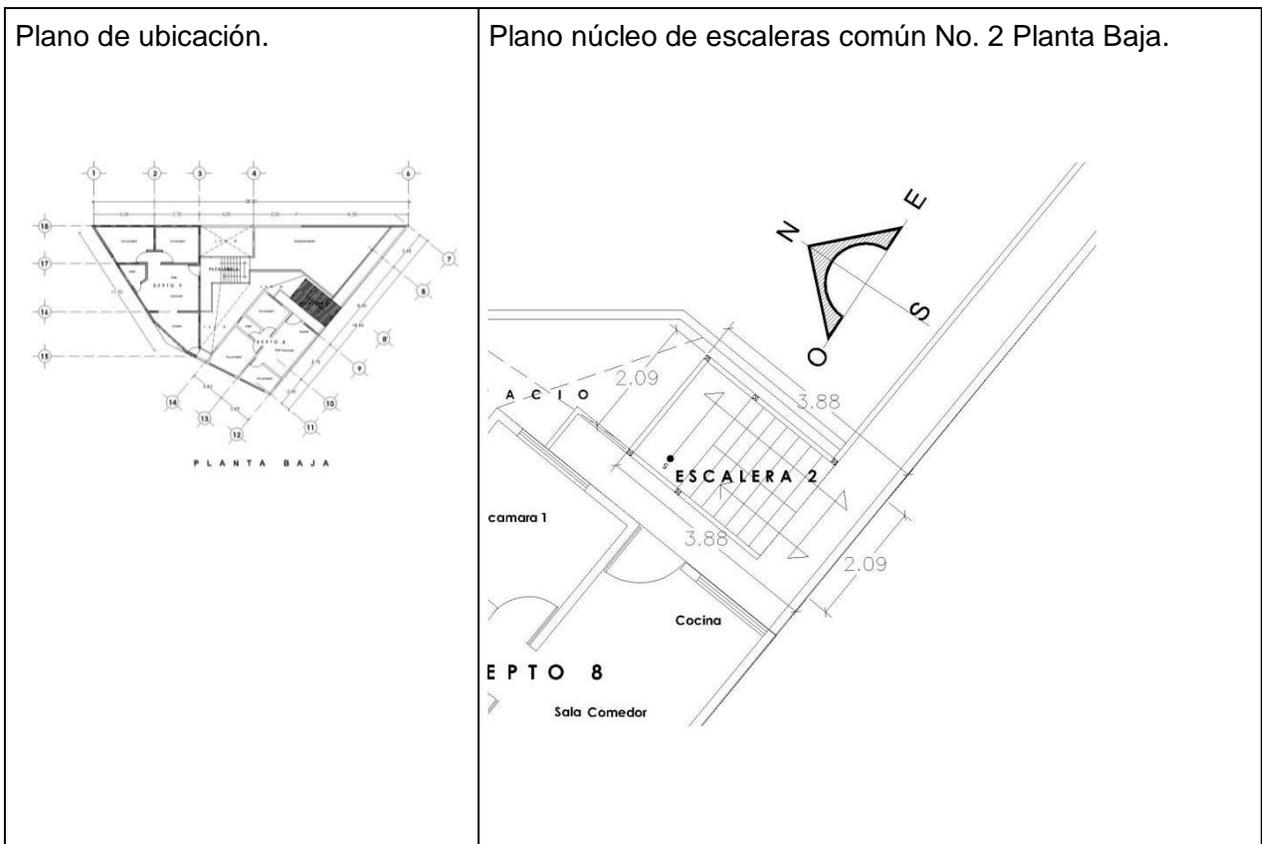
Al Sur: En 2.09 m. con propiedad particular.

Al Oeste: En 3.88 m. con departamento número 8.

Al Norte: En 2.09 m. con vacío.

Arriba: Con núcleo de escaleras número 2 de primer nivel.

Abajo: Con núcleo de escaleras número 2 de Sótano 1.



4.7. Núcleo de escaleras común No. 1 Primer Nivel

Núcleo de escaleras común número 1 que comunica a 5 departamentos.

Área total: 7.22 m²

Medidas y colindancias.

Al Noreste: En 3.18 m. con vacío. Al

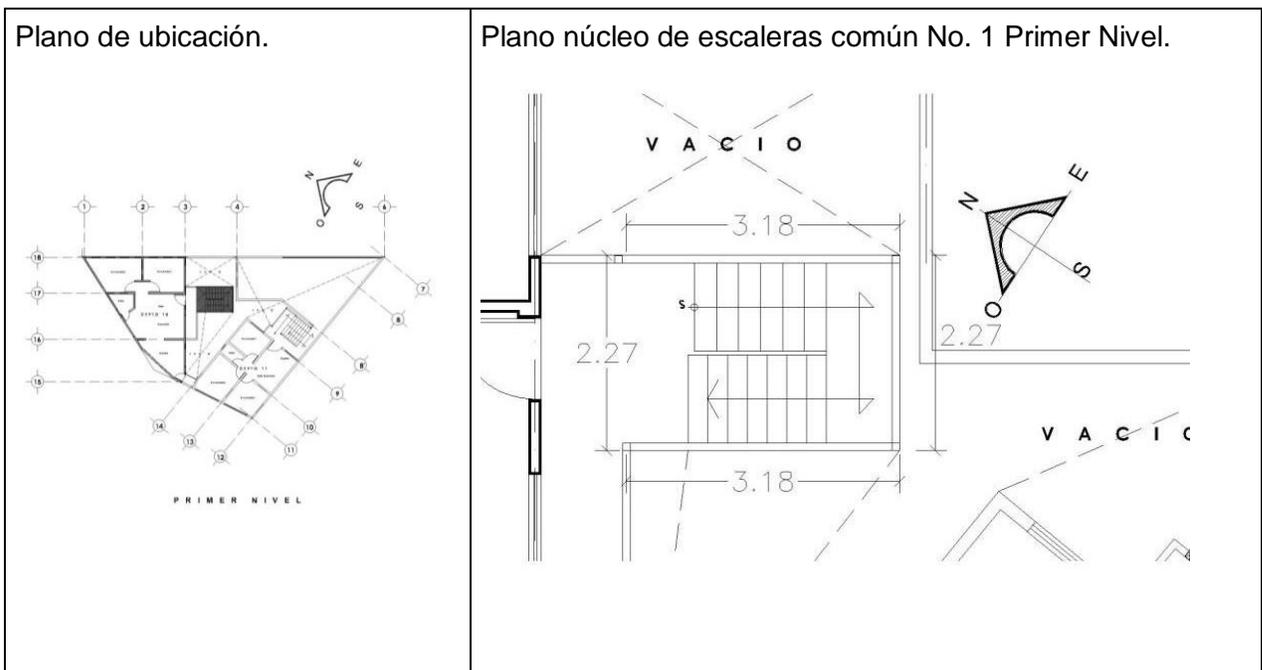
Sureste: En 2.27 m. con vacío. Al

Suroeste: En 3.18 m. con vacío.

Al Noroeste: En 2.27 m. con departamento Número 10.

Arriba: Con losa de azotea.

Abajo: Con núcleo de escaleras número 1 de planta baja.



4.8. Núcleo de escaleras común No. 2 Primer Nivel.

Núcleo de escaleras común número 2 que comunica a 6 departamentos.

Área total: 8.02 m²

Medidas y colindancias.

Al Este: En 3.88 con vacío.

Al Sur: En 2.09 con propiedad particular.

Al Oeste: En 3.88 m, con departamento No. 11

Al Norte: En 2.09 m. con vacío.

Arriba: Con losa de azotea.

Abajo: Con núcleo de escaleras de planta baja.

4.9. Núcleo de escaleras común No. 1 Sótano 1

Núcleo de escaleras común número 1 que comunica a 5 departamentos.

Área total: 7.22 m²

Medidas y colindancias.

Al Noreste: En 3.18 m. con vacío. Al

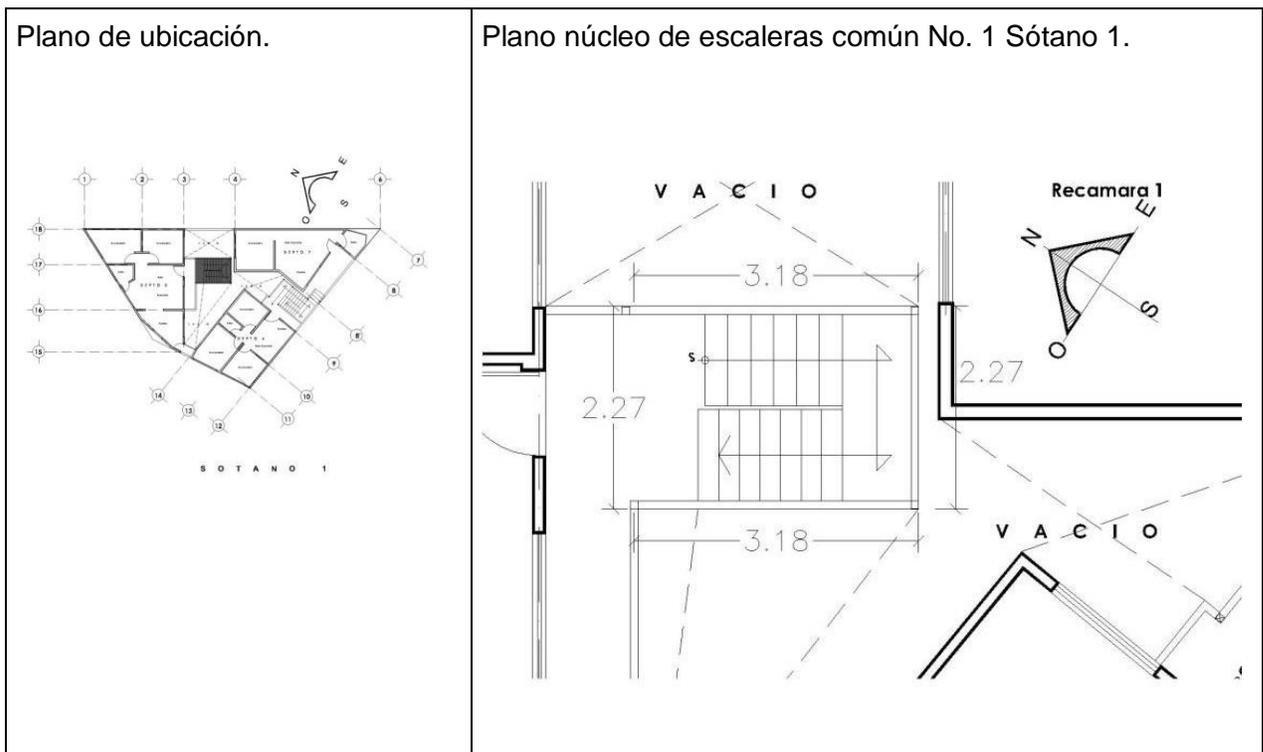
Sureste: En 2.27 m. con vacío. Al

Suroeste: En 3.18 m. con vacío.

Al Noroeste: En 2.27 m. con departamento Número 5.

Arriba: Con núcleo de escaleras número 1 de planta baja.

Abajo: Con núcleo de escaleras número 1 de planta sótano 2.



4.10. Núcleo de escaleras común No. 2 Sótano 1.

Núcleo de escaleras común número 2 que comunica a 6 departamentos.

Área total: 8.02 m²

Medidas y colindancias.

Al Este: En 3.88 con departamento número 7.

Al Sur: En 2.09 con propiedad particular.

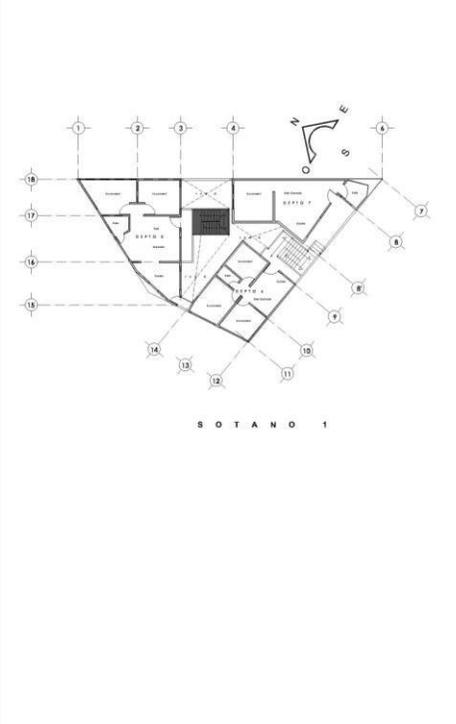
Al Oeste: En 3.88 m, con departamento No. 6

Al Norte: En 2.09 m. con vacío.

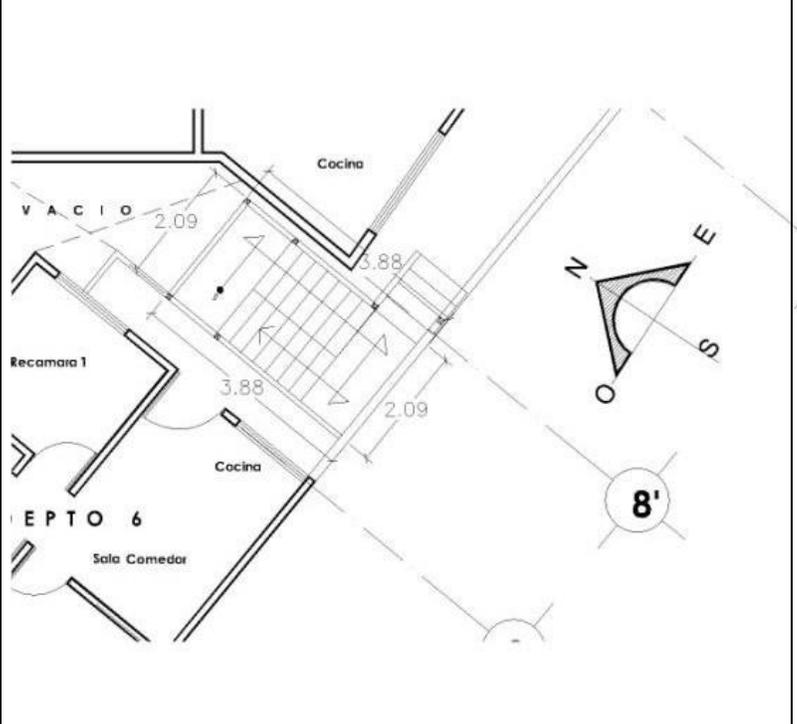
Arriba: Con núcleo de escaleras número 2 de la planta baja.

Abajo: Con núcleo de escaleras número 2 del sótano 2

Plano de ubicación.



Plano núcleo de escaleras común No. 2 Sótano 1.



4.11. Núcleo de escaleras común No. 1 Sótano 2

Núcleo de escaleras común número 1 que comunica a 5 departamentos.

Área total: 7.22 m²

Medidas y colindancias.

Al Noreste: En 3.18 m. con vacío.

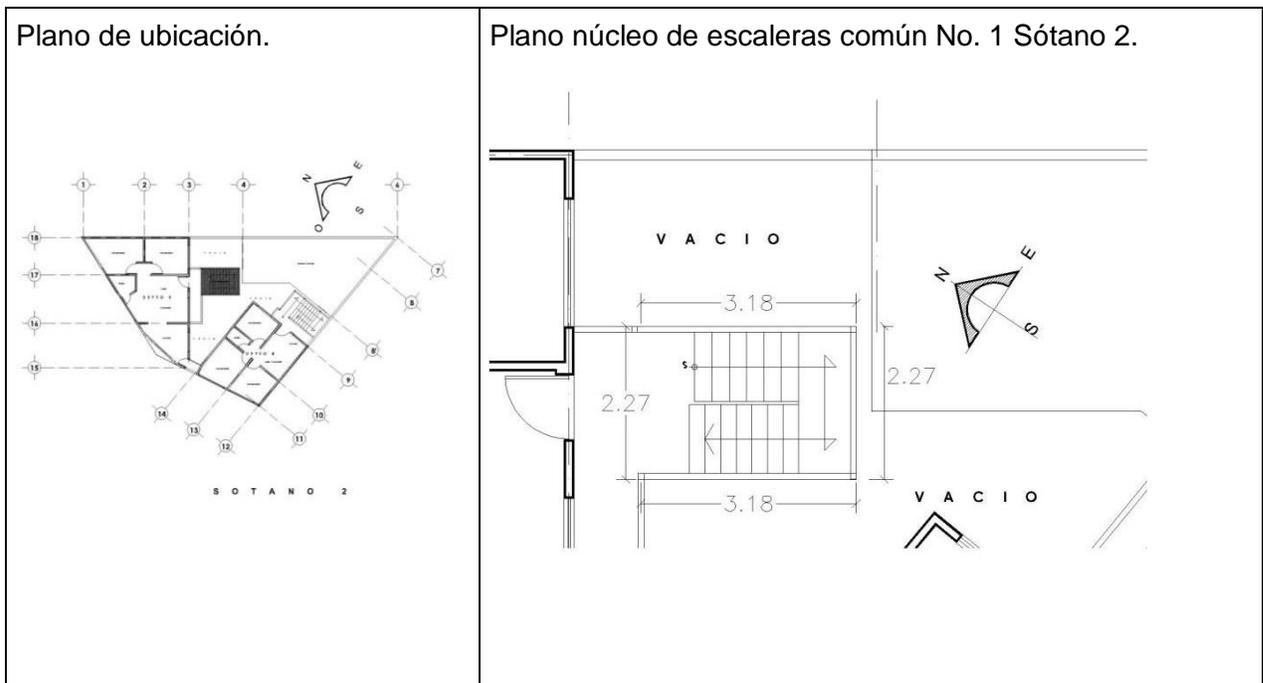
Al Sureste: En 2.27 m. con terreno natural y vacío.

