



BUAP

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

Facultad de Ingeniería

Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado

"RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO"

T E S I S

Que para obtener el grado de:
MAESTRA EN VALUACIÓN

Presenta:

Arq. Vázquez García Gabriela

Asesor de Tesis:

M.I. Salvador Mozo Arista

Puebla, Pue.

Octubre 2017



Oficio SIEP No. 4001/2015

Arq. Gabriela Vázquez García
Maestría en Valuación
Presente.

El suscrito M.I. Edgar Iram Villagrán Arroyo, Director de la Facultad de Ingeniería, de acuerdo a su solicitud de aceptación de tema de Tesis, le autoriza desarrollar el tema intitulado **“Régimen de propiedad en condominio”**, para obtener el grado de Maestra en valuación. Asignándose como Director de tesis al Mtro. José Salvador Mozo Arista.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

“Pensar bien, para vivir mejor”

Puebla, Pue., a 30 de noviembre de 2015

M.I. EDGAR IRAM VILLAGRÁN ARROYO
Director de la Facultad de Ingeniería

C.c.p. Maestro José Salvador Mozo Arista, Director de Tesis.
C.c.p. Archivo

GJS/DASJ/dsm.

Facultad
de Ingeniería

Blvd. Valsequillo y Av. San Claudio
s/n, edif. 108 C. Col. San Manuel,
Ciudad Universitaria,
Puebla, Pue. C.P. 72570
01 (222) 229 55 00 Ext. 7610

H. Puebla de Zaragoza, a 23 de octubre de 2017

M.I. Fernando Daniel Lazcano Hernández
Director de la Facultad de Ingeniería
Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
PRESENTE

En atención a su oficio SIEP N° 4001/2015 en el que usted me nombra asesor de la tesis: "Régimen de Propiedad en Condominio", que presenta la pasante de la Maestría en Ingeniería en Valuación, Arq. Gabriela Vázquez García, con Matrícula N° 214470374; me permito informar a usted que después de haber revisado la tesis correspondiente, no existe inconveniente alguno en autorizar la impresión de la misma, ya que cumple con el formato establecido en el Reglamento de Titulación de la Facultad.

Lo que hago de su conocimiento para los efectos académicos a que haya lugar y que así convenga al interesado.

ATENTAMENTE



M.I. José Salvador Mozo Arista
Asesor de Tesis

c.c.p. Coordinador de la Maestría en Ingeniería en Valuación
c.c.p. Arq. Gabriela Vázquez García
c.c.p. Archivo

Dedicatoria

Dedico esta Tesis a Dios por permitirme lograr un paso más en mi vida.

A mis padres por su comprensión, amor y por apoyar siempre mis decisiones.

A mis hermanos que son mi ejemplo a seguir, que me impulsan a ser mejor cada día.

A Darío que me apoyo y alentó para continuar y concluir esta Tesis.

A mis amigos Abraham, Alma, Karla y Sergio que conocí durante esta Maestría y que se han vuelto parte de mi vida.

Agradecimientos

A la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla y a los catedráticos por compartir sus conocimientos, por su tiempo y dedicación por permitirme concluir el grado de Maestría.

Tabla de contenido

Dedicatoria-----	
Agradecimientos -----	
CAPÍTULO 1. PROTOCOLO -----	1
1.1 Introducción -----	1
1.2 Planteamiento del Problema -----	2
1.3 Justificación -----	3
1.4 Objetivos -----	4
1.4.1 Objetivo General-----	4
1.4.2 Objetivos Específicos -----	4
1.5 Hipótesis-----	5
1.5.1 Variables de Estudio-----	5
CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO-----	6
2.1 Antecedentes -----	6
2.1.1 Propiedad-----	7
2.1.2 Copropiedad -----	7
2.1.3 Condominio -----	8
2.1.4 Clasificación del condominio -----	8
2.2 Conceptos básicos que frecuentemente se utilizan en la ley sobre el régimen de propiedad en condominio -----	9
CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DEL INMUEBLE: RÉGIMEN EN CONDOMINIO “OBEROI RESIDENCIAL” -----	24
3.1 Análisis del Sitio -----	24
3.2 Descripción General del Inmueble -----	25
3.3 Descripción por Prototipos:-----	27
3.3.1 Figueiras Plus -----	27
3.3.2 Anturios -----	30
3.3.3 Santorum A -----	33
3.3.4 Santorum B -----	36
3.3.5 Santorum A_Ind -----	39
3.3.6 Santorum B_Ind -----	42
3.3.7 Tradicional 2 -----	45
3.3.8 Tradicional 3 -----	48

3.3.9 D-57-----	50
CAPÍTULO 4. GENERALIDADES Y METODOLOGÍAS PARA LA VALUACIÓN DE INMUEBLES HABITACIONALES EN CONDOMINIO -----	53
4.1 Cálculo de indivisos -----	53
4.2 Resumen de áreas -----	55
4.3 Medidas y Colindancias -----	56
4.3 Enfoque físico-----	59
4.5 Enfoque de mercado-----	61
4.6 Avalúos -----	62
CONCLUSIÓN-----	76
Referencias-----	78
ANEXO A-----	79
Reglamento de Condominio del Conjunto Habitacional Horizontal y Vertical denominado: “Oberoi Residencial” -----	79

CAPÍTULO 1. PROTOCOLO

1.1 Introducción

Las zonas de desarrollo urbano en la Ciudad de Puebla cada vez son menos, aunado a la nula planeación urbana, origina serios problemas entre los que se encuentran la falta de espacio para construir y la escasez de viviendas dignas para los usuarios. Es por ello que la creciente demanda de vivienda nueva obliga a los desarrolladores a construir proyectos inmobiliarios basados en desarrollos condominales, horizontales, verticales o mixtos. Es por esto que la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio, como forma jurídica de propiedad, adquiere una singular importancia, ya que, gracias a sus innumerables ventajas, permite el mejor aprovechamiento del suelo en las zonas urbanas, así como de los servicios públicos.

Por tanto, en la investigación se pretende orientar al profesionista en la materia de cómo se debe realizar un régimen de propiedad en condominio con una metodología práctica, por lo cual tomaremos como ejemplo un desarrollo ubicado en Calle Fausto Ortega N° 22, San Francisco Ocotlán, Municipio de Coronango, Puebla; llamada "Oberoi Residencial".

Enfocado a la valuación, se analizará el porcentaje de indivisos que corresponden a las áreas comunes y privativas, ya que son parte primordial del Régimen de propiedad en condominio y así concluir con la realización del avalúo de un departamento y de una vivienda unifamiliar, para determinar el valor comercial de los Nueve prototipos.

1.2 Planteamiento del Problema

En la vida, todo se rige por un orden, por las reglas que marcan los límites o continuidad de una acción individual o colectiva; este principio es la base de las normas jurídicas que sustentan el devenir de una sociedad, en la que toda iniciativa que persiga la afectación positiva o negativa de un tercero, debe estar sujeta a los esquemas legales, tales como la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio.

En los aspectos inmobiliarios, cuando se tiene la encomienda de generar un régimen de condominio en el que se presenta la situación de decidir un camino para establecer el porcentaje por medio del cual se reparten las áreas comunes entre las unidades privativas de una manera proporcional, a través del “porcentaje de indiviso”, se decide en ocasiones por una repartición equivalente para cada unidad sin importar ninguna característica o atributo individual, en otras ocasiones se considera la superficie privativa de cada unidad sin importar y a partir de su relación con la totalidad de las superficies de algún desarrollo.