Al Suroeste: En 3.18 m. con vacío.

Al Noroeste: En 2.27 m. con departamento Número 3.

Arriba: Con núcleo de escaleras número 1 de planta sótano 1.

Abajo: Con núcleo de escaleras número 1 de planta sótano 3.



4.12. Núcleo de escaleras común No. 2 Sótano 2.

Núcleo de escaleras común número 2 que comunica a 6 departamentos.

Área total: 8.02 m²

Medidas y colindancias.

Al Este: En 3.88 con terreno natural.

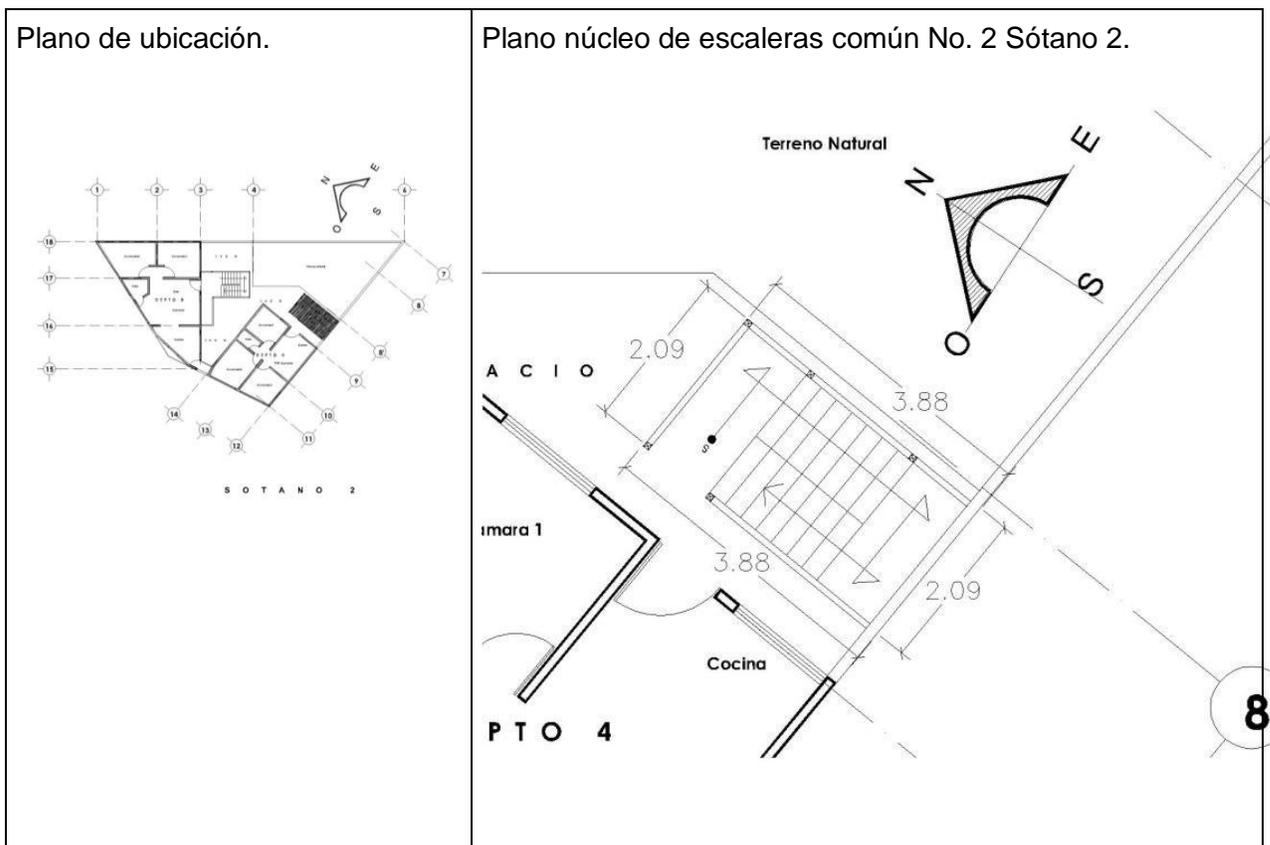
Al Sur: En 2.09 con propiedad particular.

Al Oeste: En 3.88 m, con departamento No. 4

Al Norte: En 2.09 m. con vacío.

Arriba: Con núcleo de escaleras número 2 de la planta sótano 1.

Abajo: Con núcleo de escaleras número 2 de la planta sótano 3



4.13. Núcleo de escaleras común No. 1 Sótano 3

Núcleo de escaleras común número 1 que comunica a 5 departamentos.

Área total: 7.22 m²

Medidas y colindancias.

Al Noreste: En 3.18 m. con patio común del sótano 3.

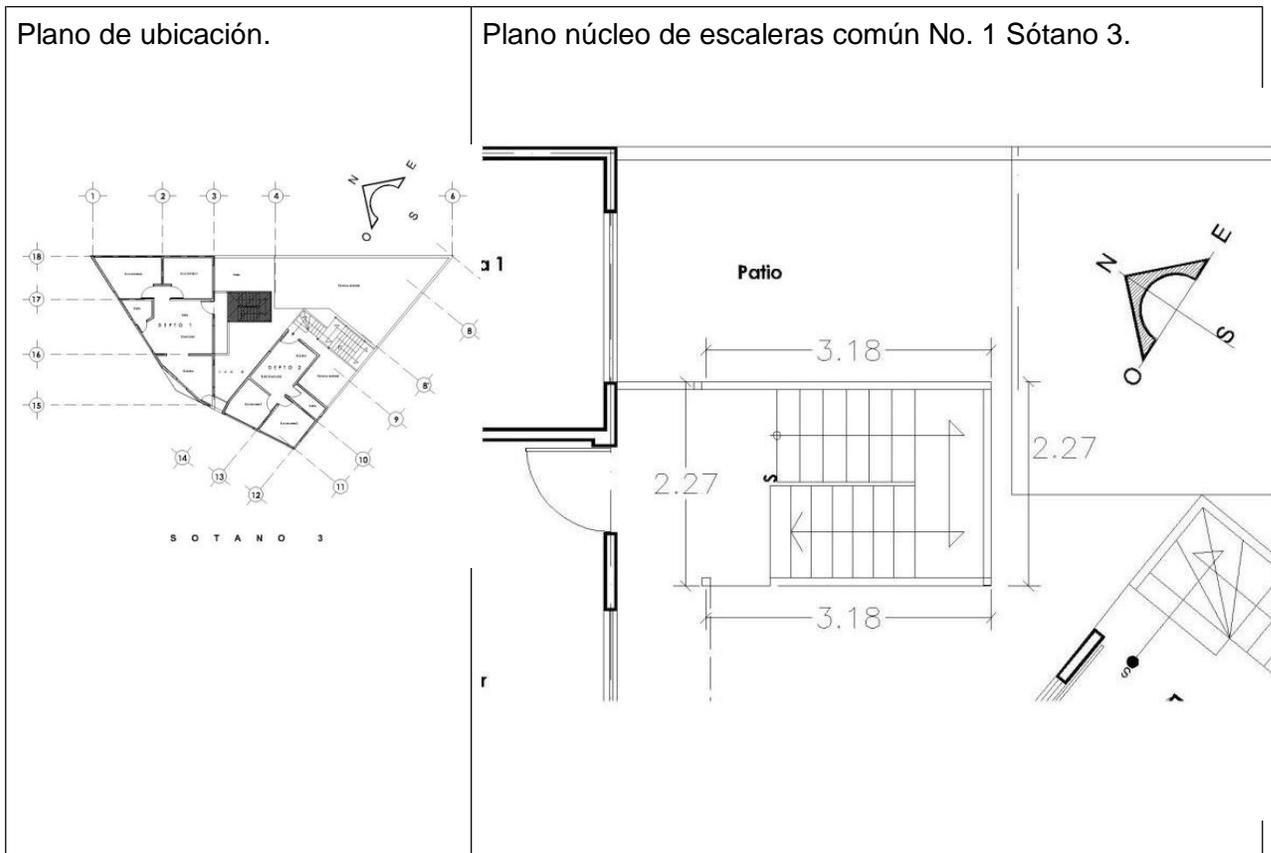
Al Sureste: En 2.27 m. con terreno natural y vacío.

Al Suroeste: En 3.18 m. con patios en derecho de uso de los departamento 1 y 2.

Al Noroeste: En 2.27 m. con patio en derecho de uso del departamento 1.

Arriba: Con núcleo de escaleras número 1 de planta sótano 2

Abajo: Con terreno natural.



4.14. Núcleo de escaleras común No. 2 Sótano 3.

Núcleo de escaleras común número 2 que comunica a 6 departamentos.

Área total: 10.99 m²

Medidas y colindancias.

Al Este: En 3.72 m. con terreno natural.

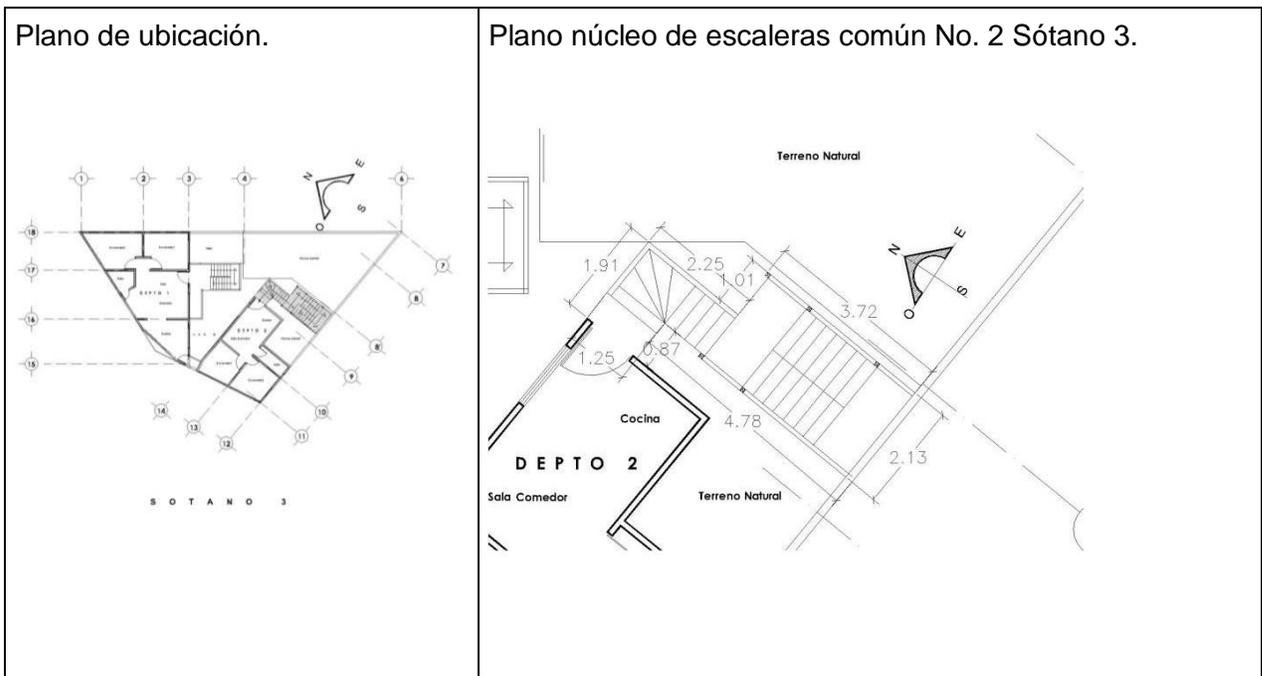
Al Sur: En 2.13 m. con propiedad privada.

Al Oeste: En 4.78 m. con terreno natural y patio de servicio del departamento 1.

Al sur: En 0.87 m. con patio de servicio del departamento 1

Al Oeste: En 1.25 m. con departamento número 2.

Al Norte: En 1.91 m. con patio de servicio de uso exclusivo del departamento 2.



4.15. Patio común en Sótano 3.

Patio común ubicado en el sótano 3, en donde se localizan los tanques de agua para el condominio.

Área total: 11.50 m²

Medidas y colindancias.

Al Noreste: En 4.40m. Con propiedad privada.

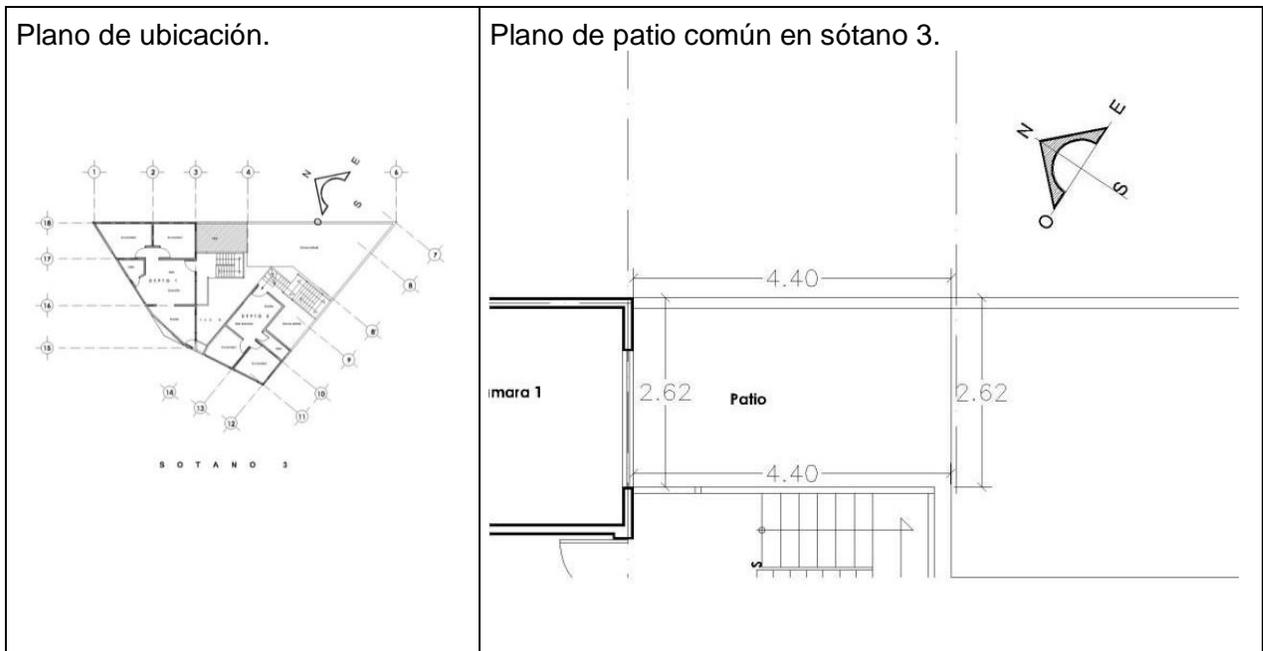
Al Sureste: En 2.62 m. Con terreno natural.

Al Suroeste: En 4.40 m. Con núcleo de escaleras común No. 1.

Al Noroeste: En 2.26 m. Con departamento Número 1.

Arriba: Con espacio abierto.

Abajo: Con cimentación.



5. Áreas Privativas

5.1 Departamento Número 1.

Departamento 1 se localiza en el sótano 3, entre los ejes 1-3 y 15-18 su distribución arquitectónica es la siguiente: Acceso, Estancia, comedor, cocina, baño completo y dos recamaras, con derecho de uso exclusiva a un patio de servicio.

Áreas:

Departamento: 62.88 m²

Área cubierta uso exclusivo: 8.56 m²

Medidas y Colindancias del departamento:

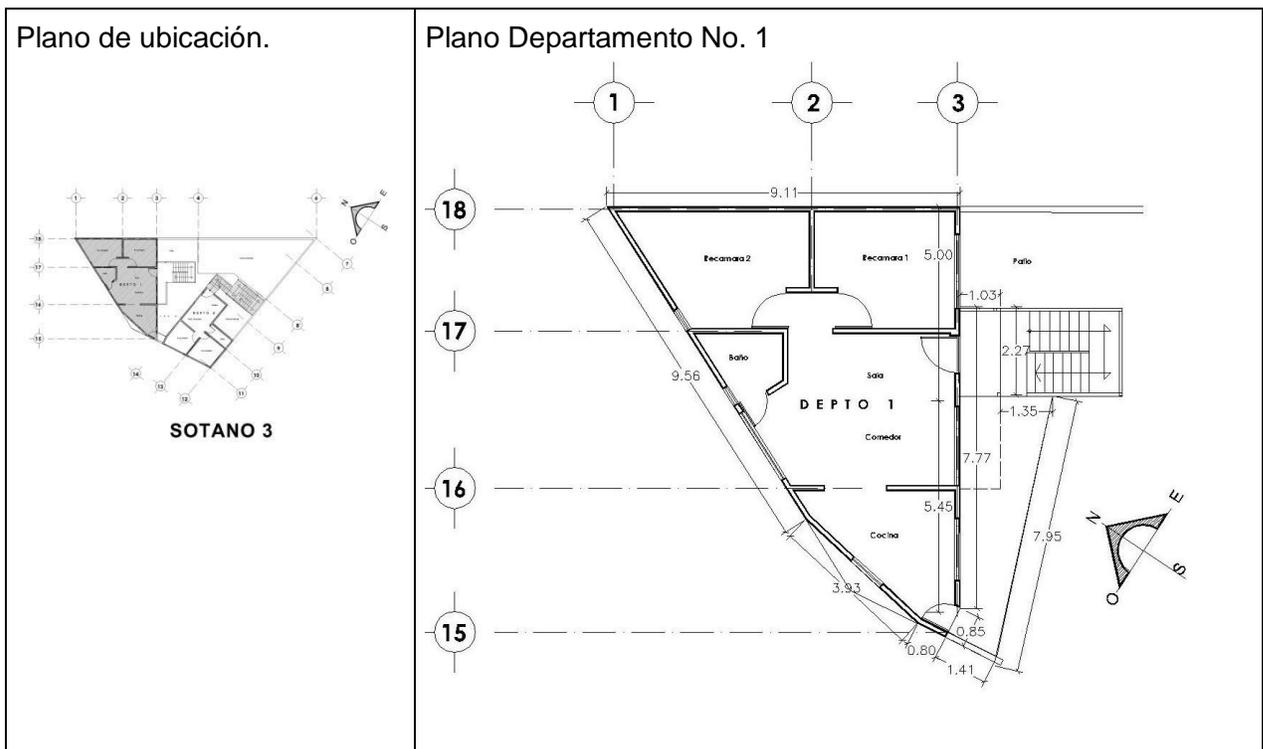
Al Noreste: En 9.11 m con propiedad privada.