La propuesta consiste en elaborar un Régimen de Propiedad en Condominio, aunado a una buena decisión para establecer el porcentaje de indiviso del mismo, donde el valuador proporcione evaluaciones subjetivas respecto a la importancia relativa de cada uno de los criterios; la subjetividad se convierte en un aspecto importante cuando el valuador, indica sus preferencias personales.

El valuador, al usar los valores de indivisos, se ocupa únicamente de la generación y comparación de alternativas, no interviene en el proceso de conversión de estos juicios en factores numéricos ni en su posterior manipulación matemática.

1.3 Justificación

Para resolver una controversia dentro de un proceso judicial se requiere la realización de un Avalúo; el cual se le define como un documento que sirve como base para la toma de decisiones con respecto a un bien raíz y el que otorga una base de autoridad para establecer una decisión.

Considerando que el valor de un bien es único, y dado que existe la imposibilidad de conocer con certeza el valor de un bien, los tres métodos de valuación, buscan ese acercamiento, el valor único del bien. Entonces, que ningún perito por más experimentado y competente que sea podrá predecir con absoluta certeza el valor de un bien.

Las personas que adquieren un bien inmueble, en régimen de condominio, presuponen que éste reúne todos los requerimientos técnicos de construcción y que el régimen está debidamente formulado y revisado en cuanto a sus unidades privativas y sus partes proporcionales.

Para la mayoría, la adquisición de un inmueble constituye el patrimonio económico de su vida, sin embargo, al habitarlo, se percatan de anomalías técnicas y/o en la elaboración del régimen, teniendo que ser éstas resueltas en ocasiones por la vía jurídica.

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo General

El Objetivo de la investigación es demostrar que el Régimen en Condominio de un Desarrollo inmobiliario en el Estado de Puebla, denominado “Oberoi Residencial”, ubicado en la Calle Fausto Ortega N° 910, San Francisco Ocotlán, Municipio de Coronango, Puebla, cumple con la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.

1.4.2 Objetivos Específicos

- Delimitar, por medio del régimen en Condominio, las áreas privativas y comunes del Desarrollo Habitacional, de una manera práctica y sencilla, con la finalidad de que sirva, en determinado momento como una herramienta para constructores, arquitectos, administradores, propietarios y personas vinculadas con la compra y venta de condominios.
- Conocer el valor nominal del departamento tipo, por medio del avalúo comercial, el cual será determinante en los valores comerciales de cada departamento y del desarrollo habitacional.
- Por medio de la ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Puebla, cumple con las condiciones óptimas, tanto en los aspectos de licencias, permisos, espacios arquitectónicos, iluminación, ventilación e instalaciones.

1.5 Hipótesis

- El régimen en condominio como sustento, para conocer las áreas privativas y comunes, con la finalidad de ser una herramienta eficaz y puntual de la superficie total de construcción privativa y común.
- Analizar la problemática que se genera al no realizar correctamente el Régimen en condominio.
- Explicar la importancia del Régimen en condominio, para las personas que adquieren un bien inmueble.

1.5.1 Variables de Estudio

- Variable independiente: Delimitar las áreas privativas y las comunes del Desarrollo Habitacional (causa)
- Variable dependiente: El Régimen de Propiedad en Condominio (efecto)

CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes

Las primeras manifestaciones de esta forma de vida se dieron en México a la llegada de los Españoles en el siglo XVI, cuando los de menos recursos y los criollos vivían en casas de vecindad, las cuales consistían en hileras de viviendas a ambos lados de un patio central y con todos sus servicios independientes; las de menor categoría eran simples cuartos con su cocina y los servicios higiénicos eran colectivos. Se cree que este fue el inicio de una forma de vida en condominio pues los inquilinos de las vecindades eran sólo responsables de su área de vivienda.

En las primeras concentraciones urbanas aparecieron las viviendas multifamiliares denominadas “vecindades”, las cuales retomaban algunos ejemplos Europeos, tanto en su disposición interna (patio central rodeado de habitaciones) como en el diseño de sus fachadas (estilos neoclásicos); las casas “solas” urbanas albergaban en un solo lote a varias familias, las cuales contaban con áreas de trabajo (talleres) y comercio (local comercial) integradas a las de habitación generando una mezcla de usos, estos ejemplos en algunas poblaciones configuraron edificaciones con portales para facilitar la venta e intercambio de productos y mercancías.

Con la implementación de la política de desarrollo industrial se favoreció la migración campo-ciudad, esta acción obligó al gobierno a decretar en el año de 1958 la ley de Fraccionamientos, la cual estableció la siguiente tipología habitacional:

- Popular en obras de urbanización progresivas.
- Residencial y residencial campestre con obras de urbanización terminadas.

La normatividad legal estuvo influenciada por las teorías del urbanismo desarrolladas en Europa, obligando a los fraccionadores a otorgar áreas de donación para zonas verdes. El concepto tradicional de la vivienda Mexicana se modificó para dar paso al concepto de una edificación habitacional, la cual debe contener áreas verdes, prever lugares de estacionamiento dentro del lote, al interior de la construcción se divide el espacio generando diferentes tipos: recámaras, baño, cocina, comedor, estancia, sala para T.V., cuarto de servicio, entre otros.

Además, se hace una separación entre el área de trabajo, el comercio, el equipamiento urbano y la habitación, bajo esta premisa aparecen los primeros fraccionamientos residenciales, los cuales cuentan con vialidades primarias con secciones promedio de 18.00 metros donde se ubican camellones arbolados.

Por otro lado, se construyen los primeros desarrollos habitacionales de tipo popular para atender a una parte de población asalariada de las nuevas zonas urbanas; la configuración espacial se caracteriza por casas unifamiliares en un solo nivel sembradas en lotes con un promedio de 120.00 m². El programa arquitectónico contiene: tres recámaras, un baño, una cocina, un comedor, una estancia, un patio de servicio, estacionamiento y áreas verdes dotadas con algunas obras de infraestructura.

2.1.1 Propiedad

El régimen de propiedad es la forma tradicional por medio de la cual una persona, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

2.1.2 Copropiedad

Existe en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o un derecho; es importante subrayar que en la copropiedad todos y cada uno de los copropietarios son dueños de la

totalidad del bien y no de una parte del mismo; es decir, lo son en pro indiviso.

2.1.3 Condominio

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

De esta manera se puede definir el condominio como un inmueble, construido de forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible.

2.1.4 Clasificación del condominio

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

Por su estructura:

- Condominio vertical: Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute,
- Condominio horizontal: Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y
- Condominio mixto: Es aquel formado por condóminos verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.

Por su uso:

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

2.2 Conceptos básicos que frecuentemente se utilizan en la ley sobre el régimen de propiedad en condominio

2.2.1 Condominio.

Es el inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible. Los propietarios tienen un derecho exclusivo sobre el área construida que les corresponda y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

2.2.2 Indiviso:

Se refiere a la parte proporcional que le corresponde al inmueble valuado expresado en porcentaje.

2.2.3 Áreas comunes:

Es el número de áreas e instalaciones comunes que integran la totalidad del inmueble en condominio.

2.2.4 Elementos de propiedad común:

Se consideran como tales los siguientes:

- El terreno. Excepto en los condominios horizontales, donde la propiedad sobre éste es mixta; los sótanos, pórticos, corredores y vías de circulación también se

exceptúan en este caso; los estacionamientos también entra en este punto, si son de uso común.

- Los locales destinados a la administración, portería, vigilancia y todas las instalaciones generales y servicios comunes.
- Las fosas, pozos, cisternas, tuberías, bombas y calefactores, a excepción de que sirvan únicamente a una sola área exclusiva.
- Los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general.
- Cualquiera otra parte del inmueble que por unanimidad de los condóminos o por la constitutiva del condominio o su reglamento, así esté destinada (Ver Anexo A).
- Los muros y losas medianeras solo serán copropiedad de los condóminos colindantes

2.2.5 Condómino:

Es la persona física o moral que, en calidad de propietario, o que haya celebrado contrato por el que, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, casas o locales del inmueble susceptible de aprovechamiento independiente y con partes de uso común indivisibles, que tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un área determinada en la que ejerce plenos actos de dominio y derecho de copropiedad sobre los elementos de uso común.

2.2.6 Administrador del condominio:

Es el representante legal, persona física o moral, que realiza actos de custodia, mantenimiento y conservación del inmueble y que promueve al mismo tiempo la integración, organización y desarrollo de los condóminos. En el primer año es designado por quienes otorgan la escritura constitutiva del condominio y en los subsecuentes es nombrado y removido libremente por la asamblea de condóminos.

2.2.7 Asamblea de condóminos:

Es el órgano supremo de decisión de un condominio, integrado por la mayoría de los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio.

2.2.8 Comité de vigilancia:

Es el órgano unitario o colegiado nombrado libremente por la asamblea, cuya atribución principal es velar por el eficaz cumplimiento de las obligaciones de los condóminos y por el cabal funcionamiento de la administración del condominio.

2.2.9 Fondo de gastos de mantenimiento y administración:

Es la suma total de las aportaciones determinadas por el reglamento del condominio que se contribuye en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, destinada al cumplimiento de los fines de conservación y seguridad del inmueble.

2.2.10 Fondo de reserva:

Es la suma total de aportaciones determinadas por el reglamento del condominio que se constituye en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, para los fines de adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio.

2.2.11 Reglamento:

El contenido mínimo del reglamento de un condominio, que es dado por la asamblea de condóminos será:

- Señalar los derechos y obligaciones de los condóminos respecto de los bienes de uso común.
- Señalar las medidas para la adecuada administración del condominio.
- Contener las disposiciones que organice e integren la comunidad de condóminos.
- La manera de convocar a la asamblea y la manera en la que será presidida.
- La manera de designar al administrador y sus facultades.
- Los requisitos que debe reunir el administrador y su remuneración.

- Casos de remoción del administrador.
- Las demás que resulten de la ley y de la constitutiva.

2.2.12 Escritura Constitutiva:

Documento público notarial, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

2.3 Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio

Para que las propiedades individuales o colectivas pasen al Régimen de Condominio, se necesita llevar a cabo un proceso administrativo, avalado por un fedatario público. El bien inmueble no tiene que ser nuevo, muchas veces, el cambio de régimen se hace a propiedades que ya han sido habitadas durante mucho tiempo, pero bajo el sistema de propiedad, individual o de copropiedad. Como dice el artículo 3° de la ley *“La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría”*.

Según el artículo 9° de la Ley, dice que para constituir el régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:

I.- Que se tuvo a la vista y se agrega copia al apéndice de la escritura, la manifestación de Construcción tipo B, o C, y/o Licencia de construcción especial en su caso; o a falta de éstas la constancia de regularización de construcción.

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

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

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

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

VI.- La descripción de las áreas y bienes de uso común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias y todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentaran dichas asignaciones;

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

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

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

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

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

2.4 Memoria Descriptiva del Régimen de Condominio

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

2.4.1 Descripción General del Condominio

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

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

los edificios o secciones que constituyan condominios independientes, originando grupos distintos de condóminos.

2.4.2 Descripción de las Áreas comunes del Condominio

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

Las Áreas Comunes son aquellas en las que todos los condóminos son copropietarios y sobre las que tienen derechos y obligaciones comunes; estas son:

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

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

2.4.3 Tabla de Valores e indivisos

En esta tabla se indica el indiviso, el cual es el porcentaje que corresponde a cada departamento, vivienda, casa o local del valor total del condominio del valor total del condominio del valor proporcional que le corresponde de áreas comunes.

El indiviso deberá ser expresado en una sola cifra y no por separado y su suma corresponde (áreas comunes y privativas) siempre el 100% del valor total del condominio. El porcentaje asignado a cada condómino podrá ser consultado en la escritura constitutiva y en el reglamento del condominio.

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

También hay que indicar el nombre de cada unidad privativa, junto con los metros cuadrados de área privativa que tiene, tanto construidos como libres; es decir si se cuenta con patios, terrazas, cajones de estacionamientos, etcétera; lo mismo para los casos en que se cuenta con un área de propiedad común pero que sea de uso exclusivo, ya que esto puede contar para el cálculo del indiviso.

2.4.4 Tabla de cuotas

En esta tabla se indica según el porcentaje establecido por el indiviso, la participación por condómino en su pago respectivo de cuotas de mantenimiento, de administración y para el fondo de reserva.

2.4.5 Descripción de cada Unidad Privativa

Es la descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, se indica: su número, situación, colindancias, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, y demás datos necesarios para identificarlo, así como todas las medidas correspondientes, deberán estar contenidos en la escritura constitutiva y serán de gran utilidad para clarificar, delimitar y separar la propiedad privativa de la común. También servirán para indicar el valor asignado a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponde sobre el valor total de las áreas y bienes comunes, así como el destino del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local.

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

2.4.6 Reglamento

Citando lo referente a Reglamento de Condominio, en el libro Todo sobre la administración de condominios de José Luís Ordoñez Ruiz, se puede decir que “El Reglamento es el conjunto de normas y reglas elaborado por quien constituye el régimen de propiedad en condominio y protocolizado por notario para regular el funcionamiento general de un inmueble de

acuerdo a este régimen, tomando en cuenta el mantenimiento, administración y comportamiento adecuado para una mejor convivencia; los condóminos, por medio de la asamblea, se convierten en la única autoridad competente para modificarlo, ya que es a quienes benefician o perjudican sus ordenamientos.

Un buen reglamento requerirá como elemento fundamental los planos precisos y la relación detallada de cada departamento, vivienda, casa o local que concuerde exactamente con la descripción de las áreas privadas, áreas comunes, colindancias e indivisos de todo el condominio. Todo esto debe coincidir con la realidad física del inmueble para que la reglamentación sea razonable, pues de lo contrario los problemas empezarán a surgir de manera inevitable. A continuación se mencionan los elementos imprescindibles con los que debe contar un Reglamento:

1. Señalar conforme a qué artículos de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del Código Civil y de la propia escritura constitutiva se emite el reglamento en cuestión.
2. Definiciones.- La Ley no indica que sea necesario contar con una sección de este tipo, pero con el propósito de que la lectura, entendimiento y manejo de términos a lo largo del reglamento sea lo más ágil posible, se propone que sean incluidas las definiciones de los siguientes puntos:
 - Condóminos
 - Acreedor
 - Ocupante
 - Área privativa
 - Área común
 - Área de copropiedad

- Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal y que en lo sucesivo la denominen con la palabra Ley, únicamente.
 - Indiviso
3. Delimitar las áreas comunes que pertenecen a un grupo exclusivo de condóminos. En este inciso debe indicarse si son áreas o bienes para un edificio, para dos o más para todo el conjunto; así como la parte alícuota que corresponde a cada uno de los edificios a quienes pertenezcan dichas áreas o instalaciones comunes.
 4. Su organización (como asamblea de condóminos de grupo o generales), el porcentaje (75%, unanimidad, etc.) y condiciones bajo las cuales puede ser modificado el propio reglamento, las áreas o bienes comunes, etc.
 5. Insistir que todos los ocupantes del condominio (condóminos, inquilinos o poseedores o usuarios por cualquier otro concepto, sus familiares, visitantes permanentes u ocasionales) y los acreedores en lo relativo, quedan obligados a sujetarse a los términos del reglamento por el hecho de adquirir la propiedad de algún departamento, vivienda, casa o local o de tener alguna relación eventual con el condominio.
 6. Tomar en cuenta que todos los condóminos tienen el derecho y la obligación de conocer el reglamento y además, en su caso, de contar con una copia del acta de la asamblea en donde se hubiese modificado parte de éste; teniéndose por entendido que si los cambios representan más del 50% del mismo, deberá elaborarse de manera completa y entrega una reproducción de la misma a cada condómino.
 7. Indicar los derechos y obligaciones de los condóminos sobre su propiedad privada. Los cuales pueden estar indicados en el mismo reglamento.

8. Especificar quién tiene las obligaciones frente a los demás condóminos en casa de que el propietario no ocupe el departamento, vivienda, casa o local; indicando si es el condómino, arrendatario o usuario y que tal situación se comuniqué por escrito al administrador.
9. Normar las políticas a seguir en caso de que algún condómino ocasione daños a una propiedad o bien privado, o a un área o bien común.
10. Indicar los derechos y obligaciones de los condóminos, cuyas propiedades sean colindantes con respecto a los entrepisos, muros y además divisiones que separan departamentos, viviendas, casas o locales entre sí.
11. Establecer los derechos y obligaciones que los condóminos tienen en copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que se consideran comunes, tanto las instalaciones generales como las que beneficien solamente a un número menor de condóminos.
12. Condicionar el acceso al inmueble de personas que sean visitantes de los condóminos.
13. Indicar cuáles son las asambleas ordinarias y extraordinarias y cómo se constituyen las de grupo, generales y de representantes.
14. Delimitar quién puede convocar a asamblea.
15. Especificar los requisitos de primera, segunda y tercera convocatoria.
16. Precisar el porcentaje de votación de cada condómino, acreedor o usuario del departamento, vivienda, casa o local.
17. Aclarar cuándo se permite que un condómino sea representado por otra persona y qué requisitos debe cubrir.
18. Contemplar los casos en que se requiera mayoría especial y cuál es el porcentaje mínimo.
19. Dejar asentado en el reglamento, que las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de la Ley y de las demás

- disposiciones legales aplicables, obliguen a todos los condóminos incluyendo a los ausentes y a los disidentes.
20. Especificar la forma en que será presidida la asamblea, así como las condiciones para nombrar al presidente y a los escrutadores.
 21. Forma de levantar el escrutinio.
 22. Especificar cuándo se declara legalmente instalada la asamblea.
 23. Forma de conducir la asamblea y votación de cada asunto tratado.
 24. Especificar las funciones de la asamblea y para ello tomar en cuenta el Art. 29 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble para el Distrito Federal.
 25. Deberá normarse el registro y manejo del libro de acreedores y el de actas.
 26. Indicar el procedimiento para designar a los miembros del comité de vigilancia, funciones, períodos en que deben ser nombrados y en el que funjan como tal y casos en que debe destituírseles.
 27. Deliberar sobre la forma de administración bajo el cual se regirán.
 28. Cuando se opte por la administración profesional especificar los requisitos y términos para la contratación del administrador.
 29. Si optan por la auto administración, indicar los requisitos de quien habrá de desempeñar el puesto de administrador, forma de designarlo, funciones y características de su representación, período en que habrá de ser elegido y en el que funja como tal, características y monto de la fianza que deberá obtener y los casos en que debe destituírsele.
 30. Indicar las normas de uso de las instalaciones comunes.
 31. Especificar las reglas de mantenimiento y conservación, tanto para las áreas privativas como para las áreas y bienes comunes y sus instalaciones.

32. Normar el criterio para mantener las áreas comunes que beneficien exclusivamente a un grupo de condóminos.
33. Indicar la conducta que se espera de los ocupantes del condominio, respecto a: limpieza, mantenimiento, reparaciones, seguridad, fiestas, animales domésticos, planes de emergencia, etc.
34. Determinar la forma en que habrá de constituirse los fondos de mantenimiento, administración y de reserva.
35. Indicar el procedimiento para pagar los gastos por concepto de mantenimiento, conservación y la forma en que habrá de recuperarse lo gastado, tomando en cuenta siempre al indiviso.
36. Especificar la manera en que ambos deberán de acrecentarse.
37. Forma y procedimiento para el pago de cuotas, tanto ordinarias como especiales o extraordinarias y cuándo y cómo podrán incrementarse.
38. Delimitar cuáles son los gastos comunes y la forma en que deberán prorratearse, de acuerdo al indiviso y a los condóminos beneficiados.
39. Contratar, de manera grupal, una fianza que garantice el pago que los condóminos tengan que hacer por concepto de gastos comunes y pagar las primas correspondientes.
40. Características de los recibos que amparan el pago de las cuotas.
41. Conceptos mínimos exigibles en un estado de cuenta que muestre: relación de gastos del mes del fondo de mantenimiento y administración, los montos de las aportaciones y cuotas pendientes de pago y saldo del fondo de mantenimiento y del de reserva.
42. Especificar procedimientos de inversión del fondo de reserva.
43. En disposiciones generales debe especificarse que cuando se susciten controversias con la administración.

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

Para resumir, se puede decir que la información requerida para establecer el régimen de Condominio es sumamente detallada, lo que permite que en términos legales, la propiedad quede correctamente definida; siendo muy conveniente para fines prácticos, pues así cada propietario tiene claras sus responsabilidades y obligaciones; si se respetan las normas, se tendría una mejor convivencia al interior del condominio.

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DEL INMUEBLE: RÉGIMEN EN CONDOMINIO “OBEROI RESIDENCIAL”

3.1 Análisis del Sitio

La localidad de San Francisco Ocotlán está situada en el Municipio de Coronango, en el Estado de Puebla, posee 36.853 kilómetros cuadrados, tiene 34,596 habitantes (censo de Población y vivienda de 2010), colinda al norte con el municipio de San Miguel Xoxtla y el Estado de Tlaxcala; al este con el Estado Tlaxcala y el municipio de Cuautlancingo; al sur con los municipios de: Cuautlancingo, San Pedro Cholula y Juan C. Bonilla; al oeste con los municipios de: Juan C. Bonilla, Tlaltenango y de San Miguel Xoxtla.