Al Sureste: En 5.00 m. con patio común y con su patio de servicio en derecho de uso. En 5.45 Con su patio de servicio en derecho de uso exclusivo. En 0.85 m. con su patio de servicio en derecho de uso exclusivo.

Al Noroeste: En 0.80 m. con área verde. En 3.93 m. con área verde y en 9.56 m. con área verde.

Arriba: Con departamento No. 3

Abajo: Con cimentación.



5.2 Departamento Número 2

Departamento 2 se localiza en el sótano 3, entre los ejes 9-11 y 12-14 su distribución arquitectónica es la siguiente: Acceso, Estancia-comedor, cocina, un patio de servicio, baño completo y dos recámaras, este departamento también cuenta con un patio de servicio del lado norte en derecho de uso exclusivo.

Áreas:

Departamento: 36.91 m²

Área cubierta uso

exclusivo: 5.03 m²

Medidas y colindancias

del departamento:

Al Este: En 1.25 m. con núcleo de escalera común No. 2.

Al Norte: En 0.78 m. con núcleo de escalera común No. 2.

Al Este: En 1.68 m. con núcleo de escalera común No. 2.

Al Sur: En 0.78 m. con terreno natural.

Al Este: En 0.17 m. con terreno natural.

Al Sur: En 2.59 m. con terreno natural.

Al Este: En 2.93 m. con terreno natural.

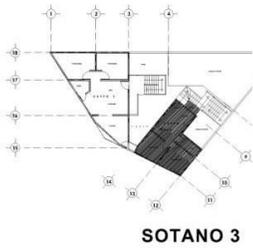
Al Sur: En 3.95 con propiedad privada y área verde.

Al Oeste: En 5.94 m. con área verde.

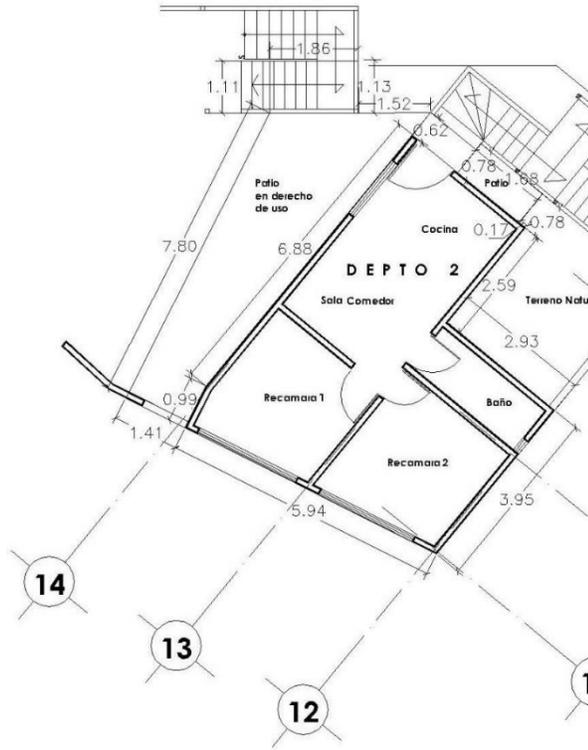
AL Norte: En 0.99 m. con su patio de servicio en derecho de uso.

Al Norte: En 6.88 m. con su patio de servicio en derecho de uso.

Plano de ubicación.



Plano Departamento No. 2



5.3 Departamento Número 3.

Departamento 3 se localiza en el sótano 2, entre los ejes 1-3 y 15-18 su distribución arquitectónica es la siguiente: Patio de acceso, Estancia, comedor, cocina, baño completo, dos recamaras y patio de servicio.

Áreas:

Departamento: 67.79 m²

Área cubierta uso

exclusivo: 8.88 m²

Medidas y colindancias del departamento:

Noreste: En 9.11 m. con propiedad privada.

Al Sureste: En 2.62 m. con vacío

Al Noroeste: En 1.03 m. con vacío.

Al Sureste: En 4.66 m. con núcleo de escaleras común No. 1 y vacío.

Al Suroeste: En 1.03 m. con vacío.

Al Sureste: En 2.06 m. con vacío.

Al Este: En 3.36 m. con vacío.

Al Sur: En 1.67 m. con departamento número 4.

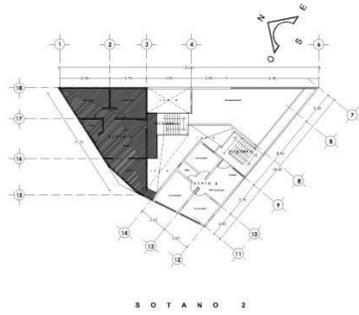
Al Oeste: En 2.94 m. 0.80 y 3.93 con área verde.

Al Noroeste: En 9.56 m. con área verde.

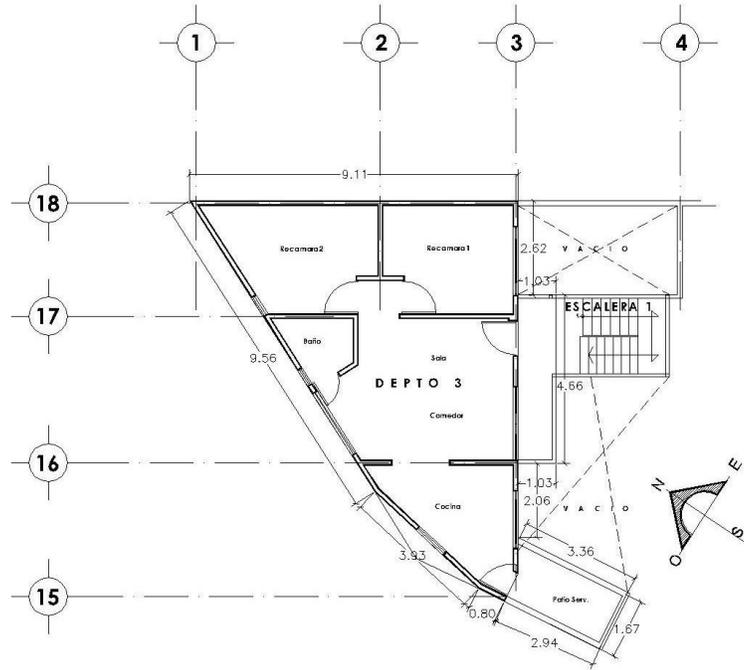
Arriba: Con departamento No. 5

Abajo: Con departamento No. 1

Plano de ubicación.



Plano Departamento No. 3.



5.4 Departamento Número 4.

Departamento número 4 se localiza en el sótano 2, entre los ejes 9-11 y 12-14 su distribución arquitectónica es la siguiente: Patio de acceso y servicio, estancia, comedor, cocina, baño completo y dos recamaras.

Áreas:

Departamento: 51.97 m²

Área cubierta uso

exclusivo: 6.81 m²

Medidas y colindancias del departamento:

Al Este: En 1.03 m. con vacío.

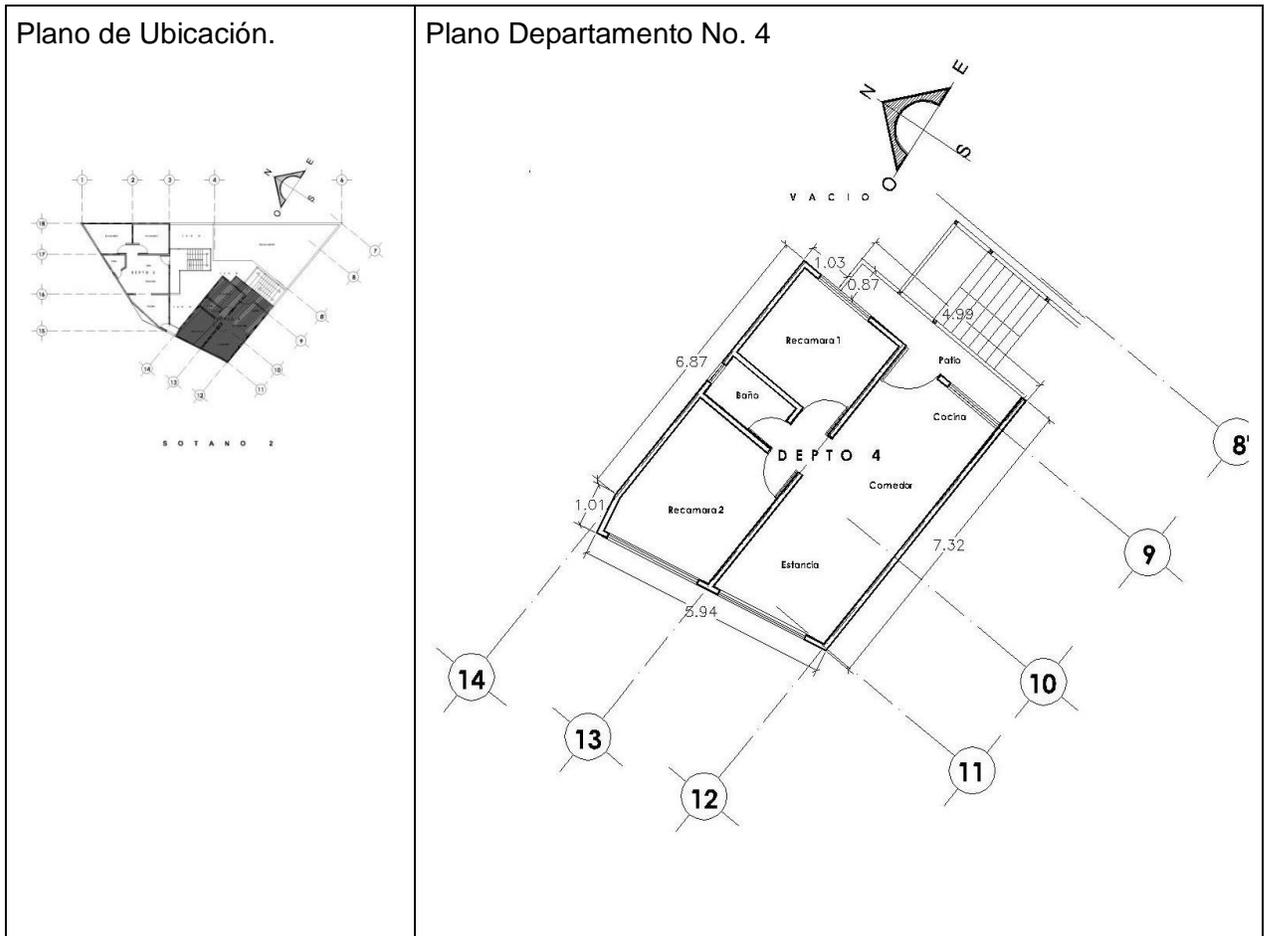
Al Norte: En 0.87 m. con vacío.

Al Este: En 4.99 m. con vacío y núcleo de escaleras comunes No. 2.

Al Sur: En 7.32 m. con propiedad privada y área verde.

Al Oeste: En 5.94 m. con área verde.

Al Norte: En 1.01 m. y 6.87m. con patio de servicio del departamento número 3 y vacío.



5.5 Departamento Número 5.

Departamento 5 se localiza en el sótano 1, entre los ejes 1-3 y 15-18 su distribución arquitectónica es la siguiente: Patio de acceso, Estancia, comedor, cocina, baño completo, dos recamaras y patio de servicio.

Áreas:

Departamento: 67.79 m²

Área cubierta uso

exclusivo: 8.04 m²

Medidas y colindancias del departamento:

Noreste: En 9.11 m. con propiedad privada.

Al Sureste: En 2.62 m. con vacío

Al Noroeste: En 1.03 m. con vacío.

Al Sureste: En 4.66 m. con núcleo de escaleras común No. 1 y vacío.

Al Suroeste: En 1.03 m. con vacío.

Al Sureste: En 2.06 m. con vacío.

Al Este: En 3.36 m. con vacío.

Al Sur: En 1.67 m. con departamento número 4.

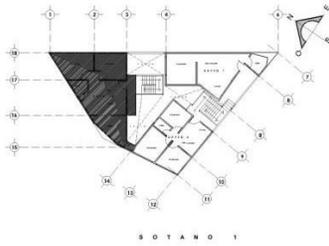
Al Oeste: En 2.94 m. 0.80 y 3.93 con área verde.

Al Noroeste: En 9.56 m. con área verde.

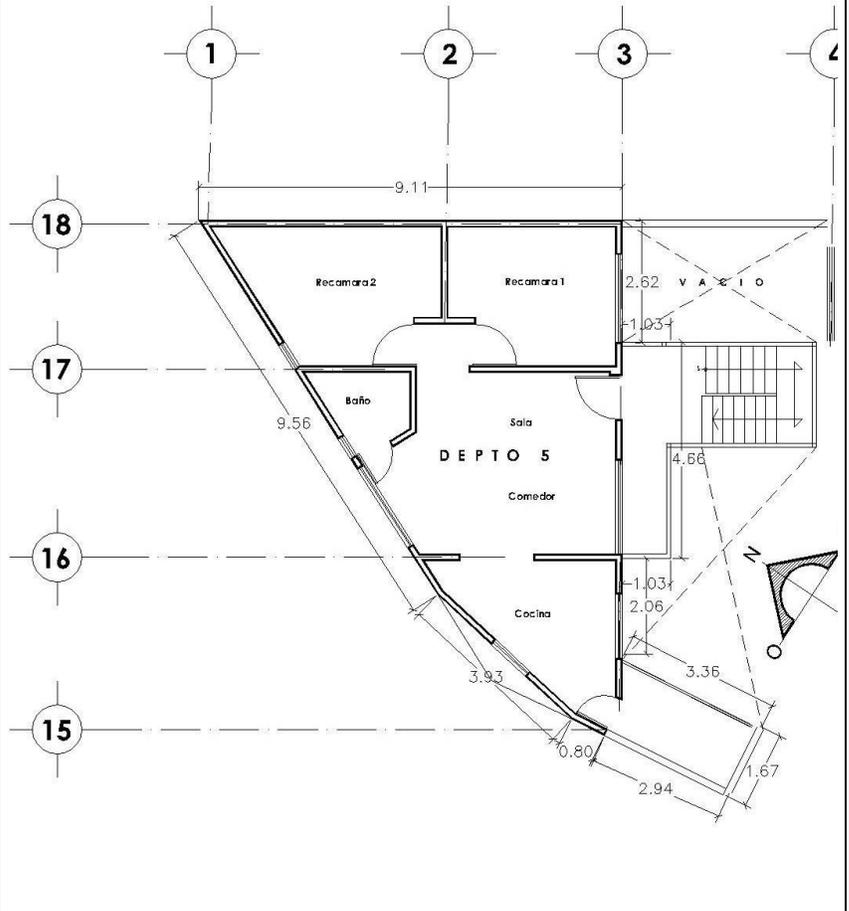
Arriba: Con departamento No. 9

Abajo: Con departamento No.3

Plano de Ubicación



Plano Departamento No. 5



5.6 Departamento Número 6.

Departamento número 6 se localiza en el sótano 1, entre los ejes 9-11 y 12-14 su distribución arquitectónica es la siguiente: Patio de acceso y servicio, estancia, comedor, cocina, baño completo y dos recamaras.

Áreas:

Departamento: 51.97 m²

Área cubierta uso

exclusivo: 6.16m²

Medidas y colindancias del departamento

Al Este: En 1.03 m. con vacío.