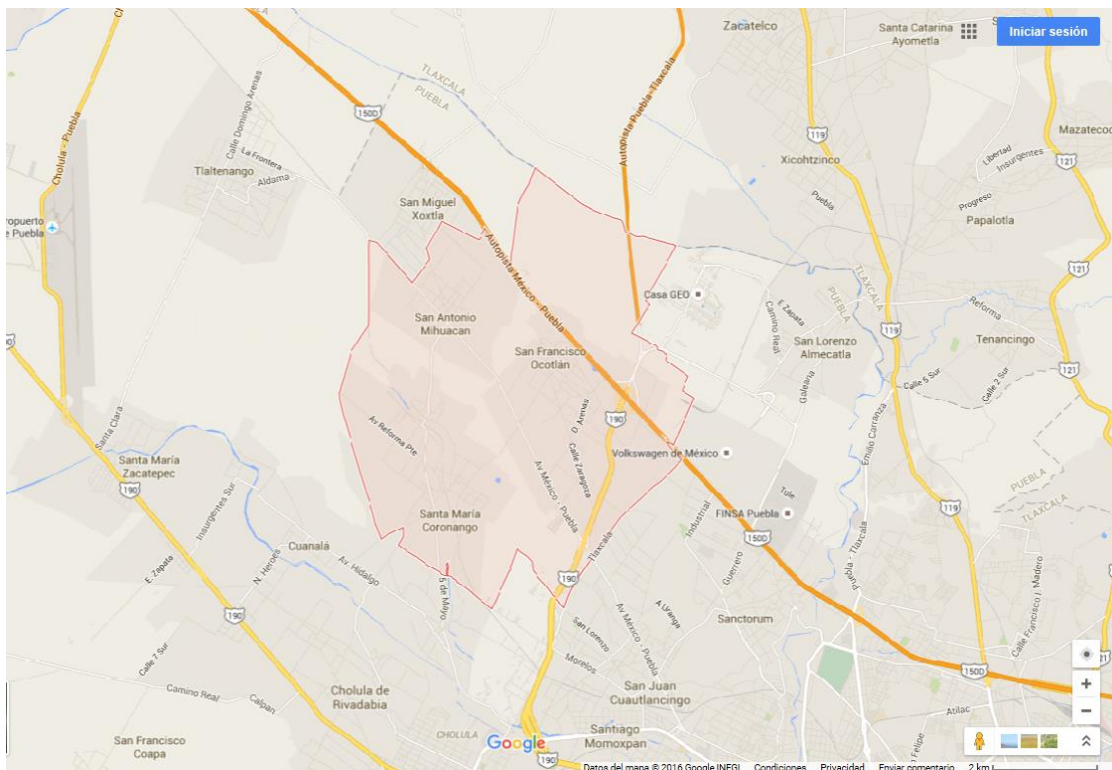


Figura 3.1 Ubicación del Inmueble

La ubicación del inmueble, del cual realizaremos el Régimen de Propiedad en Condominio, se localiza en la calle Fausto Ortega N° 22, San Francisco Ocotlán, Municipio de Coronango, Puebla; C.P. 72680, cuenta con una superficie total de 13,388.326 m² de terreno y 10,051.67 m² de construcción.

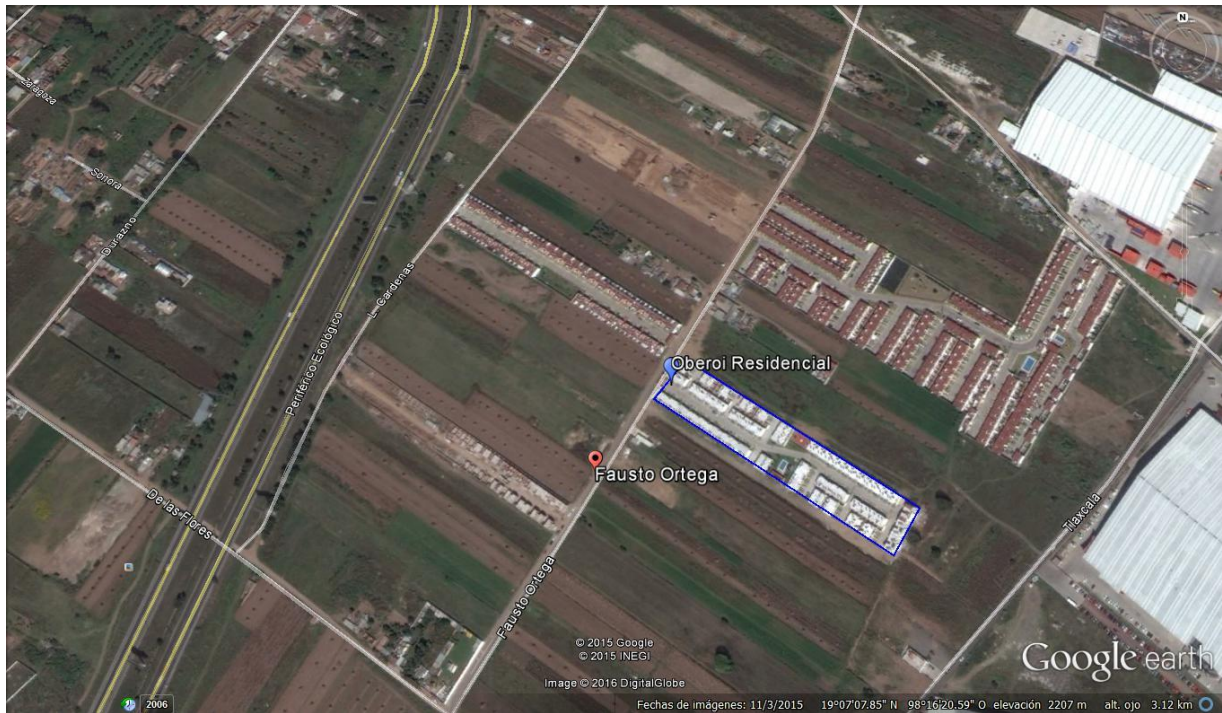


Figura 3.2 Microlocalización del Inmueble

3.2 Descripción General del Inmueble

El conjunto habitacional “Oberoi Residencial” cuenta con todos los servicios de infraestructura, la topografía del terreno es uniforme, en una sola etapa de 123 viviendas, de las cuales 18 son departamentos y 105 viviendas unifamiliares de dos niveles. Existen 9 Prototipos con superficies habitables que van de 57.75 m² hasta 105.10 m², la cantidad de prototipos en el desarrollo y los metros cuadrados son los siguientes:

Las vialidades son de adoquín octagonal de 8 cms de espesor, asentado sobre una capa de arena de 5 cms de espesor y una base de grava cementada controlada de 15 cms de espesor, compactada al 95%, con guarniciones de concreto simple en forma de pecho de paloma y banquetas en áreas necesarias de concreto simple. Las áreas comunes poseen pasto y vegetación en lugares específicos de acuerdo a proyecto, además cancha multiusos, alberca y quiosco.

3.3 Descripción por Prototipos:

3.3.1 Figueiras Plus



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

Consta de 3 recámaras, 2 ½ baños, sala, comedor, cocina, patio de servicio, jardín y cochera para dos autos. La cimentación de mampostería de piedra braza asentada con mortero y una plantilla de concreto $f'c = 100$ kg/cm² de 5 cm de espesor; el concreto en trabes y losas con una resistencia de $f'c = 200$ kg/cm²; las cadenas de desplante y de liga de armex 15 x 20-4 con concreto de resistencia de $f'c = 150$ kg/cm²; los castillos armados de acuerdo a los planos estructurales del proyecto:

K = armado con armex 15x20-4 y concreto $f'c = 150$ kg/cm².

K-1 = armado con armex 15x20-4 más 2 varillas del N° 3 con concreto $f'c = 150$ kg/cm².

K-2 = armado con 4 varillas del N° 4 y estribos del N° 2 a cada 15 cms.

K-3= 6 varillas del N° 4 y estribos del N° 2 a cada 15 cms.

Los muros son de tabique barro rojo recocido de 12 cms de ancho, excepto donde se indique en planos, asentados con mortero de cemento portland ordinario según plano estructural, previamente a su colocación se saturarán con agua. En el patio de servicio de planta baja el acabado en muro de tabique aparente y castillos perfilados.

Las losas de entepiso y azoteas prefabricadas, diseñadas para soportar las cargas recomendadas; con bovedilla y vigueta de alma abierta apoyados en un solo sentido y una capa de compresión con concreto $f'c = 200$ kg/cm² a excepción del área de baños y patios de servicio que serán de losa maciza con un emparrillado de varillas. Las trabes de concreto armado, colocadas monolíticamente y armadas de acuerdo a proyecto.

En la terminación de losa de azotea con una pendiente mínima del 2% para escurrimiento de aguas pluviales con un relleno de cacahuatillo y sobre éste una capa de mortero; el acabado final será con impermeabilizante de manto prefabricado de 3 mm.

Los acabados en muros y plafones interiores con yeso a regla, con un acabado final de pintura vinílica. En muros exteriores un repellido rústico a regla con mortero, terminación en pasta y pintura vinílica. En plafones

exteriores tendrá un aplanado fino y como acabado final se aplicara pintura vinílica en diferentes tonos.

Los baños, en muros un aplanado fino a regla y con acabado final de pintura; en el área húmeda azulejo 30 x 30 cms a 1.80 m de altura; el plafón con aplanado fino con acabado final de pintura.

Los pisos con firmes de concreto simple de resistencia $f'c = 150$ Kg/cm² asentado sobre tepetate previamente compactado. El acabado final de pisos en sala-comedor, cocina, escaleras, baños, de loseta cerámica y en recámaras y pasillos de planta alta de cemento pulido.

Todas las ventanas de aluminio natural de 1½" con cristal claro de 4 mm asentadas con vinil, felpa y silicón, las medidas serán de acuerdo al diseño de las ventanas y en área de baños con vidrio con película acabado tipo esmerilado.

3.3.2 Anturios



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

Consta de 2 recámaras (la principal con vestidor), 1 alcoba, 3 baños completos, sala-comedor, cocina, patio de servicio y cochera para un automóvil. La cimentación de mampostería de piedra brasa asentada con mortero y una plantilla de concreto $f'c = 100 \text{ kg/cm}^2$ de 5 cm de espesor.

El concreto en traveses y losas con una resistencia de $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$. Las cadenas de desplante y de liga con armex 15 x 20-4 con un concreto

de resistencia de $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$. Los castillos ubicados y armados de acuerdo a los planos estructurales del proyecto:

K = con armex 15x20-4 cm con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

K1 = con armex 15x20-4 y 2 varillas del N° 3 con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

K2 = armado con 4 varillas del No 4 y estribos del No 2 a cada 15 cms con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

Los muros de tabique rojo recocido de 12 cms de ancho, excepto donde se indique en planos, asentados con mortero de cemento portland ordinario según plano estructural, previamente a su colocación se saturarán con agua. En el patio de servicio (tipo L) el acabado en muro será de tabique aparente y castillos perfilados.

Las losas de entrepiso y azoteas serán prefabricadas, diseñadas para soportar las cargas recomendadas; con bovedilla y vigueta de alma abierta apoyados en un solo sentido y una capa de compresión con concreto $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ a excepción del área de baño de planta alta que será de losa maciza con un emparrillado de varillas. Las trabes de concreto armado, colocadas monóticamente y armadas de acuerdo a proyecto.

En la terminación de losa de azotea con una pendiente mínima del 2% para escurrimiento de aguas pluviales con un relleno de cacahuatillo y sobre este se colocará una capa de mortero. El acabado final será con impermeabilizante de manto prefabricado de 3 mm.

Los acabados en muros y plafones interiores con yeso a regla, con un acabado final de pintura vinílica. En muros exteriores un repellado rústico a regla con mortero, terminación en pasta y pintura vinílica. En plafones exteriores tendrá un aplanado fino y como acabado final se aplicara pintura vinílica en diferentes tonos.

Los baños, en muros un aplanado fino a regla y con acabado final de pintura. En el área húmeda, azulejo 30 x 30 cm a 1.80 m de altura. El plafón con aplanado fino con acabado final de pintura.

Los pisos con firmes de concreto simple de resistencia $f'c = 150$ Kg/cm² asentado sobre tepetate previamente compactado. El acabado final de pisos en sala-comedor, alcoba, cocina, escaleras, baños, de loseta cerámica y en recámaras y pasillos de planta alta de cemento pulido.

Todas las ventanas de aluminio natural de 1½" con cristal claro de 4 mm asentadas con vinil, felpa y silicón, las medidas serán de acuerdo al diseño de las ventanas y en área de baños con vidrio con película acabado tipo esmerilado.

3.3.3 Santorum A



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

Consta de 2 recámaras, 1 alcoba, 3 baños completos, sala-comedor, cocina, patio de servicio y cochera para un automóvil. La cimentación de mampostería de piedra braza asentada con mortero y una plantilla de concreto $f'c = 100 \text{ kg/cm}^2$ de 5 cm de espesor. El concreto en traveses y losas con una resistencia de $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$.

Las cadenas de desplante y de liga con armex 15 x 20-4 con un concreto de resistencia de $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$. Los castillos ubicados y armados de acuerdo a los planos estructurales del proyecto:

K = armado con armex 15x20-4 cm ó armado con 4 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cm, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

K-1 = armado con 6 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cms, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

K-2 = armado con 6 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cms, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

Los muros de tabique rojo recocido de 12 cms de ancho, excepto donde se indique en planos, asentados con mortero de cemento portland ordinario según plano estructural, previamente a su colocación se saturarán con agua. En el patio de servicio (tipo L) el acabado en muro será de tabique aparente y castillos perfilados.

Las losas de entrepiso y azoteas serán prefabricadas, diseñadas para soportar las cargas recomendadas; con bovedilla y vigueta de alma abierta apoyados en un solo sentido y una capa de compresión con concreto $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ a excepción del área de baño de planta alta que será de losa maciza con un emparrillado de varillas. Las trabes de concreto armado, colocadas monolíticamente y armadas de acuerdo a proyecto.

En la terminación de losa de azotea con una pendiente mínima del 2% para escurrimiento de aguas pluviales con un relleno de cacahuatillo y sobre este se colocará una capa de mortero. El acabado final será con impermeabilizante de manto prefabricado de 3 mm.

Los acabados en muros y plafones interiores con yeso a regla, con un acabado final de pintura vinílica. En muros exteriores un repellado rústico a regla con mortero, terminación en pasta y pintura vinílica. En plafones exteriores tendrá un aplanado fino y como acabado final se aplicara pintura vinílica en diferentes tonos.

Los baños, en muros un aplanado fino a regla y con acabado final de pintura. En el área húmeda, azulejo 30 x 30 cm a 1.80 m de altura. El plafón con aplanado fino con acabado final de pintura.

Los pisos con firmes de concreto simple de resistencia $f'c = 150$ Kg/cm² asentado sobre tepetate previamente compactado. El acabado final de pisos en sala-comedor, alcoba, cocina, escaleras, baños, de loseta cerámica y en recámaras y pasillos de planta alta de cemento pulido.