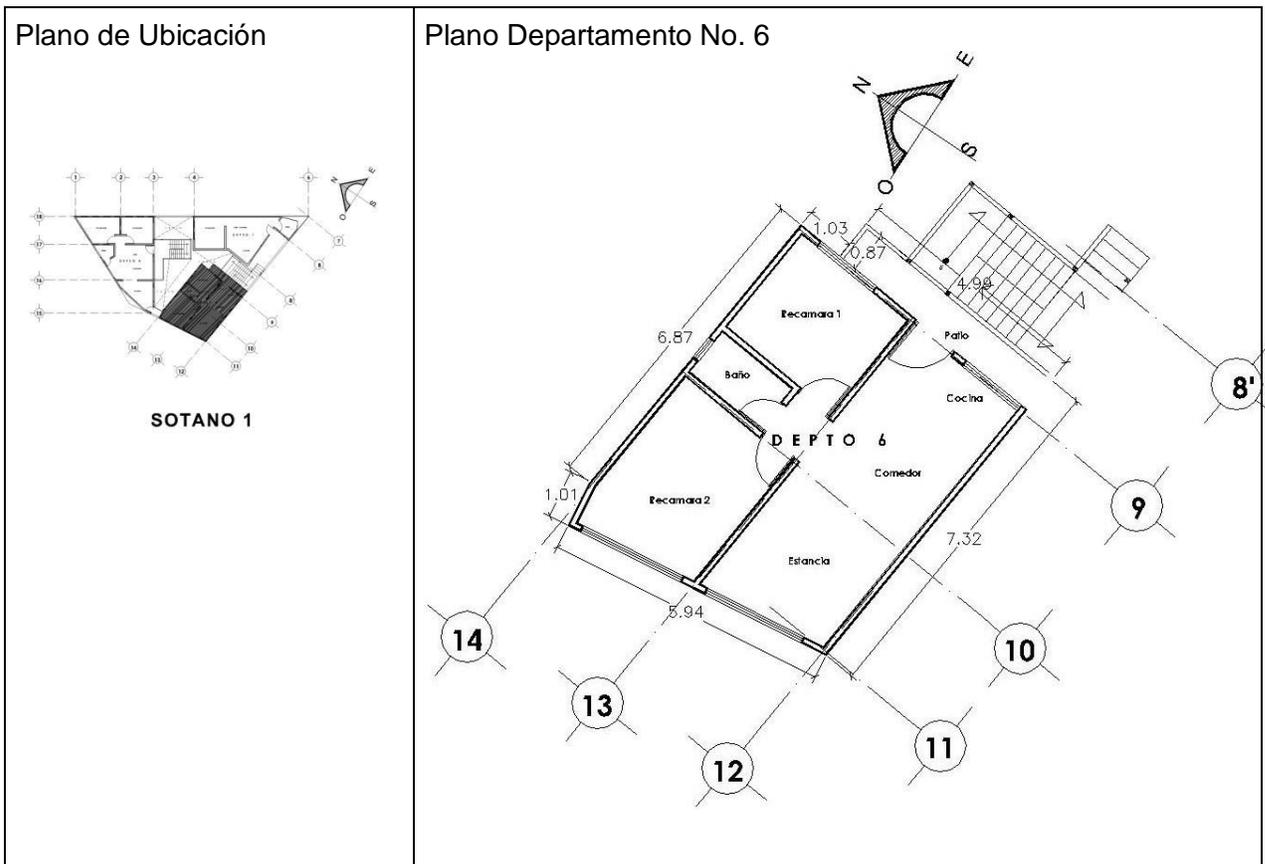
Al Norte: En 0.87 m. con vacío.

Al Este: En 4.99 m. con vacío y núcleo de escaleras comunes No. 2.

Al Sur: En 7.32 m. con propiedad privada y área verde.

Al Oeste: En 5.94 m. con área verde.

Al Norte: En 1.01 m. y 6.87m. con patio de servicio del departamento número 3 y vacío.



5.7 Departamento Número 7.

Departamento 7 se localiza en el sótano 1, entre los ejes 4 - 6 y 7 - 8' y su distribución arquitectónica es la siguiente: Pasillo de acceso, Estancia-comedor, cocina, baño completo, una recámara. Le corresponde un patio de servicio en derecho de uso ubicado en la Planta baja.

Áreas:

Departamento: 55.00 m²

Área cubierta uso

exclusivo: 6.53 m²

Medidas y colindancias del departamento:

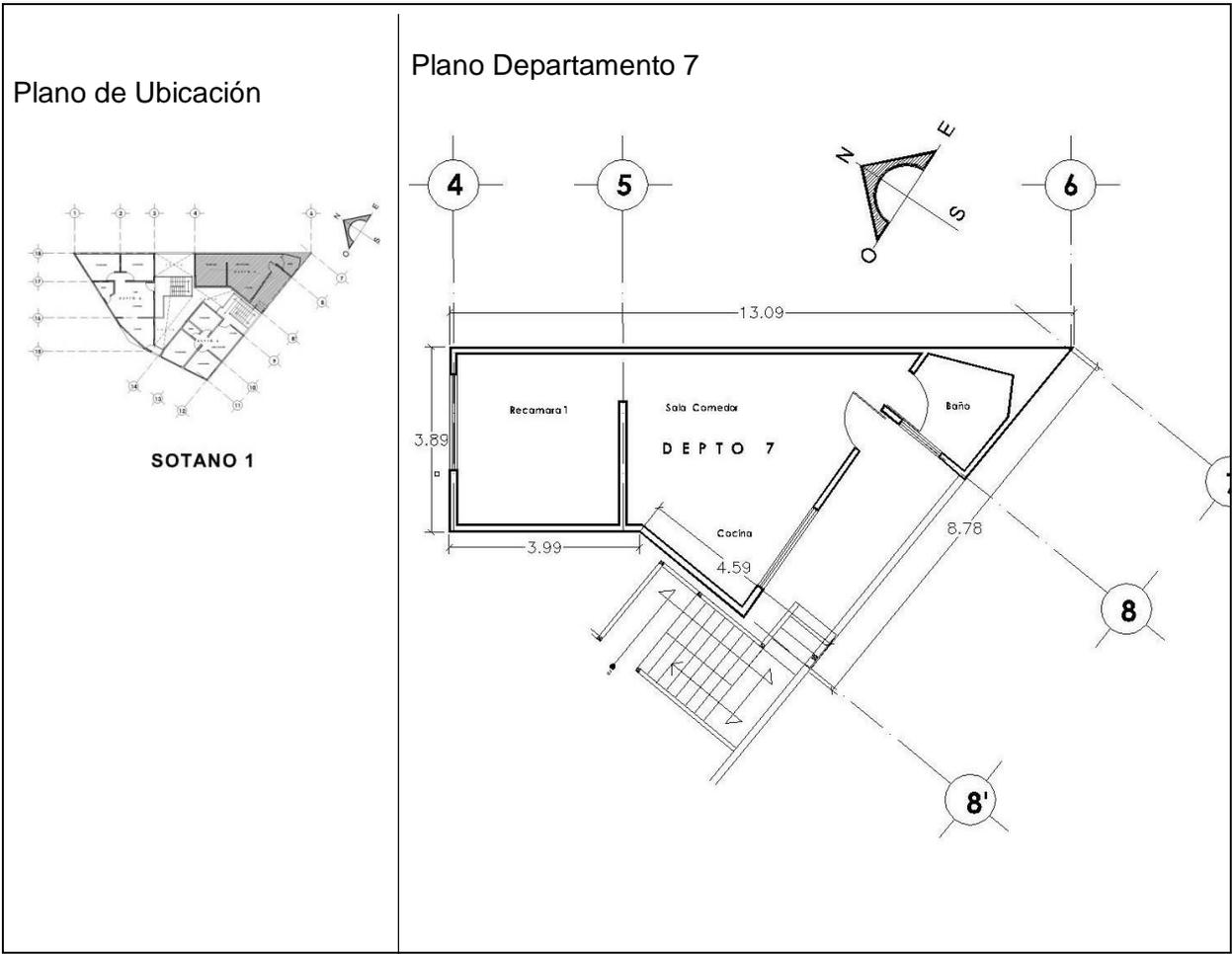
Al Noreste: En 13.09 m. con Calle Puente Jamapa y propiedad privada.

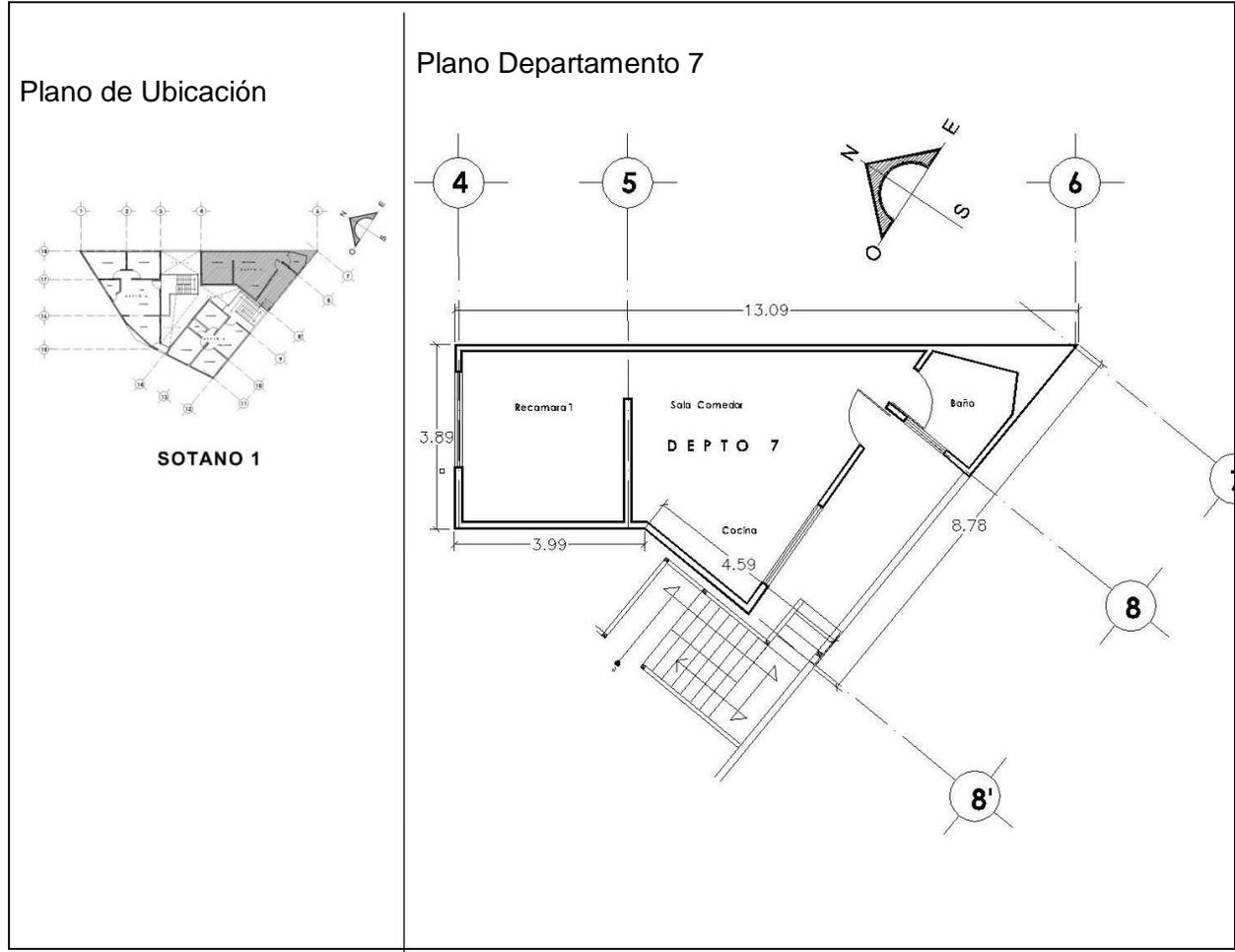
Al Sur: En 8.78 m. con propiedad privada.

Al Oeste: En 4.59 m. con núcleo de escaleras comunes número 2 y Vacio.

Al Suroeste: En 3.99 m. con vacio.

Al Noroeste: En 3.89 m. con vacio.





5.8 Departamento Número 8.

Departamento número 8 se localiza en la planta baja, entre los ejes 9-11 y 12-14 su distribución arquitectónica es la siguiente: Patio de acceso y servicio, estancia, comedor, cocina, baño completo y tres recamaras.

Áreas:

Departamento: 51.97 m²

Área cubierta uso

exclusivo: 6.49 m²

Medidas y colindancias del departamento:

Al Este: En 1.03 m. con vacío.

Al Norte: En 0.87 m. con vacío.

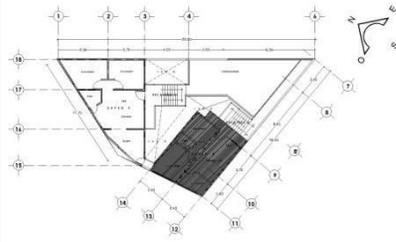
Al Este: En 4.99 m. con vacío y núcleo de escaleras comunes No. 2.

Al Sur: En 7.32 m. con propiedad privada y área verde.

Al Oeste: En 5.94 m. con área verde.

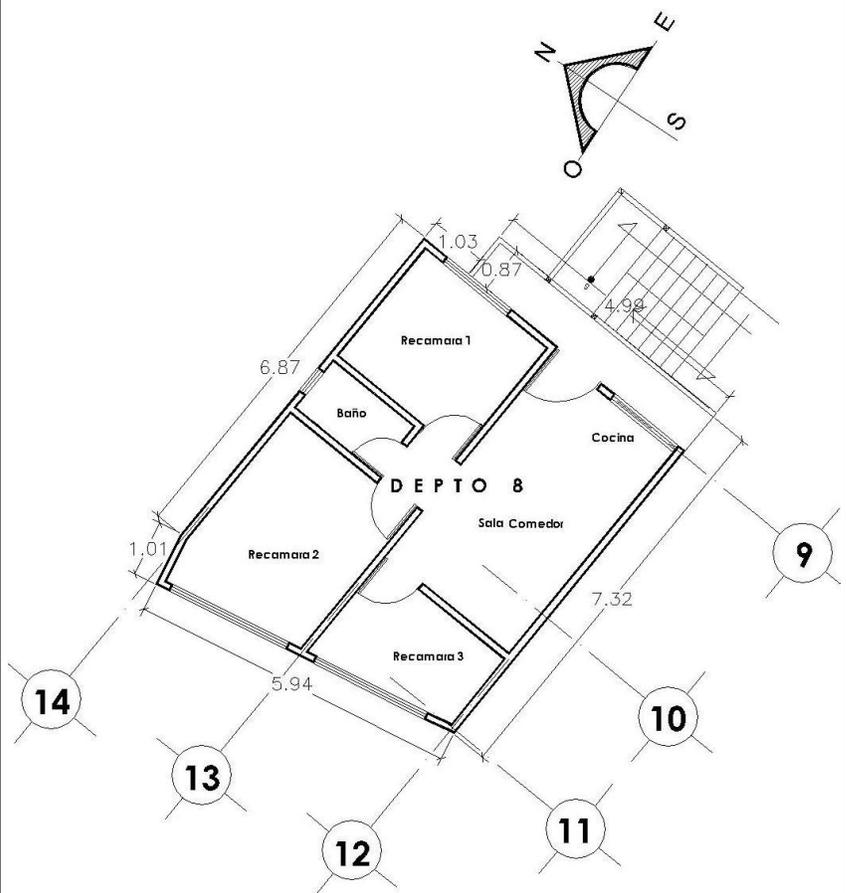
Al Norte: En 1.01 m. y 6.87m. con departamento número 9 y vacío.

Plano de Ubicación.



PLANTA BAJA

Plano Departamento No. 8



5.9 Departamento Número 9.

Departamento 9 se localiza en la planta baja, entre los ejes 1-3 y 15-18 su distribución arquitectónica es la siguiente: Patio de acceso, Estancia, comedor, cocina, baño completo, dos recamaras y patio de servicio.

Áreas:

Departamento: 67.79 m²

Área cubierta uso

exclusivo: 8.47 m²

Medidas y colindancias del departamento:

Al Noreste: En 9.11 m. con propiedad privada.

Al Sureste: En 2.62 m. con vacío

Al Noroeste: En 1.03 m. con vacío.

Al Sureste: En 4.66 m. con núcleo de escaleras común No. 1 y vacío.

Al Suroeste: En 1.03 m. con vacío.

Al Sureste: En 2.06 m. con vacío.

Al Este: En 3.36 m. con vacío.

Al Sur: En 1.67 m. con departamento número 8.

Al Oeste: En 2.94 m. 0.80 y 3.93 con área verde.

Al Noroeste: En 9.56 m. con área verde.

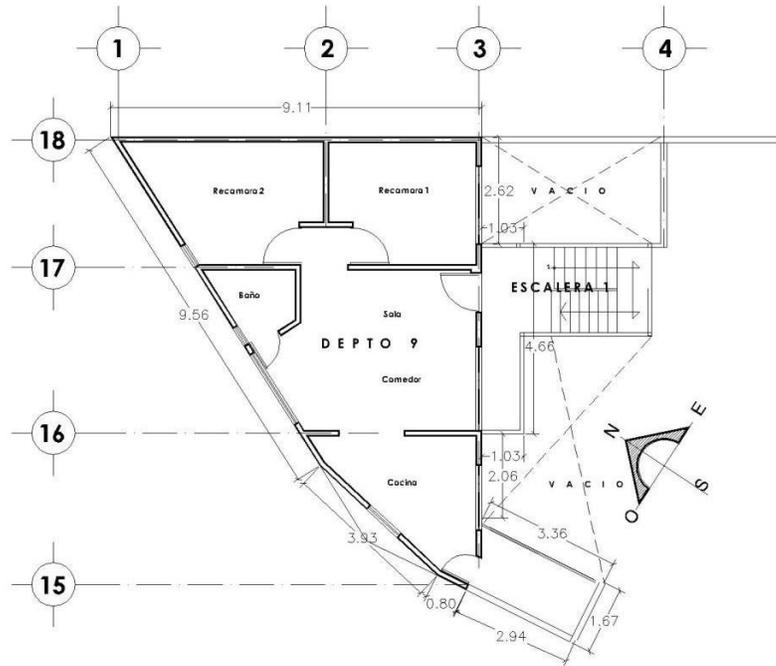
Arriba: Con departamento No. 10

Abajo: Con departamento No. 5

Plano de Ubicación.



Plano Departamento No. 9



5.10 Departamento Número 10.

Departamento 10 se localiza en la planta baja, entre los ejes 1-3 y 15-18 su distribución arquitectónica es la siguiente: Patio de acceso, Estancia, comedor, cocina, baño completo, dos recamaras y patio de servicio.

Áreas:

Departamento: 67.79 m²

Área cubierta uso

exclusivo: 8.04 m²

Medidas y colindancias del departamento:

Al Noreste: En 9.11 m. con propiedad privada.

Al Sureste: En 2.62 m. con vacío

Al Noroeste: En 1.03 m. con vacío.

Al Sureste: En 4.66 m. con núcleo de escaleras común No. 1 y vacío.

Al Suroeste: En 1.03 m. con vacío.

Al Sureste: En 2.06 m. con vacío.

Al Este: En 3.36 m. con vacío.