Todas las ventanas de aluminio natural de 1½" con cristal claro de 4 mm asentadas con vinil, felpa y silicón, las medidas serán de acuerdo al diseño de las ventanas y en área de baños con vidrio con película acabado tipo esmerilado.

3.3.4 Santorum B



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

Consta de 2 recámaras, sala de TV, 1 alcoba, 2 baños completos, sala-comedor, cocina, patio de servicio y cochera para un automóvil. La cimentación de mampostería de piedra braza asentada con mortero y una plantilla de concreto $f'c = 100 \text{ kg/cm}^2$ de 5 cm de espesor. El concreto en trabes y losas con una resistencia de $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$.

Las cadenas de desplante y de liga con armex 15 x 20-4 con un concreto de resistencia de 150 kg. /cm². Los castillos ubicados y armados de acuerdo a los planos estructurales del proyecto:

K = armado con armex 15x20-4 cm ó armado con 4 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cm, con concreto f'c = 150 kg/cm².

K-1 = armado con 6 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cms, con concreto f'c = 150 kg/cm².

K-2 = armado con 6 varillas del No. 3 y estribos del No. 2 @ 20 cms, con concreto f'c = 150 kg/cm².

Los muros de tabique rojo recocido de 12 cms de ancho, excepto donde se indique en planos, asentados con mortero de cemento portland ordinario según plano estructural, previamente a su colocación se saturarán con agua. En el patio de servicio (tipo L) el acabado en muro será de tabique aparente y castillos perfilados.

Las losas de entrepiso y azoteas serán prefabricadas, diseñadas para soportar las cargas recomendadas; con bovedilla y vigueta de alma abierta apoyados en un solo sentido y una capa de compresión con concreto f'c = 200 kg/cm² a excepción del área de baño de planta alta que será de losa maciza con un emparrillado de varillas. Las trabes de concreto armado, colocadas monóticamente y armadas de acuerdo a proyecto.

En la terminación de losa de azotea con una pendiente mínima del 2% para escurrimiento de aguas pluviales con un relleno de cacahuatillo y sobre este se colocará una capa de mortero. El acabado final será con impermeabilizante de manto prefabricado de 3 mm.

Los acabados en muros y plafones interiores con yeso a regla, con un acabado final de pintura vinílica. En muros exteriores un repellado rústico a regla con mortero, terminación en pasta y pintura vinílica. En plafones exteriores tendrá un aplanado fino y como acabado final se aplicara pintura vinílica en diferentes tonos.

Los baños, en muros un aplanado fino a regla y con acabado final de pintura. En el área húmeda, azulejo 30 x 30 cms a 1.80 m de altura. El plafón con aplanado fino con acabado final de pintura.

Los pisos con firmes de concreto simple de resistencia $f'c = 150$ Kg/cm² asentado sobre tepetate previamente compactado. El acabado final de pisos en sala-comedor, alcoba, cocina, escaleras, baños, de loseta cerámica y en recámaras y pasillos de planta alta de cemento pulido.

Todas las ventanas de aluminio natural de 1½" con cristal claro de 4 mm asentadas con vinil, felpa y silicón, las medidas serán de acuerdo al diseño de las ventanas y en área de baños con vidrio con película acabado tipo esmerilado.

3.3.5 Santorum A_Ind



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

Consta de 2 recámaras, 1 alcoba, 3 baños completos, sala-comedor, cocina, patio de servicio y cochera para un automóvil. La cimentación de mampostería de piedra braza asentada con mortero y una plantilla de concreto $f'c = 100 \text{ kg/cm}^2$ de 5 cm de espesor. El concreto en trabes y losas con una resistencia de $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$.

Las cadenas de desplante y de liga con armex 15 x 20-4 con un concreto de resistencia de $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$. Los castillos ubicados y armados de acuerdo a los planos estructurales del proyecto:

K = armado con armex 15x20-4 cm ó armado con 4 varillas del No. 3 y estribos del No 2 @ 20 cm, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

K-1 = armado con 6 varillas del No. 3 y estribos del No 2 @ 20 cms, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

K-2 = armado con 6 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cms, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

Los muros de tabique rojo recocido de 12 cms de ancho, excepto donde se indique en planos, asentados con mortero de cemento portland ordinario según plano estructural, previamente a su colocación se saturarán con agua. En el patio de servicio (tipo L) el acabado en muro será de tabique aparente y castillos perfilados.

Las losas de entrepiso y azoteas serán prefabricadas, diseñadas para soportar las cargas recomendadas; con bovedilla y vigueta de alma abierta apoyados en un solo sentido y una capa de compresión con concreto $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ a excepción del área de baño de planta alta que será de losa maciza con un emparrillado de varillas. Las trabes de concreto armado, colocadas monolíticamente y armadas de acuerdo a proyecto.

En la terminación de losa de azotea con una pendiente mínima del 2% para escurrimiento de aguas pluviales con un relleno de cacahuatillo y sobre este se colocará una capa de mortero. El acabado final será con impermeabilizante de manto prefabricado de 3 mm.

Los acabados en muros y plafones interiores con yeso a regla, con un acabado final de pintura vinílica. En muros exteriores un repellado rústico a regla con mortero, terminación en pasta y pintura vinílica. En plafones exteriores tendrá un aplanado fino y como acabado final se aplicara pintura vinílica en diferentes tonos.

Los baños, en muros un aplanado fino a regla y con acabado final de pintura. En el área húmeda, azulejo 30 x 30 cm a 1.80 m de altura. El plafón con aplanado fino con acabado final de pintura.

Los pisos con firmes de concreto simple de resistencia $f'c = 150$ Kg/cm² asentado sobre tepetate previamente compactado. El acabado final de pisos en sala-comedor, alcoba, cocina, escaleras, baños, de loseta cerámica y en recámaras y pasillos de planta alta de cemento pulido.

Todas las ventanas de aluminio natural de 1½" con cristal claro de 4 mm asentadas con vinil, felpa y silicón, las medidas serán de acuerdo al diseño de las ventanas y en área de baños con vidrio con película acabado tipo esmerilado.

3.3.6 Santorum B_Ind



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

Consta de 2 recámaras, sala de TV, 1 alcoba, 2 baños completos, sala-comedor, cocina, patio de servicio y cochera para un automóvil. La cimentación de mampostería de piedra brasa asentada con mortero y una plantilla de concreto $f'c = 100 \text{ kg/cm}^2$ de 5 cm de espesor. El concreto en trabes y losas con una resistencia de $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$.

Las cadenas de desplante y de liga con armex 15 x 20-4 con un concreto de resistencia de $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$. Los castillos ubicados y armados de acuerdo a los planos estructurales del proyecto:

K = armado con armex 15x20-4 cm ó armado con 4 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cm, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

K-1 = armado con 6 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cms, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

K-2 = armado con 6 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cms, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

Los muros de tabique rojo recocido de 12 cms de ancho, excepto donde se indique en planos, asentados con mortero de cemento portland ordinario según plano estructural, previamente a su colocación se saturarán con agua. En el patio de servicio (tipo L) el acabado en muro será de tabique aparente y castillos perfilados.

Las losas de entepiso y azoteas serán prefabricadas, diseñadas para soportar las cargas recomendadas; con bovedilla y vigueta de alma abierta apoyados en un solo sentido y una capa de compresión con concreto $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ a excepción del área de baño de planta alta que será de losa maciza con un emparrillado de varillas. Las trabes de concreto armado, colocadas monóticamente y armadas de acuerdo a proyecto.