Al Sur: En 1.67 m. con departamento número 11.

Al Oeste: En 2.94 m. 0.80 y 3.93 con área verde.

Al Noroeste: En 9.56 m. con área verde.

Arriba: Con Azotea Común

Abajo: Con departamento No. 9

5.11 Departamento Número 11.

Departamento número 11 se localiza en la planta baja, entre los ejes 9-11 y 12-14 su distribución arquitectónica es la siguiente: Patio de acceso y servicio, estancia, comedor, cocina con patio de servicio baño completo y dos recamaras.

Áreas:

Departamento: 51.97 m²

Área cubierta uso

exclusivo: 6.17 m²

Medidas y colindancias del departamento:

Al Este: En 1.03 m. con vacío.

Al Norte: En 0.87 m. con vacío.

Al Este: En 4.99 m. con vacío y núcleo de escaleras comunes No. 2.

Al Sur: En 7.32 m. con propiedad privada y área verde.

Al Oeste: En 5.94 m. con área verde.

Al Norte: En 1.01 m. y 6.87m. con departamento número 10 y vacío.

Arriba: Con azote de uso común.

Abajo: Con departamento número 8

6.- Materiales y acabados de construcción

Cimentación:

Se supone de zapatas corridas de piedra braza y concreto con dados.

Muros:

De tabique rojo recocido, de 14 cm de espesor, juntado con mortero cemento arena y con refuerzos horizontales y verticales de concreto armado.

Techos:

De losa de concreto armado de más menos 12 cm de espesor y apoyada

Aplanados:

Interiores de aplanado de mezcla cal-arena con pintura vinilica y en exteriores aplanado mezcla cal-arena.

Pisos:

De loseta cerámica, piso laminado, piso de firme de concreto.

Pintura:

De vinilica en interiores y exteriores, esmalte en herrería

Carpintería:

De triplay de pino barnizado en puertas de intercomunicación

Instalación sanitaria e hidráulica:

A base de tubería de PVC y con ramaleos de cobre, tubos de drenaje de P.V.C. en interiores y bajadas y tubo de concreto en exteriores. Muebles de baño de color tipo económico.

Instalación eléctrica:

Ocultas con salidas normales al centro, apagadores y contactos de mediana calidad

Herrería:

A base de perfiles tubulares y protecciones de fierro estructural, Aluminio en ventanas

Vidriería:

Del país con cristal tipo filtrazol de 6 mm. de espesor

Cerrajería:

De tipo perilla y botón de mediana calidad.

Fachada:

Aplanado de mortero cemento-arena, con pintura

7.- Resumen de áreas y tabla de Indivisos.

7.1 Área Construida.

Área Construida Sótano 3.

Departamento 1	62.88 m ²
Departamento 2	36.91 m ²
escaleras núcleo 1	7.22 m ²
escaleras núcleo 2	10.99 m ²
	118.00 m²

Área construida Sótano 2

Departamento 3	67.79 m ²
Departamento 4	51.97 m ²
escaleras núcleo 1	7.22 m ²
escaleras núcleo 2	8.02 m ²
	135.00 m²

Área construida Sótano 1

Departamento 5	67.79 m ²
Departamento 6	51.97 m ²
Departamento 7	55.00 m ²
escaleras núcleo 1	7.22 m ²
escaleras núcleo 2	8.02 m ²
	190.00 m²

Área construida Planta Baja.

Departamento 8	51.97 m ²
Departamento 9	67.79 m ²
escaleras núcleo 1	7.22 m ²
escaleras núcleo 2	8.02 m ²
	135.00 m²

Área construida Primer nivel.

Departamento 10	67.79 m ²
Departamento 11	51.97 m ²
escaleras núcleo 1	7.22 m ²
escaleras núcleo 2	8.02 m ²
	135.00 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	713.00 m²
------------------------------	-----------------------------

7.2. Tabla de indivisos y valores

TABLA DE INDIVISOS								
Unidad privada	M2 de Construcción privativos	M2 de Construcción de uso exclusivo	M2 de construcción por departamento	M2 de uso común a descubierto	Indiviso en porcentaje	Indiviso en decimales		Valor nominal
Departamento 1	62.88	8.56	71.441		10.0198%	0.1001980	\$ 857,292.00	\$ 857,292.00
Departamento 2	36.91	5.03	41.935		5.8815%	0.0588150	\$ 503,220.00	\$ 503,220.00
Departamento 3	67.79	8.88	76.672		10.7535%	0.1075347	\$ 920,064.00	\$ 920,064.00
Departamento 4	51.97	6.81	58.779		8.2439%	0.0824392	\$ 705,348.00	\$ 705,348.00
Departamento 5	67.79	8.04	75.826		10.6348%	0.1063481	\$ 909,912.00	\$ 909,912.00
Departamento 6	51.97	6.16	58.130		8.1529%	0.0815290	\$ 697,560.00	\$ 697,560.00
Departamento 7	55.00	6.53	61.526		8.6292%	0.0862920	\$ 738,312.00	\$ 738,312.00
Departamento 8	51.97	6.49	58.461		8.1993%	0.0819932	\$ 701,532.00	\$ 701,532.00
Departamento 9	67.79	8.47	76.257		10.6953%	0.1069526	\$ 915,084.00	\$ 915,084.00
Departamento 10	67.79	8.04	75.834		10.6359%	0.1063593	\$ 910,008.00	\$ 910,008.00
Departamento 11	51.97	6.17	58.137		8.1539%	0.0815388	\$ 697,644.00	\$ 697,644.00
TOTALES	633.83	79.17	713.00	158.230	100.0000%	1.0000000	\$ 8,555,976.00	\$ 8,555,976.00

8.- Reglamento del condominio.

Reglamento del Inmueble ubicado en Calle Puente Jamapa No. 17 Mz.16 Lt.8 Colonia Puente Colorado,

Delegación Álvaro Obregón, México Distrito Federal C.P. 01730

CAPITULO PRIMERO.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS RESPECTO AL USO DE LOS BIENES COMUNES Y LOS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.

ARTÍCULO PRIMERO.- Los elementos y partes comunes corresponden en copropiedad a todos los condóminos en proporción al valor de su unidad de propiedad exclusiva en la tabla de valores e indivisos del condominio, siendo este derecho de copropiedad accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo, por lo que no podrá enajenarse ó gravarse por separado.

Los cajones de estacionamiento, terrazas y bodegas, que le corresponde a cada departamento, se considerarán áreas comunes con uso exclusivo de uso asignado.

Son de propiedad común sólo entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes los entrepisos y los muros que separan entre sí las unidades de propiedad exclusiva. Dichos propietarios no podrán alterar, modificar, ni realizar obra alguna que afecte los entrepisos y muros mencionados. En caso de que las divisiones entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes requieran de realización de obras, éstas, así como su costo, serán obligatorios y a cargo de los condóminos colindantes, siempre y cuando la realización de dichas obras no se derive de un daño causado por uno de los condóminos.

Las tuberías de agua, de gas, de electricidad, de teléfono, etc., así como las obras, instalaciones y aparatos que sirvan de manera exclusiva a una unidad privativa, se consideran propiedad privada de éstas.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Cada condómino y en general los habitantes del condominio usarán su(s) unidad(es) de propiedad exclusiva, así como las áreas comunes de manera ordenada y tranquila y conforme a la moral y buenas costumbres, con las limitaciones que establecen las leyes, la escritura constitutiva y el presente reglamento. No podrán destinarlos a usos contrarios a su destino establecido en la escritura constitutiva así como en el presente reglamento, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad, comodidad, prestigio o buen aspecto del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan resultados similares.

De igual forma, los propietarios se obligan a abstenerse de usar o poseer sustancias peligrosas, corrosivas, deletéreas o inflamables y, en caso de cualquier siniestralidad imputable a un propietario, se comprometerá a realizar los arreglos necesarios a fin de restablecer el estado en que se encontraba antes de verificarse dicho siniestro, procurando siempre la convivencia armónica con los demás condóminos.

También deberán abstenerse de colocar objetos de cualquier clase, tener animales, objetos, muebles, etcétera, dentro de las áreas comunes así como de los espacios de estacionamiento, propios o ajenos, que maltraten o provoquen ruido o molestias a terceros; así como letreros o anuncios que desentonen con la armonía o conjunto habitacional a juicio de la asamblea.

Asimismo, los propietarios estarán obligados a mantener en buen estado de uso y funcionamiento los servicios e instalaciones propios de sus unidades de propiedad exclusiva.

Los propietarios de las terrazas privadas son responsables de mantenerlas en buen estado e impermeabilizadas.

ARTÍCULO TERCERO.- Ningún condómino, independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva, tendrá más derecho que el resto de los condóminos, por lo tanto no podrá ocupar para su uso exclusivo o preferente la azotea, terraza común, vestíbulos, escalera, patios, cubos de luz, ni otras áreas comunes para construir otros pisos ni hacer ningún tipo de obras en dichos espacios.

Cada condómino propietario de un cajón de estacionamiento tendrá derecho exclusivo al uso de su cajón de estacionamiento, sin embargo, tendrá en todo momento la obligación de permitir a cualquier hora el acceso a los vehículos de los demás condóminos, siempre que dicho acceso sea con el único fin de ejercer el citado derecho de uso.

Únicamente la asamblea de condóminos podrá autorizar la ocupación para uso exclusivo o la realización de obras en las áreas a que se refiere este artículo, sin embargo, los espacios de estacionamiento podrán ser utilizados única y exclusivamente para el estacionamiento vehicular, sin que pueda variar su uso, por lo que los condóminos se obligan a abstenerse de un uso distinto al expresamente señalado.

ARTÍCULO CUARTO.- Cada condómino, podrá enajenar, arrendar, hipotecar o gravar en cualquier forma su unidad de propiedad exclusiva sin necesidad de autorización de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento estarán comprendidos invariablemente y sin limitación de los derechos de copropiedad sobre los bienes comunes que correspondan al propietario.

ARTÍCULO QUINTO.- Cada condómino y en general los habitantes del condominio podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, siempre que no restrinja ni haga más oneroso el derecho de los demás.

ARTÍCULO SEXTO.- A fin de asegurar la tranquilidad y comodidad de los propietarios y en general de los habitantes del condominio, el buen aspecto y el prestigio del condominio, se establecen las siguientes prohibiciones, a título ejemplificativo y no limitativo:

A) Poseer en las unidades de propiedad exclusiva ó en las áreas comunes animales que por su número, tamaño ó naturaleza afecten la seguridad, salubridad o comodidad del condominio o los condóminos. El Administrador del condominio podrá establecer lineamientos para poseer animales que no reúnan las características antes mencionadas.

B) Alterar o modificar de cualquier modo el diseño actual de la fachada, cancelería y balcones que poseen los departamentos.

- C)** Realizar actos u omisiones que afecten la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometan la estabilidad seguridad, salubridad o comodidad del condominio.
- D)** Colgar ropa u otros objetos en ventanas, terrazas ni balcones.
- E)** Sacar basura de las unidades de propiedad exclusiva, debiendo depositarse la misma precisamente en los lugares y a las horas señaladas por el Administrador, para que la recojan los empleados encargados de este servicio.
- F)** Destinar las unidades de propiedad exclusiva a usos distintos al establecido para cada uno de ellos, incluyendo el estacionamiento vehicular.
- G)** Los propietarios de las terrazas privadas no podrán construir en ellas cuartos ni bodegas, ni techar con nada que aumente el peso estructural del edificio.
- H)** Las demás a que se refiere el artículo veintitrés y demás relativos de la Ley.

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

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

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

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

IV.- En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En los últimos casos las obras podrán llevarse a cabo solamente si en asamblea general existe acuerdo unánime de los condóminos y en el último, además, se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Aun cuando alguno de los condóminos renuncie a usar determinados bienes comunes, o no ejerza sus derechos, continuará sujeto a las obligaciones que impone la Ley, este reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO OCTAVO.- El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso arreglarán entre si quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos pero en todo momento el condómino será solidario de las obligaciones del usuario.

CAPITULO SEGUNDO.

DE LAS CUOTAS.

ARTÍCULO NOVENO.- La Asamblea determinará las cuotas ordinarias y extraordinarias para constituir y mantener los fondos a que se refiere el artículo cincuenta y seis de la Ley así como para gastos extraordinarios en los términos de dicho artículo.

De las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes

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

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

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

III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

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

ARTÍCULO DÉCIMO.- El importe de la cuota para constituir el fondo de administración y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo que establece la fracción primera del artículo cincuenta y seis de la ley.

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

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- El fondo de reserva deberá ser equivalente al importe estimado de tres meses de los gastos corrientes de administración, operación y servicio no individualizados de las áreas comunes, cuando menos. El importe de la cuota para constituir este fondo se determinará de acuerdo a lo que establece la fracción segunda del artículo cincuenta y seis de la Ley.

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

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- El importe de las cuotas para cubrir gastos extraordinarios se determinará de acuerdo a lo que establece la fracción tercera del artículo cincuenta y seis de la ley y deberán cubrirse dentro de los diez días siguientes a su aprobación, sin perjuicio de que la asamblea de condóminos establezca otro sistema o esquema de pago.

III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

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

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- Las cuotas para constituir los fondos a que se refiere las fracciones primera y segunda del artículo cincuenta y seis de la Ley, deberán ser cubiertas por los condóminos mensualmente, por adelantado, dentro de los DIEZ primeros días del mes.

El Administrador establecerá las medidas necesarias relativas al cobro de cualquiera de las cuotas a cargo de los condóminos.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- Los propietarios que no paguen oportunamente las cuotas a su cargo a que se refiere el artículo cincuenta y seis de la ley, cubrirán intereses moratorios a una tasa mensual equivalente a la tasa líder de referencia publicada por el Banco de México.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- Cuando algún condómino incurra en mora, el Administrador podrá distribuir el importe del adeudo vencido y de los que se sigan venciendo en partes iguales entre los demás condóminos, hasta la recuperación. El Administrador reembolsará a los condóminos las cantidades que cada uno de ellos haya suplido y los intereses proporcionales que haya cobrado.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- La asamblea de condóminos establecerá las medidas necesarias para constituir los fondos a que se refiere el artículo cincuenta y seis de la ley, determinando las aportaciones iniciales a cargo de cada condómino así como el esquema de pago de las mismas.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- Cuando el fondo de administración y mantenimiento no baste para realizar las obras a que se refiere la fracción primera del artículo veintiocho de la ley,

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

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

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

o se necesite efectuar obras no previstas, el Administrador deberá convocar a asamblea general a efecto de que resuelva la procedencia o improcedencia de una cuota para gastos extraordinarios en los términos de la fracción tercera del artículo cincuenta y seis de la ley.

III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

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

CAPITULO TERCERO.

DE LAS ASAMBLEAS.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso de las unidades de propiedad exclusiva determinarán de mutuo acuerdo en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, quedando siempre el condómino como responsable solidario de las obligaciones del usuario.

Ambos notificarán lo anterior al Administrador dentro de los cinco días hábiles siguientes a partir del otorgamiento de la representación.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- Las asambleas de condóminos serán:

a).- Ordinarias.- Que tratarán de los asuntos a que se refiere la fracción primera del artículo veintinueve fracción primera de la Ley así como el establecimiento de cuotas ordinarias o extraordinarias a cargo de los condóminos, el nombramiento y renuncia del Administrador y comité de vigilancia

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

ARTÍCULO 34.- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

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

- . a) El administrador,
- . b) El comité de vigilancia, o
- . c) Cuando menos el 25% del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante la Procuraduría. Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

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

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

Las convocatorias para la celebración de Asambleas ordinarias, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la Asamblea respectiva el plazo mínimo será de media hora y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo;

b).- Extraordinarias.- Que tratarán de los asuntos a que se refiere la fracción segunda del artículo veintinueve fracción segunda de la Ley, así como cualquier otro asunto que no esté reservado para la asamblea ordinaria.

Las Asambleas de condóminos se registrarán conforme a lo establecido en los artículos 29 al 36 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

. **ARTÍCULO 29.-** Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la Asamblea General y de conformidad con lo establecido por el Artículo 34 Fracciones III inciso c)

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

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

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

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

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

Sin que ello impida que la misma Asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

ARTÍCULO 30.- Derogado

TÍTULO TERCERO

DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO I

De la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea

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

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

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

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

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

I.- Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un Conjunto Condominal o cuando el condominio se hubiese subdividido en razón de haber adoptado una organización por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominal o condominio. Serán convocadas por el comité de administración del mismo.

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

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

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

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

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

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

III.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva. Salvo lo dispuesto en el Título V de esta Ley;

TÍTULO QUINTO

DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O POPULAR

CAPÍTULO ÚNICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.- Derogada;

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

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

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

ARTÍCULO 34.- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

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

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

Las convocatorias para la celebración de Asambleas ordinarias, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la Asamblea respectiva el plazo mínimo será de media hora y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo;

VIII.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para

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

CAPÍTULO IV

De las Controversias y Procedimientos ante la Procuraduría Social del Distrito Federal

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

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

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

La Procuraduría notificará a la parte requerida, con copia del escrito de reclamación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 73.- En todo lo no previsto por las partes y por esta Ley, en lo que respecta al pro-

cedimiento arbitral, será aplicable el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

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

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

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

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

mismo;

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

III.- Fijar la remuneración relativa al administrador;

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

V.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.

VI.- Nombrar y remover al comité de vigilancia;

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

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

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

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

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

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

de agua potable; y

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO VIGÉSIMO.- Las convocatorias para las asambleas deberán contener los requisitos del artículo treinta y cuatro de la Ley

ARTÍCULO 34.- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

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

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

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

. a) El administrador,

. b) El comité de vigilancia, o

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

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

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

Las convocatorias para la celebración de Asambleas ordinarias, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la Asamblea respectiva el plazo mínimo será de media hora y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo;

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

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

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

y se notificarán por escrito, con la anticipación establecida en dicho artículo, a cada uno de los condóminos o sus representantes en el lugar que para tal efecto hayan señalado al Administrador. La copia de la convocatoria firmada en señal de recibido por el propietario, su representante o la persona que ocupa el departamento, será suficiente para tener por hecha la notificación.

El Administrador, además, colocará la convocatoria a la asamblea en lugares visibles dentro del conjunto como son la entrada principal y el tablero de avisos que el Administrador deberá colocar y en los demás lugares que considere pertinente.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- Si todos los propietarios estuvieren presentes o debidamente representados al momento de realizar la votación, podrá celebrarse la asamblea sin necesidad de previa convocatoria.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- Los condóminos podrán hacerse representar en las asambleas por medio de poder otorgado mediante carta poder simple firmada ante dos testigos. El Administrador no podrá representar a ningún condómino.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.- El Escrutador hará constar los nombres de los condóminos que asisten o de sus representantes, así como la unidad privativa que les corresponde y los indivisos que representan.

El Presidente de la asamblea, teniendo a la vista la constancia del escrutador, declarará la exis-

tencia o inexistencia del quórum de asistencia necesario de acuerdo con la Ley, atento a los puntos a tratar en la asamblea. Se levantará acta de todas las asambleas, inclusive de aquellas que no hayan reunido el quórum legal. En caso de segunda o ulterior convocatoria en el acta que al efecto se levante deberá de constar expresamente esta circunstancia.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.- En las asambleas que se reúnan para tratar asuntos no previstos en la Ley, o en este reglamento, se considerarán legalmente instaladas con la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones serán válidas si se toman por el número de votos que representen el setenta y cinco por ciento del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- Las determinaciones legalmente adoptadas por la asamblea, obligan a todos los condóminos y en general los habitantes del condominio, inclusive a los ausentes o disidentes.

CAPITULO CUARTO.

DE LA ADMINISTRACION.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.- El condominio será administrado por la persona física o moral que designe la asamblea general.

El Administrador podrá ser removido o rescindido su contrato en los siguientes casos:

- a) Por acuerdo de la asamblea de condóminos.
- b) Por no cumplir con las obligaciones a su cargo derivadas de la Ley, el presente reglamento o las que le imponga la asamblea de condóminos.
- c) Por no hacer del conocimiento del comité de vigilancia las irregularidades del Administrador que le haya antecedido en el cargo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- En caso de ausencia temporal del Administrador, el Comité de Vigilancia designará quien lo substituya. Si la falta es definitiva, la designación la hará la asamblea; pero mientras ésta se reúne, el comité de vigilancia podrá designar un Administrador provisional.

Asimismo en estos casos se estará a lo que dispone la fracción cuarta del artículo veintiocho de la Ley.

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

dóminos, previa autorización del comité de vigilancia;

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- Corresponde al Administrador:

A) Llevar un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones de los bienes de propiedad común, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o den de baja en los términos del artículo veinticinco de la Ley.

ARTÍCULO 25.- Son objeto de propiedad común:

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

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

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

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

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

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

B) Nombrar y remover al personal administrativo y de servicios del condominio que apruebe el presupuesto, dando cuenta al Comité de Vigilancia, y determinar sus respectivas atribuciones y remuneraciones, cuidando del buen cumplimiento de las mismas.

C) Contratar los operarios y proveedores que se requieren para la consecución y operación del condominio y la atención de los asuntos del mismo.

D) Cuidar dentro del condominio el orden y el respeto a las normas de la moral y buenas costumbres por parte de los propietarios, sus dependientes, arrendatarios y cualquier otro ocupante o visitantes de las unidades de propiedad exclusiva.

E) Dar cuenta inmediata al Comité de Vigilancia de todos los incidentes y problemas importantes que se presenten en el condominio y tomar las medidas que se requieren al respecto, según el caso.

F) Preparar y proponer a la asamblea el presupuesto ordinario anual de condominio y en su caso, los presupuestos extraordinarios que se requiera; y cumplir los presupuestos que se

aprueben.

G) Recaudar las cuotas ordinarias y extraordinarias que deben cubrir los condóminos, otorgar los recibos correspondientes, hacer los pagos que procedan a cargo del consorcio de condóminos y recabar los comprobantes respectivos.

H) Invertir los fondos a que se refiere el artículo cincuenta y seis de la Ley

De las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes

ARTÍCULO 56.- Cada condómino o en general los habitantes del condominio, en su caso, están obligado a cubrir puntualmente las cuotas que se señalan en éste capítulo, salvo lo dispuesto en el Título V de esta Ley,

TÍTULO QUINTO

DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O POPULAR

CAPÍTULO ÚNICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

se establecerán para:

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

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

III.- Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

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

en los términos del artículo cincuenta y ocho del mismo ordenamiento legal.

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

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

I) Depositar en una cuenta bancaria abierta exclusivamente para tal efecto, dentro de las veinticuatro horas hábiles siguientes a partir de cuando lleguen a su poder, los fondos de toda clase que reciba conservando en efectivo únicamente las cantidades que el Comité de Vigilancia apruebe en calidad de caja chica.

J) Cuidar el recibo y la distribución de la correspondencia en el condominio.

K) Cuidar el cumplimiento de los reglamentos administrativos y las disposiciones de las autoridades correspondientes en materias municipales, de salubridad y demás que afecten la conservación y operación del condominio.

L) En general ejercitar todas las demás facultades necesarias para la administración ordinaria del conjunto en condominio en especial los que se refiere el artículo cuarenta y tres de la Ley.

ARTÍCULO 43.- Corresponderá al administrador:

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

II.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;

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

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

V.- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;

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

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

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

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

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

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

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

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

XI.- Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;

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

- . a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;
- . b) Detalle de las aportaciones y cuotas pendientes. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos.
- . c) Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente;
- . d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses; y
- . e) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derogado.

M) Contratar al personal que se requiera para la vigilancia del condominio. Dicha contratación, así como la demás que resulten necesarias, deberán hacerse preferentemente con una Empresa que brinde los servicios del personal que se requiera, como operarios, vigilantes, etcétera, a fin de que evitar en la medida de lo posible la constitución de relaciones laborales a cargo del Condominio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- El Administrador será solidariamente responsable por las irregularidades del que le haya antecedido en el cargo, si no pone esas irregularidades en conocimiento del comité de vigilancia dentro de los cinco días siguientes a cuando tenga conocimiento de ellas.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO.- La asamblea y el Administrador podrán establecer las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- El Administrador deberá de sujetarse a los lineamientos que el comité de vigilancia y la asamblea de condóminos señalen a efecto de que celebre con terceros contratos de arrendamiento respecto de locales, espacios o instalaciones de propiedad común.

CAPITULO QUINTO.

DE LA VIGILANCIA.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- Los miembros del comité de vigilancia no podrán ser parientes consanguíneos del Administrador en línea recta sin limitación de grado y en línea colateral dentro del cuarto grado.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.- El comité de vigilancia además de las mencionadas en el artículo cuarenta y nueve de la Ley tendrá las siguientes atribuciones:

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

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general;

II.- Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;

III.- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 41 de esta Ley;

IV.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 28 fracción I;

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

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

V.- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea General.

VI.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos;

VII.- Dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones sobre la administración del condominio;

VIII.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

IX.- Convocar a asamblea general, cuando a requerimiento por escrito, el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea relativa;

X.- Solicitar la presencia de un representante de la Procuraduría o de un fedatario público en

los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario;

XI.- Cubrir las funciones de Administrador en los casos previstos en el párrafo segundo de la Fracción XVII del Artículo 43;

ARTÍCULO 43.- Corresponderá al administrador:

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

XII.- Las demás que se deriven de esta Ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la escritura constitutiva y del reglamento.

A) Vigilar el cumplimiento de las disposiciones de la escritura constitutiva del condominio, de este reglamento y de las resoluciones de la asamblea de condóminos.

B) Cuidar la buena gestión y la eficacia del Administrador, recibir las quejas de los propietarios contra el mismo y en su caso convocar a asamblea para los efectos de la fracción novena del artículo cuarenta y nueve de la Ley.

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

IX.- Convocar a asamblea general, cuando a requerimiento por escrito, el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea relativa;

C) Cuidar el manejo de fondos del condominio por el Administrador y exigir el otorgamiento de la garantía que el mismo Administrador debe presentar para garantizar su manejo en los términos que establezca la asamblea de condóminos.

D) Revisar las cuentas del Administrador y dictaminar ante la asamblea la cuenta anual del mismo.

E) Vigilar la constitución, conservación, inversión y manejo de los fondos para gastos de administración y de mantenimiento y de reservas.

F) Resolver los asuntos que excedan las facultades del Administrador y que no estén reservados expresamente a la asamblea de condóminos, debiendo dar cuenta a la asamblea de dichos asuntos.

G) Las demás que le señalen la escritura constitutiva, este reglamento y la Ley.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- El comité de vigilancia se reunirá a solicitud de cualquiera

de sus integrantes y tomará sus resoluciones por mayoría de los miembros que lo forman.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO.- Los miembros del comité de vigilancia podrá ser removidos de su cargo por las mismas causas que los Administradores.

CAPITULO SEXTO.

DISPOSICIONES ESPECIFICAS.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.- La Asamblea General podrán establecer las medidas convenientes para propiciar la integración, organización y desarrollo de la comunidad, además el Administrador está facultado para aplicar las medidas tomadas por la asamblea.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- La escritura constitutiva así como el presente reglamento de condominio podrá ser modificado de acuerdo a lo que establecen los artículos treinta y uno y demás relativos y aplicables a la Ley.

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

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

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

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

El acta de asamblea de condóminos que modifique el reglamento se protocolizará ante fedatario público.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO.- La asamblea y el Administrador podrán establecer criterios para el uso de áreas comunes y destinar exclusivamente a personas con discapacidad, áreas comunes de conformidad con lo que establece la Ley para Personas con Discapacidad del Distrito Federal y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO.- El programa interno de protección civil del condominio será elaborado por el Administrador de acuerdo con la Ley de Protección Civil para el Distrito Federal y el reglamento de dicha Ley.

Así mismo será aprobado por la asamblea ordinaria y deberá ser autorizado por la delegación política correspondiente.

Dicho programa tendrá por finalidad salvaguardar la integridad física de todas las personas que habiten el condominio, así como proteger las instalaciones, bienes e información vital ante la ocurrencia de un riesgo, emergencia, siniestro o desastre.

El programa interno de protección civil deberá adecuarse a las disposiciones del programa general de Protección Civil del Distrito Federal y del Programa Delegacional correspondiente.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO.- En los términos del artículo treinta y nueve de la Ley de Protección Civil para el Distrito Federal,

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

el Administrador del condominio deberá realizar simulacros al menos tres veces al año en coordinación con las autoridades competentes y llevará una bitácora donde registrará la fecha de los mismos.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO.- La Asamblea General y el Administrador podrán conformar y organizar comités de protección civil y de seguridad pública.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.- Bastará la simple adquisición o arrendamiento de las unidades de propiedad exclusiva, para que se considere que las personas que las adquieren o utilicen aceptan y se sujetan a la escritura constitutiva; las disposiciones de la asamblea de condóminos; del comité de vigilancia; del Administrador; así como del presente reglamento.

BIBLIOGRAFIA

- (1) Nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles 2015
- (2) De Pina, 2000: 108
- (3) "Reservas territoriales para usos urbanos, bases para la planeación del Desarrollo Urbano" tomo dos, México, 1997: 137
- (4) http://bibliotecadigital.ilce.edu.mx/sites/ciencia/volumen2/ciencia3/091/html/sec_7.html
- (5) http://www.tramitesyservicios.df.gob.mx/wb/TyS/registro_de_manifestacion_de_construccion_tipo_b_o
- (6) "Calculo de indivisos para condominios habitacionales en el estado de Querétaro" M. C. Sergio J. Amaya 2007: 2

AVALÚO DE DEPARTAMENTO 11

Fecha: 26/06/2015
Avalúo No. MVB-15-06-0017
Nº Único: A-COM-2015-34898
Registro T.D.F.: V-0603-267

AVALÚO

I-ANTECEDENTES

SOCIEDAD QUE PRACTICA EL AVALÚO:
VALUADOR: V-0603-267
FECHA DEL AVALÚO: 26/06/2015
SOLICITANTE: Tipo persona: Física
JUAN CABALLERO LÓPEZ
Calle: PUENTE JAMAPA (LOTE 8, MANZANA 16)
Nº Exterior: SIN
Nº Interior: DEPARTAMENTO 11
Colonia: PUENTE COLORADO
CP : 01730
Delegación: 01

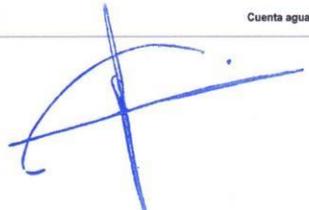
INMUEBLE QUE SE VALÚA: 154-140-05-011 8
REGIMEN DE PROPIEDAD: Condominal

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Tipo persona: Física
JUAN CABALLERO LÓPEZ
Calle: PUENTE JAMAPA (LOTE 8, MANZANA 16)
Nº Exterior: SIN
Nº Interior: DEPARTAMENTO 11
Colonia: PUENTE COLORADO
CP : 01730
Delegación: 01

OBJETO DEL AVALÚO: PARA PAGO DE I. S. A. I.
PROPÓSITO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

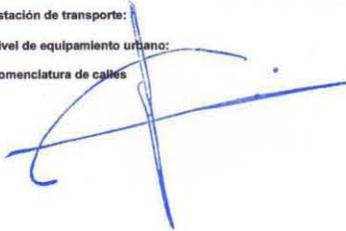
Calle :	PUENTE JAMAPA (LOTE 8, MANZANA 16)
Nº Exterior:	SIN
Nº Interior :	DEPARTAMENTO 11
Colonia:	PUENTE COLORADO
CP :	01730
Delegación:	01
Edificio:	0
Lote:	05
Cuenta agua:	No se proporcionó.



MVB
MAURICIO L. VALENZUELA BETANZOS
MÉRITO VALUADOR INDEPENDIENTE V-0603-267
5700 0770*5115 3289
HUR 4 B No. 44 AGRICOLA ORIENTAL, 05503 QZTICALCO, D.F.

Fecha: 26/06/2015
Avalúo No. MVB-15-06-0017
Nº Único: A-COM-2015-34898
Registro T.D.F: V-0603-267

Estación de transporte: Si
Nivel de equipamiento urbano: 3
Nomenclatura de calles: Si Existe



MVB
MAURICIO L. VALENZUELA BETANZOS
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE V-0603-267
5700 0770*5115 3289
CUR 4 B No. 44 AGRICOLA ORIENTAL, 88500 IZTACALCO, D.F.

Fecha: 26/06/2015
 Avalúo No. MVB-15-06-0017
 Nº Único: A-COM-2015-34898
 Registro T.D.F: V-0603-267

III.-TERRENO

CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Predio en acera que ve al Oriente entre la calle de 1ra., Cerrada de Puente Nacional al Norte y la calle Puente Petreles al Sur

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

Fuente: Escritura
 Número escritura: 18201
 Número notaría: 202
 Entidad federativa: México Distrito Federal
 Número volumen: 476
 Nombre de notario: Lic. Victoriano José Gutierrez Valedes

Orientación	Medida En Metros	Descripción Colindante
AL ESTE:	1.03	CON VACIO
AL NORTE:	0.87	CON VACIO
AL ESTE:	4.99	CON VACIO Y NUCLEO DE ESCALERAS COMUNES 2
AL SUR:	7.32	CON PROPIEDAD PRIVADA Y AREA VERDE
AL OESTE:	5.94	CON AREA VERDE
AL NORTE:	1.01	CON DEPARTAMENTO 10 Y VACIO
AL NORTE:	8.87	CON DEPARTAMENTO 10 Y VACIO
ARRIBA:	0	CON AZOTEA DE USO COMUN
ABAJO:	0	CON DEPARTAMENTO 8

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN:

Ident. Fracción	Sup Fracción	Fzo	Fub	FFr	Pfo	Fsu	Clave Area De Valor	Valor	Descripción	Fre
1	225.90	1	1 *	1	1	1	A011082			1

SUPERFICIE TOTAL TERRENO: \$225.00

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:
 CARACTERISTICAS PANORAMICAS:
 DENSIDAD HABITACIONAL:
 SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES:

Plano
 Su contorno urbano.
 Media, 400 hab/ha una vivienda por lote de 125 m²
 Las del Reglamento de Construcciones, Obras Públicas y Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.



Fecha: 26/06/2015
 Avalúo No. MVB-15-06-0017
 N° Único: A-COM-2015-34898
 Registro T.D.F.: V-0603-267

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

Departamento en regimen de condominio desarrollado en un nivel, consta de: Estancia-comedor, cocina, patio de servicio, dos recamaras y baño.

CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS

Tipo	Descripción	Uso	N° Niveles Del Tipo	Clave Rango De Niveles	Puntaje	Clase	Edad	Vida Útil Total Del Tipo	Vida Útil Remanente	Conservación	Sup.
1	HABITACIONAL	H	5	05	75	MEDIA	4	70	50	Normal	51.97

CONSTRUCCIONES COMUNES

INDIVISO 7.789300 %
 VIDA ÚTIL PROMEDIO DEL INMUEBLE: 70
 EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN: 4
 VIDA ÚTIL REMANENTE:

MVB
 MAURICIO L. VALENZUELA BETANZOS
 PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE V-0603-267
 5700 0770*5115 3289
 SUR 4 B No. 44 AGRICOLA ORIENTAL, 83599 ZTACALCOY D.F.

Fecha: 26/06/2015
Avalúo No. MVB-15-06-0017
Nº Único: A-COM-2015-34898
Registro T.D.F: V-0603-267

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS: Se suponen zapatas aisladas de concreto armado

ESTRUCTURA: Columnas, castillos, trabes y cadenas de cerramiento de concreto armado

MUROS: Tabicón ligero de cemento-arena de 14 cm de espesor

ENTREPISOS: Losa de concreto armado de 10 cm de espesor en claros medianos.

TECHOS: Losa de concreto armado de 10 cm de espesor en claros medianos.

AZOTEAS: Terminadas lechereadas, con refuerzos en chaflanes y pendientes mínimas.

BARDAS: De block macizo de cemento-arena.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS: De yeso a plomo y regla.

PLAFONES: De yeso a regla y nivel acabado liso.

LAMBRINES: Loseta cerámica de 20x20 cm en cocina y baño.

PISOS: Loseta cerámica de 30 x 30 cm en general, antiderrapante en baño.

ZOCLOS: Acordes a los pisos.

ESCALERAS: Exterior a base de perfiles de acero estructural.

PINTURA: Vinílica en interiores y exteriores y esmalte en herrería.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: No tiene.

MVB
MAURICIO L. VALENZUELA BETANZOS
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE V-0603-267
5700 0770*5115 3289
SUITE 4 B No. 44 AGRICOLA ORIENTAL, 88500 IZTACALCO, D.F.

c) CARPINTERÍA

Fecha: 26/06/2015
 Avalúo No. MVB-15-06-0017
 N° Único: A-COM-2015-34898
 Registro T.D.F: V-0603-267

PUERTAS INTERIORES: Tipo entablada de madera fina.

GUARDARROPAS: No tiene.

MUEBLES EMPOTRADOS O FIJOS: No tiene.

d) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

MUEBLES DE BAÑO: De color de mediana calidad.

RAMALEOS HIDRÁULICOS: Completas y aparentes con bajadas de fo.fo., tubería de fierro galvanizado para agua y alimentaciones a muebles de cobre.

RAMALEOS SANITARIOS: Completas y aparentes con bajadas de fo.fo., tubería de fierro galvanizado para agua y alimentaciones a muebles de cobre.

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ALUMBRADO

f) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA

HERRERÍA: Puerta de acceso de lamina de fierro acanalada.

VENTANERÍA: Con aluminio anodizado color negro.

g) VIDRIERÍA Del país, medio doble en general y especial tipo concha en baño.

h) CERRAJERÍA De pomo del país de buena calidad.

i) FACHADAS Moderna en líneas rectas con aplanados de mezcla acabado fino, acabada con pintura para intemperie.

j) INSTALACIONES ESPECIALES

k) ELEMENTOS ACCESÓRIOS

	Clave	Descripción	Unidad	Cantidad	Costo	Valor	Valor
Privativas:	EA09	COCINAS INTEGRALES MOVIBLES	Lote	1.00	4.00	30.00	15,000.00
Comunes:	EA10	EQUIPO DE BOMBEO	0.0778	1.00	4.00	10.00	20,000.00

MVB
 MAURICIO L. VALENZUELA BETANZOS
 PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE V-0603-267
 5780 0770 5445 3289
 SUZ 4 B NO. 44 ARCA C/ GENTIL DE LOS RIOS CO. D.

l) OBRAS COMPLEMENTARIAS

Fecha: 25/06/2015
Avalúo No. MVB-15-06-0017
N° Único: A-CCM-2015-34898
Registro T.D.F.: V-0603-267

VI - CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 20 DEL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, PUBLICADO EL 08 DE DICIEMBRE DE 2010 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, DÉCIMA SEXTA ÉPOCA NO. 1749, Y CONSIDERANDO QUE EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO DEBE SER VALUADO EN FUNCIÓN DE LA OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES OFERTADOS EN EL MERCADO ABIERTO INMOBILIARIO Y A QUE TAMBIÉN DEBERÁ VALUARSE ATENDIENDO AL PRINCIPIO ECONÓMICO DE SUSTITUCIÓN, POR LO QUE DEBERÁ VALUARSE TAMBIÉN EN FUNCIÓN DE SU VALOR DE REPOSICIÓN NETO Y A QUE EXISTEN INMUEBLES SIMILARES OFERTADOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO EN VENTA Y RENTA POR LO QUE RESULTA IMPORTANTE CONOCER EL VALOR PRESENTE NETO DE LOS INGRESOS QUE SERÁ CAPAZ DE PRODUCIR.

ADICIONALMENTE Y PARTIENDO DE QUE LOS TRES ANÁLISIS ANTERIORES SON DISTINTOS A LOS UTILIZADOS POR LA AUTORIDAD FISCAL PARA LA REVISIÓN Y CONSIDERANDO LO ESTABLECIDO EN EL PÁRRAFO III DEL MISMO ARTÍCULO 20 DEL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, PUBLICADO EL 08 DE DICIEMBRE DE 2010 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, DÉCIMA SEXTA ÉPOCA NO. 1749 SE ANEXIA COMO PARTE INTEGRANTE DEL AVALÚO LA SIGUIENTE MEMORIA TÉCNICA.

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

- ii. EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO DEBE SER VALUADO EN FUNCIÓN DE LA OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES OFERTADOS EN EL MERCADO ABIERTO INMOBILIARIO.
 - i. MÉTODO COMPARATIVO O ENFOQUE DE MERCADO. ES EL DESARROLLO ANALÍTICO A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALÚA (SUJETO) CON EL PRECIO OFERTADO BIENES SIMILARES (COMPARABLES), AJUSTADOS POR SUS PRINCIPALES FACTORES DIFERENCIALES (HOMOLOGACIÓN).
 - ii. VALOR COMERCIAL O DE MERCADO. ES LA CANTIDAD ESTIMADA DE DINERO CIRCULANTE A CAMBIO DE LA CUAL EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR DEL BIEN QUE SE VALÚA, ESTANDO BIEN INFORMADOS Y SIN NINGÚN TIPO DE PRESIÓN O APREMIO, ESTARÍAN DISPUESTOS A ACEPTAR EN EFECTIVO POR SU ENAJENACIÓN, EN UN PERÍODO RAZONABLE.
 - iii. LOS FACTORES ESPECÍFICOS APLICABLES A ESTA METODOLOGÍA SE DESGLOSAN EN EL SIGUIENTE CAPÍTULO EN EL DESARROLLO DEL MÉTODO.
- iii. DEBERÁ VALUARSE ATENDIENDO AL PRINCIPIO ECONÓMICO QUE DICE QUE NINGÚN COMPRADOR PAGARÁ POR UN BIEN UNA CANTIDAD SUPERIOR A LA QUE LE COSTARÍA REPRODUCIRLO, POR LO QUE DEBERÁ VALUARSE TAMBIÉN EN FUNCIÓN DE SU VALOR DE REPOSICIÓN NETO.
 - i. MÉTODO FÍSICO. DIRECTO O ENFOQUE DE COSTOS. ES EL PROCESO TÉCNICO NECESARIO PARA ESTIMAR EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O DE REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL QUE SE VALÚA, AFECTADO POR LA DEPRECIACIÓN ATRIBUIBLE A LOS FACTORES DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y EN SU CASO, LA OBSOLESCENCIA ECONÓMICA, FUNCIONAL Y TECNOLÓGICA DEL BIEN.
 - ii. COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.) ES EL COSTO DIRECTO ACTUAL DE REPRODUCIR DE MODO EFICIENTE UN DETERMINADO BIEN, PARA EL CASO DE LOS INMUEBLES EN RAZÓN DE SU ESTRUCTURA Y ACABADOS, INCLUYENDO ÚNICAMENTE LOS COSTOS INDIRECTOS PROPIOS DEL CONSTRUCTOR O CONTRATISTA.
 - iii. COSTO NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.) ES EL QUE RESULTA DE DESCONTAR AL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.) LOS DEMÉRITOS ATRIBUIBLES A LA DEPRECIACIÓN POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN O SU EQUIVALENTE EN COSTOS DIRECTOS A INCURRIR PARA DEVOLVER A LA CONSTRUCCIÓN SU ESTADO ORIGINAL O NUEVO PARA EL CASO DE LOS INMUEBLES.
 - iv. LOS COSTOS DE REPOSICIÓN FUERON TOMADOS DE LOS PRONTUARIOS Y ADAPTADOS AL CASO EN PARTICULAR.
- iv. EXISTEN INMUEBLES SIMILARES OFERTADOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO EN RENTA POR LO QUE RESULTA IMPORTANTE CONOCER EL VALOR PRESENTE NETO DE LOS INGRESOS QUE EN EL FUTURO SEA CAPAZ DE GENERAR EL INMUEBLE.
 - i. MÉTODO TRADICIONAL DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE INGRESOS. ES EL PROCEDIMIENTO MEDIANTE DEL CUAL SE ESTIMA EL VALOR PRESENTE O CAPITALIZADO DE LOS INGRESOS NETOS POR RENTAS QUE PRODUCE O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR UN INMUEBLE A LA FECHA DEL AVALÚO DURANTE UN LARGO PLAZO (MAYOR A 50 AÑOS) DE MODO CONSTANTE (A PERPETUIDAD), DESCONTADOS POR UNA DETERMINADA TASA DE CAPITALIZACIÓN (REAL APLICABLE AL CASO EN ESTUDIO).
 - ii. TASA DE CAPITALIZACIÓN (%) ES EL RENDIMIENTO PORCENTUAL NETO ANUAL O TASA DE DESCUENTO REAL QUE LE SERÁ EXIGIBLE A UN DETERMINADO GÉNERO DE INMUEBLES, CLASIFICADOS EN RAZÓN DE SU USO, ESTO ES, A SU NIVEL DE RIESGO (PLAZO DE RETORNO DE LA INVERSIÓN) Y GRADO DE LIQUIDEZ OBTENIDA MEDIANTE LA COMPARACIÓN DE INMUEBLES COMPARABLES CON EL OBJETO DEL AVALÚO TANTO EN VENTA COMO EN RENTA.

II. DESGLOSE DE LA INFORMACIÓN QUE SUSTENTA LOS CÁLCULOS EFECTUADOS.

- ii. LA INFORMACIÓN QUE SE UTILIZA EN LOS TRES MÉTODOS DE VALUACIÓN EMPLEADOS SE DESCRIBE EN EL DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA Y SU APLICACIÓN POR LO QUE ESTE CAPÍTULO DE LA MEMORIA DE ANÁLISIS A QUE OBLIGA EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, EN SU ARTÍCULO 21 SE CONSIDERA CUBIERTO CON EL PROPIO DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.
- iii. DESCRIPCIÓN DE LOS CÁLCULOS REALIZADOS.
 - ii. LOS CÁLCULOS REALIZADOS EN LOS TRES MÉTODOS DE VALUACIÓN EMPLEADOS SE DESCRIBEN EN EL DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA Y SU APLICACIÓN POR LO QUE ESTE CAPÍTULO DE LA MEMORIA DE ANÁLISIS A QUE OBLIGA EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, EN SU ARTÍCULO 21 SE CONSIDERA CUBIERTO CON EL PROPIO DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES DEL AVALÚO

LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALÚO ES LA CONTENIDA EN LA DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTÓ EN EL MOMENTO DE LA SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA, ENTRE ELLA, PODEMOS MENCIONAR LAS SIGUIENTES REPRESENTADAS POR EL DOCUMENTO QUE LO IDENTIFICA LEGALMENTE, LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y EL REGISTRO CATASTRAL (BOLETA PREDIAL) LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN INTERFERIR EN EL RESULTADO DEL AVALÚO, SIN QUE HAYAN SIDO PARADIGMA POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, NO SERÁN CAUSA DE RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL PERITO VALUADOR POR LA INFORMACIÓN OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALÚO. QUIENES INTERVINAMOS EN EL PRESENTE AVALÚO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGÚN TIPO DE RELACION O NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIACIÓN CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALÚA.



[Handwritten signature]

Fecha: 26/06/2015
 Avalúo No. MVB-15-06-0017
 N° Único: A-COM-2015-34898
 Registro T.D.F: V-0603-267

EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE, NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD, POR LO QUE SÓLO SE CONSIDERAN LOS AQUÍ EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACIÓN O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE O PROPIETARIO DEL MISMO BIEN. TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO NO ES CONSTATAR O VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, NI DE OCUPACIÓN IRREGULAR O CUALQUIER OTRA RESTRICCIÓN LEGAL. EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE SÓLO CONSIDERA LAS EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALÚO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCIÓN OCULAR AL BIEN O PORQUE FUERON INCLUIDAS EN LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA AL EFECTO. LOS CROQUIS DE LOCALIZACIÓN O DE DISTRIBUCIÓN DIBUJADOS EN EL PRESENTE SON APROXIMADOS, POR LO QUE NO DEBEN CONSIDERARSE COMO "PLANOS A ESCALA", ESTO ES, NO REFLEJAN DE MODO EXACTO LA REALIDAD MORFOLÓGICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALÚA.

VII. - COMPARACIÓN DE MERCADO

TERRENOS DIRECTOS

TERRENOS

Investigación productos comparables

No.	Ubicación	Descripción	C.U.S	Uso del suelo
1	AV. CENTENARIO, MERCED GOMEZ, 01620. ALVARO OBREGON	HABITACIONAL	3.5	H/5/30
2	MAREMOTO, SAN JERONIMO ACULCO, 01090. ALVARO OBREGON	HABITACIONAL	0.6	H/2/70
3	LAS AGUILAS, SAN CLEMETE SUR, 01740. ALVARO OBREGON	HABITACIONAL	1.8	H/3/40
4	AV. VASCO DE QUIROGA, LAS ESTRELLAS, 01220. ALVARO OBREGON	HABITACIONAL	2.1	H/3/30

No.	F.Negociación	Superficie	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	F(otro)	Fre	Precio solicitado
1	0.90	34.00	1	1	1	1	1	1	1.0000	\$1,500,000.00
2	0.90	34.00	1	1	1	1	1	1	1.0000	\$1,700,000.00
3	0.90	34.00	1	1	1	1	1	1	1.0000	\$1,690,000.00
4	0.90	34.00	1	1	1	1	1	1	1.0000	\$1,700,000.00

Conclusiones homologación terrenos:

Valor unitario de tierra promedio 4,125.85
 Valor unitario de tierra homologado 4,125.85
 Valor unitario sin homologar mínimo 4,110.29
 Valor unitario sin homologar máximo 4,141.18
 Valor unitario homologado mínimo 4,110.29
 Valor unitario homologado máximo 4,141.18

TERRENOS RESIDUALES

Tipo de producto inmobiliario propuesto
 Número de unidades vendibles
 Superficie vendible por unidad

Investigación productos comparables

MVB
 MAURICIO L. VALENZUELA BETANZOS
 PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE V-0603-267
 5700 0770*5115 3289
 SUR 4 B No. 44 AGRICOLA ORIENTAL, 88500 IZTACALCO, Q.F.

Fecha: 26/06/2015
 Avalúo No. MVB-15-06-0017
 N° Único: A-COM-2015-34898
 Registro T.D.F: V-0603-267

No.	Ubicación	Descripción
1	AV. UNIVERSIDAD, FLORIDA, 01030, ALVARO OBREGON	HABITACIONAL
2	CARDENALES, LAS AGUILAS, 01710, ALVARO OBREGON	HABITACIONAL
3	INDEPENDENCIA, TIZAPAN, 01780, ALVARO OBREGON	HABITACIONAL
4	CDA. DEL MORAL, TETELPAN, 01780, ALVARO OBREGON	HABITACIONAL

No.	F.Negociación	Superficie en renta	Precio solicitado
1	1.00	99	\$12,000.00
2	1.00	112	\$15,000.00
3	1.00	100	\$16,000.00
4	1.00	137	\$18,000.00

Conclusiones homologación construcciones en renta

Valor unitario promedio	136.63
Valor unitario homologado	89.5
Valor unitario sin homologar mínimo	121.21
Valor unitario sin homologar máximo	160
Valor unitario homologado mínimo	77.09
Valor unitario homologado máximo	97.23

VALOR UNITARIO APLICABLE AL AVALUO:

\$89.50

MVB
 MAURICIO L. VALENZUELA BETANZOS
 PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE V-0603-267
 5700 0770*5115 3289
 SUR # B No. 44 AGROCOLA ORIENTAL, 68500 IZTACALCO, T.M.

Fecha: 26/06/2015
 Avalúo No. MVB-15-06-0017
 N° Único: A-COM-2015-34898
 Registro T.D.F.: V-0603-267

VIII.- INDICE FÍSICO O DIRECTO

a) CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Fracc.	Área de Valor	Superficie (m2)	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Fot	F.Resultante	VALOR FRACCIÓN
1	A011082	225.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		1.00	\$928,315.26
Total superficie:		225.00	Valor del terreno total:						\$928,315.26	

Indiviso de la unidad que se Valua: 7.789300 %

VALOR TOTAL DEL TERRENO PROPORCIONAL: \$72,309.26

b) CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

PRIVATIVAS:

Fracc.	Descripción	Uso	Clase	Superficie (m2)	Valor unitario	Edad	Fco	FRe	VALOR FRACCIÓN
1	HABITACIONAL	H	MEDIA	51.97	7,850.00	4.00	3.00	1.00	\$397,570.50
Total superficie:				51.97	Total construcciones privativas :				\$397,570.50

COMUNES:

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES \$397,570.50

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

PRIVATIVAS:

	Clave	Concepto	Cantidad	Valor unitario	Edad	Importe
E	EA09	COCINAS INTEGRALES MOVIBLES	1.00	15,000.00	4	\$12,900.00
Total de las instalaciones privativas:						12,900.00

COMUNES:

	Clave	Concepto	Cantidad	Valor unitario	Edad	Importe	Indiviso
E	EA10	EQUIPO DE BOMBEO	1.00	20,000.00	4	\$12,000.00	0.0778%
O	OC01	BARDAS, CELOSIAS	1.00	100,000.00	4	\$94,000.00	0.0778%
O	OC03	PATIOS Y ANDADORES	245.00	4,527.45	4	\$1,109,225.52	0.0778%
O	OC10	CISTERNAS O ALJIBES	1.00	35,000.00	4	\$32,900.00	0.0778%

Total de las instalaciones comunes: \$998,025.52

MVB
 MAURICIO L. VALENZUELA BETANZOS
 PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE - V-0603-267
 5700 0770*5115 3289

Indiviso de la unidad que se Valua: 7.789300 %

TOTAL DE LAS INSTALACIONES: \$98,225.06

INDICE FÍSICO DIRECTO (Importe total de enfoque de costos): \$580,000.00

Fecha: 28/06/2015
 Avalúo No. MVB-15-06-0017
 N° Único: A-COM-2015-34898
 Registro T.D.F.: V-0603-267

IX. - ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

RENTA ESTIMADA

No.	Ubicación	Superficie (m2)	Renta Mensual	Renta por m2
1	AV. UNIVERSIDAD. FLORIDA. 01030. ALVARO OBREGON	99	\$12,000.00	\$121.21
2	CARDENALES. LAS AGUILAS. 01710. ALVARO OBREGON	112	\$15,000.00	\$133.93
3	INDEPENDENCIA. TIZAPAN. 01780. ALVARO OBREGON	100	\$16,000.00	\$160.00
4	CDA. DEL MORAL. TETELPAN. 01780. ALVARO OBREGON	137	\$18,000.00	\$131.39

ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

Concepto	Monto (\$)	Concepto	Monto (\$)
a) Vacíos:	\$139.54	g) Seguros:	0
b) Impuesto predial:	0	h) Otros:	0
c) Servicio de agua:	0	i) Depreciación Fiscal:	\$139.54
d) Conserv. y mant.:	\$372.11	j) Deducc. Fiscales:	\$930.26
e) Administración:	\$186.05	k) I.S.R.	0
f) Energía eléctrica:	0	SUMA:	\$697.70

DEDUCCIONES MENSUALES: \$697.70
 PRODUCTO LIQUIDO MENSUAL: \$3,953.62
 PRODUCTO LIQUIDO ANUAL: \$47,443.41
 TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE: 9.00 %

La tasa de capitalización aplicable aquí referida deberá ser justificada en el apartado de consideraciones propias.

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS): \$527,149.03

X. - RESUMEN DE VALORES

ÍNDICE FÍSICO DIRECTO :	\$580,000.00
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$527,149.03
VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES:	\$576,673.15

MVB
 MAURICIO L. VALENZUELA BETANZOS
 PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE V-0603-267
 5700 0770*5115 3289
 SUR 4 B No. 44 AGRICOLA ORIENTAL, 88500 UZTACALCO, D.F.

Fecha: 26/06/2015
 Avalúo No. MVB-15-06-0017
 Nº Único: A-COM-2015-34898
 Registro T.D.F: V-0603-267

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

PARA LOS EFECTOS DEL "MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, PUBLICADO POR LA SECRETARÍA DE FINANZAS EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 06 DE DICIEMBRE DE 2013 CON EL NÚMERO VI.

AVALÚO COMERCIAL: EL DICTAMEN TÉCNICO PRACTICADO POR PERSONA AUTORIZADA O REGISTRADA ANTE LA AUTORIDAD FISCAL, QUE PERMITE ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE, CON BASE EN SU USO, CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, ADEMÁS DE LAS CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA DONDE SE UBICA, ASÍ COMO LA INVESTIGACIÓN, ANÁLISIS Y PONDERACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO, Y QUE CONTENIDO EN UN DOCUMENTO O ARCHIVO ELECTRÓNICO QUE REUNA LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE FORMA Y CONTENIDO ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE MANUAL, SIRVE COMO BASE PARA DETERMINAR ALGUNA DE LAS CONTRIBUCIONES ESTABLECIDAS EN EL CÓDIGO.

AVALÚO CATASTRAL: EL DICTAMEN TÉCNICO PRACTICADO POR PERSONA AUTORIZADA O REGISTRADA ANTE LA AUTORIDAD FISCAL, QUE SIRVE PARA APOYAR AL CONTRIBUYENTE PARA SOLICITAR LA MODIFICACIÓN DE DATOS CATASTRALES Y PERMITE DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE UN BIEN INMUEBLE CON BASE EN SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (USO, TIPO, CLASE, EDAD, INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS) APLICANDO LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL D.F. EMITE EN EL CÓDIGO FISCAL QUE APLIQUE."

EL PRESENTE AVALÚO ES DE USO EXCLUSIVO DEL(OS) SOLICITANTE(S) PARA EL DESTINO O PROPOSITO EXPRESADO EN LA HOJA 1, CAPÍTULO I, POR LO QUE NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS.

LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTARÁ DETERMINADA POR SU PROPOSITO O DESTINO Y DEPENDERÁ BÁSICAMENTE DE LA TEMPORALIDAD QUE ESTABLEZCA EN SU CASO LA INSTITUCIÓN EMISORA DEL AVALÚO, LA AUTORIDAD COMPETENTE Ó LOS FACTORES EXTERNOS QUE INFLUYEN EN EL VALOR COMERCIAL.

LA EDAD CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVALÚO CORRESPONDE A LA "APARENTE" O "ESTIMADA" POR EL PERITO VALUADOR EN RAZÓN DE LA OBSERVACIÓN DIRECTA DE LOS ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN, POR LO QUE NO ES NECESARIAMENTE LA EDAD CRONOLÓGICA PRECISA DEL INMUEBLE.

EL FACTOR DE DEMÉRITO APLICADO PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL ENFOQUE DE COSTOS, INCLUYE TANTO LA DEPRECIACIÓN POR EDAD COMO POR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN.

SE ANALIZARON LOS VALORES OBTENIDOS EN EL PRESENTE AVALÚO Y EN FUNCIÓN DE LOS FACTORES DE COMERCIALIZACIÓN Y A LAS CONDICIONES QUE ACTUALMENTE PREVALECE EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE ESTA ZONA DE LA CIUDAD, SE LLEGA A LAS SIGUIENTES CONCLUSIONES.

CONSIDERACIONES:

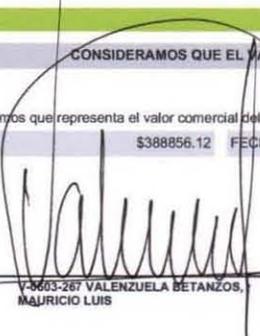
A). PARA LA APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO SE CONSIDERARON: ZONA, CALLE DE UBICACIÓN, SUPERFICIE, SERVICIOS MUNICIPALES, MEDIOS DE TRANSPORTE, EQUIPAMIENTO URBANO Y SE CONSULTÓ FUENTES INMOBILIARIAS, ARCHIVOS E INVESTIGACIÓN DE MERCADO. B). PARA LAS CONSTRUCCIONES SE TOMÓ COMO BASE EL COSTO PARA EL TIPO, COSTO FINANCIERO Y COMERCIALIZACIÓN. C). PARA LA CAPITALIZACIÓN DE RENTAS SE CONSIDERÓ EL DESTINO DEL PREDIO, UBICACIÓN, CALIDAD DEL PROYECTO, FUNCIONALIDAD Y NIVEL SOCIOECONÓMICO. D). EL PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN APLICADO ES EL COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO, MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA POR EDAD, USO Y ESTADO.

XII.- CONCLUSIONES SOBRE EL VALOR COMERCIAL

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL CORRESPONDE A : **\$580,000.00**

Esta cantidad estimamos que representa el valor comercial del inmueble al día:

VALOR REFERIDO: \$388856.12 FECHA: 15/12/2011 FACTOR: 1.49155424993236

Perito valuador:  **MVB**
 MAURICIO L. VALENZUELA BETANZOS
 PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE V-0603-267
 5700 0770 5115 3289
 Registro T.D.F. 4 B. No. 44 AGRICOLA ORIENTAL, 65000 IZTACALCO, D.F.

Fecha: 26/06/2015
Avalúo No. MVB-15-06-0017
Nº Único: A-COM-2015-34898
Registro T.D.F.: V-0603-267

ANEXO FOTOGRÁFICO SUJETO

INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALÚO



154-140-05-011 Exterior



154-140-05-011 Exterior



154-140-05-011 Exterior



154-140-05-011 Exterior



154-140-05-011 Exterior



154-140-05-011 Exterior



154-140-05-011 Exterior



154-140-05-011 Exterior

Fecha: 26/06/2015
Avalúo No. MVB-15-06-0017
Nº Único: A-COM-2015-34898
Registro T.D.F.: V-0603-267

ANEXO FOTOGRAFICO COMPARABLES

INMUEBLES EN VENTA



436-602-19-000 Exterior

INMUEBLES EN RENTA



054-248-02-000 Exterior



054-173-12-000 Exterior

MVB
MAURICIO L. VALENZUELA BETANZOS
PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE V-0603-267
5700 0770*5115 3289
CALLE 4 B No. 44 AGRICOLA ORIENTAL, 68500 IZTACALCO, D.F.

TESORERIA CIUDAD DE MÉXICO
 ANEXO A LA DECLARACION DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES SECRETARÍA DE FINANZAS



DATOS DE UBICACION DEL INMUEBLE

No CTA	CAT	REG.	MZA	LOTE	LOC.	D.V.
		154	140	05	011	8

CALLE PUENTE JAMAPA (LOTE 8, MANZANA 16) **No EXT** S/N **No INT** DEPARTAMENTO 11
COLONIA PUENTE COLORADO **DELEG.** Alvaro Obregon **C.P.** 01730

CARACTERISTICAS URBANAS Y DEL TERRENO

CLASIFICACION DE LA ZONA		Habitacional de segundo orden						
USO DEL SUELO	H/4/20	LOTE MODA	750.00	FORMA	REGULAR	IRREGULAR	No DE FRENTES	1

DEL TERRENO

PORCION	AREA O CORREDOR	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE M2	FACTORES DE EFICIENCIA					FRe	VALOR RESULTANTE \$	
				FZo	FUb	FFr	FFo	FSu			
1	A011082	4,125.85	225.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	928,315.26	
INDIVISO (%)		0.077893	SUMA	225.00						(A) TOTAL \$	72,309.26

DE LA CONSTRUCCION

USO GENERICO		DEPARTAMENTO							U. RENTABLES	1
PORCION	USO	RANGO	CLASE	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M2	CLAVE CONS	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE \$
								FCo	FEd	
1	H	05	3	7,650.00	51.97	NORMAL	4	1.00	1.00	397,570.50
SUMA					51.97			(B) TOTAL \$		397,570.50

AREAS E INSTALACIONES COMUNES (*) SOLO EN CONDOMINIOS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE \$
					FCo	FEd	
1	EA10	20,000.00	1.00	4	1.00	0.6	12,000.00
2	OC01	100,000.00	1.00	4	1.00	0.94	94,000.00
3	OC03	4,527.45	245.00	4	1.00	1.00	1,109,225.52
4	OC10	35,000.00	1.00	4	1.00	0.94	32,900.00
INDIVISO (%)		0.077893					97,220.24

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

DEL INMUEBLE	CLAVE	VALOR UNITARIO \$	SUPERFICIE O LOTE	EDAD	FACTORES		VALOR RESULTANTE \$
					FCo	FEd	
2	EA09	15,000.00	1.00	4	1.00	0.86	12,900.00
INDIVISO (%)		100%					(D) TOTAL \$ 12,900.00

CAPITALIZACION DE RENTAS

RENTA BRUTA MENSUAL	\$	4,651.32	CONCLUSION VALOR FISICO : A+B+C+D VALOR CAPITALIZACION : VALOR MERCADO : VALOR COMERCIAL :	580,000.00
DEDUCCIONES MENSUALES	35.00%	\$ 697.70		527,149.03
CAPITALIZANDO LA RENTA NETA ANUAL	9.00%	\$ 527,149.03		576,673.15
RESULTA		\$ 527,149.03		580,000.00

VALOR COMERCIAL CON LETRA (QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)
 VALOR REFERIDO AL: 2011-12-15 \$ \$ 388,856.12 FACTOR : 1.49155

PERITO VALUADOR V-0603-267

ING. ARQ. MAURICIO L. VALENZUELA BETANZOS
 NOMBRE Y FIRMA

REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD
 FECHA: 26 DE JUNIO DE 2015

No DE AVALUO: MVB-15-06-0011

MVB
 MAURICIO L. VALENZUELA BETANZOS
 PERITO VALUADOR INDEPENDIENTE V-0603-267
 5700 0770*5115 3289
 SUR 4 B No. 44 AGRICOLA ORIENTAL, 04500 IZTACALCO, D.F.

SELLO

DEL TERRENO										
TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:										
Predio en acera que ve al Oriente entre la calle de 1ra., Cerrada de Puente Nacional al Norte y la calle Puente Petreles al Sur										
COLINDANCIAS										
AL ESTE:	EN 1.03 M. CON VACIO									
AL NORTE:	EN .87 M. CON VACIO									
AL ESTE:	EN 4.99 M. CON VACIO Y NUCLEO DE ESCALERAS COMUNES 2									
AL SUR:	EN 7.32 M. CON PROPIEDAD PRIVADA Y AREA VERDE									
AL OESTE:	EN 5.94 M. CON AREA VERDE									
AL NORTE:	EN 1.01 M. CON DEPARTAMENTO 10 Y VACIO									
AL NORTE:	EN 6.87 M. CON DEPARTAMENTO 10 Y VACIO									
DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE										
USO ACTUAL:										
Departamento en regimen de condominio desarrollado en un nivel, consta de: Estancia-comedor, cocina, patio de servicio, dos recamaras y baño.										
METODO DE VALUACION: FISICO o DIRECTO, CAPITALIZACION DE RENTAS Y MERCADO.										
INVESTIGACION DE MERCADO INMOBILIARIO										
CASO	UBICACION	NUMERO	COL NOMINAL	CARACTERISTICAS	FUENTE TELEFONO					
1	AV. CENTENARIO	N/P	MERCED GOMEZ	HABITACIONAL	5330 8700					
2	MAREMOTO	N/P	SAN JERONIMO ACULCO	HABITACIONAL	9116 2696					
3	LAS AGUILAS	N/P	SAN CLEMETE SUR	HABITACIONAL	8503 5550					
4	AV. VASCO DE QUIROGA	N/P	LAS ESTRELLAS	HABITACIONAL	5250 0977					
ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (CONSTRUCCION)										
CASO	OFERTA \$	FACTOR COMER	VALOR AJUSTADO	CLASIFICACION	V.U.R.N. \$/M2	EDAD AÑOS	CONSERVACION	SUP M2	V.U.N.R. M2	TOTAL \$
1	1,500,000	0.90	1,350,000.00	H 5 3	13,050	20	1.00	103.00	11,745.00	1,209,735.00
2	1,700,000	0.90	1,530,000	H 5 3	10,690	3	1.00	130.00	10,690.00	1,389,700.00
3	1,680,000	0.90	1,521,000	H 5 3	13,000	35	1.00	125.00	11,050.00	1,381,250.00
4	1,700,000	0.90	1,530,000	H 5 3	15,100	12	1.00	100.00	13,892.00	1,389,200.00
VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO (V.U.R.N.)										
CASO	\$/M2	FUENTE	FECHA							
1	13,050.00	MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TECNICOS DE VALUACION INMOBILIARIA	26 DE JUNIO DE 2015							
2	10,690.00	I.M.I.C.	26 DE JUNIO DE 2015							
3	13,000.00	VALUADOR	26 DE JUNIO DE 2015							
4	15,100.00	Valor unitario de reposición aplicado:	26 DE JUNIO DE 2015							
ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO)										
CASO	VALOR SUELO \$	SUP. M2	V.U.S. \$/M2	FACTORES DE HOMOLOGACION					FRe	VALOR RESULT. \$/M2
1	140,265.00	34.00	4,125.44	Fz _o	Fub	FFr	FFo	FSu	1.00	4,125.44
2	140,300.00	34.00	4,126.47	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4,126.47
3	139,750.00	34.00	4,110.29	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4,110.29
4	140,800.00	34.00	4,141.18	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4,141.18
VALOR UNITARIO APLICADO \$/M2										4,125.85
INVESTIGACION DE MERCADO DE RENTAS										
CASO	CLASIFICACION	UBICACION	RENTA MENSUAL	RENTA \$/M2						
A	H 5 3	AV. UNIVERSIDAD	FLORIDA	12,000	77.09					
B	H 5 3	CARDENALES	LAS AGUILAS	15,000	97.23					
C	H 5 3	INDEPENDENCIA	TIZAPAN	16,000	96.96					
D	H 5 3	CDA. DEL MORAL	TETELPAN	18,000	86.72					
RENTA MENSUAL APLICADA \$/M2				89.50						
DEDUCCIONES										
a) VACIOS	\$	139.54	3.00%	g) SEGUROS (EN SU CASO):	\$	-	0.00%			
b) IMPUESTO PREDIAL (BASE RENTA)	\$	-	0.00%	h) OTROS (INDICAR):	\$	-	0.00%			
c) SERVICIO DE AGUA (EN SU CASO)	\$	-	0.00%	i) DEPRECIACION FISCAL:	\$	139.54	3.00%			
d) CONSERV. Y MANTENIMIENTO:	\$	372.11	8.00%	j) DEDUC. FISCALES (b+c+d+e+f+g):	\$	592.2	12.00%			
e) ADMINISTRACION	\$	186.05	4.00%	k) IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	\$	-	0.00%			
f) ENERGIA ELECTRICA (EN SU CASO):	\$	-	0.00%	SUMA (a+b+c+d+e+f+g+h+i+k):	\$	1,259.9	27.00%			
OBSERVACIONES:										