En la terminación de losa de azotea con una pendiente mínima del 2% para escurrimiento de aguas pluviales con un relleno de cacahuatillo y sobre este se colocará una capa de mortero. El acabado final será con impermeabilizante de manto prefabricado de 3 mm.

Los acabados en muros y plafones interiores con yeso a regla, con un acabado final de pintura vinílica. En muros exteriores un repellado rústico a regla con mortero, terminación en pasta y pintura vinílica. En plafones exteriores tendrá un aplanado fino y como acabado final se aplicará pintura vinílica en diferentes tonos.

Los baños, en muros un aplanado fino a regla y con acabado final de pintura. En el área húmeda, azulejo 30 x 30 cm a 1.80 m de altura. El plafón con aplanado fino con acabado final de pintura.

Los pisos con firmes de concreto simple de resistencia $f'c = 150$ Kg/cm² asentado sobre tepetate previamente compactado. El acabado final de pisos en sala-comedor, alcoba, cocina, escaleras, baños, de loseta cerámica y en recámaras y pasillos de planta alta de cemento pulido.

Todas las ventanas de aluminio natural de 1½" con cristal claro de 4 mm asentadas con vinil, felpa y silicón, las medidas serán de acuerdo al diseño de las ventanas y en área de baños con vidrio con película acabado tipo esmerilado.

3.3.7 Tradicional 2



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

Consta de 2 recámaras con espacio para clóset, 2 baños completos, sala-comedor, cocina, patio de servicio y cochera para un automóvil. La cimentación de mampostería de piedra braza asentada con mortero y una plantilla de concreto $f'c = 100 \text{ kg/cm}^2$ de 5 cm de espesor. El concreto en trabes y losas con una resistencia de $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$.

Las cadenas de desplante y de liga con armex 15 x 20-4 con un concreto de resistencia de $f'c = 150 \text{ kg./cm}^2$. Los castillos ubicados y armados de acuerdo a los planos estructurales del proyecto:

K = armado con armex 15x20-4 cm ó armado con 4 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cms, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

K-1 = armado con 6 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cms, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

K-2 = armado con 6 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cms, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

Los muros de tabique rojo recocido de 12 cms de ancho, excepto donde se indique en planos, asentados con mortero de cemento portland ordinario según plano estructural, previamente a su colocación se saturarán con agua. En el patio de servicio (tipo L) el acabado en muro será de tabique aparente y castillos perfilados.

Las losas de entrepiso y azoteas serán prefabricadas, diseñadas para soportar las cargas recomendadas; con bovedilla y vigueta de alma abierta apoyados en un solo sentido y una capa de compresión con concreto $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ a excepción del área de baño de planta alta que será de losa maciza con un emparrillado de varillas. Las trabes de concreto armado, colocadas monóticamente y armadas de acuerdo a proyecto.

En la terminación de losa de azotea con una pendiente mínima del 2% para escurrimiento de aguas pluviales con un relleno de cacahuatillo y sobre este se colocará una capa de mortero. El acabado final será con impermeabilizante de manto prefabricado de 3 mm.

Los acabados en muros y plafones interiores con yeso a regla, con un acabado final de pintura vinílica. En muros exteriores un repellado rústico a regla con mortero, terminación en pasta y pintura vinílica. En plafones exteriores tendrá un aplanado fino y como acabado final se aplicara pintura vinílica en diferentes tonos.

Los baños, en muros un aplanado fino a regla y con acabado final de pintura. En el área húmeda, azulejo 30 x 30 cms a 1.80 m de altura. El plafón con aplanado fino con acabado final de pintura.

Los pisos con firmes de concreto simple de resistencia $f'c = 150$ Kg/cm² asentado sobre tepetate previamente compactado. El acabado final de pisos en sala-comedor, alcoba, cocina, escaleras, baños, de loseta cerámica y en recámaras y pasillos de planta alta de cemento pulido.

Todas las ventanas de aluminio natural de 1½" con cristal claro de 4 mm asentadas con vinil, felpa y silicón, las medidas serán de acuerdo al diseño de las ventanas y en área de baños con vidrio con película acabado tipo esmerilado.

3.3.8 Tradicional 3



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

Consta de 2 recámaras, sala TV, 2 baños completos, sala-comedor, cocina, patio de servicio y cochera para un automóvil. La cimentación de mampostería de piedra braza asentada con mortero y una plantilla de concreto $f'c = 100 \text{ kg/cm}^2$ de 5 cms de espesor. El concreto en trabes y losas con una resistencia de $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$. Las cadenas de desplante y de liga con armex 15 x 20-4 con un concreto de resistencia de $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$. Los castillos ubicados y armados de acuerdo a los planos estructurales del proyecto:

K = armado con armex 15x20-4 cm ó armado con 4 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cms, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

K-1 = armado con 6 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cms, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

K-2 = armado con 6 varillas del No 3 y estribos del No 2 @ 20 cms, con concreto $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$.

Los muros de tabique rojo recocido de 12 cms de ancho, excepto donde se indique en planos, asentados con mortero de cemento portland ordinario según plano estructural, previamente a su colocación se saturarán con agua. En el patio de servicio (tipo L) el acabado en muro será de tabique aparente y castillos perfilados.

Las losas de entrepiso y azoteas serán prefabricadas, diseñadas para soportar las cargas recomendadas; con bovedilla y vigueta de alma abierta apoyados en un solo sentido y una capa de compresión con concreto $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ a excepción del área de baño de planta alta que será de losa maciza con un emparrillado de varillas. Las trabes de concreto armado, colocadas monolíticamente y armadas de acuerdo a proyecto.

En la terminación de losa de azotea con una pendiente mínima del 2% para escurrimiento de aguas pluviales con un relleno de cacahuatillo y sobre este se colocará una capa de mortero. El acabado final será con impermeabilizante de manto prefabricado de 3 mm.

Los acabados en muros y plafones interiores con yeso a regla, con un acabado final de pintura vinílica. En muros exteriores un repellado rústico a regla con mortero, terminación en pasta y pintura vinílica. En plafones exteriores tendrá un aplanado fino y como acabado final se aplicará pintura vinílica en diferentes tonos.

Los baños, en muros un aplanado fino a regla y con acabado final de pintura. En el área húmeda, azulejo 30 x 30 cms a 1.80 m de altura. El plafón con aplanado fino con acabado final de pintura.

Los pisos con firmes de concreto simple de resistencia $f'c = 150$ Kg/cm² asentado sobre tepetate previamente compactado. El acabado final de pisos en sala-comedor, alcoba, cocina, escaleras, baños, de loseta cerámica y en recámaras y pasillos de planta alta de cemento pulido.

Todas las ventanas de aluminio natural de 1½" con cristal claro de 4 mm asentadas con vinil, felpa y silicón, las medidas serán de acuerdo al diseño de las ventanas y en área de baños con vidrio con película acabado tipo esmerilado.

3.3.9 D-57



PLANTA BAJA, PRIMER NIVEL Y SEGUNDO NIVEL

Cada departamento consta de 2 recámaras, 1 baño completo, sala-comedor, cocina, patio de servicio y cochera para un automóvil. La cimentación será de mampostería de piedra braza asentada con mortero y una plantilla de concreto $f'c = 100$ kg/cm² de 5 cm de espesor, diseñada

conforme a las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos, la cual tiene un esfuerzo admisible en el terreno de 10 ton/m².

El concreto en trabes y losas tendrá una resistencia de $f'c = 200$ kg/cm². Las cadenas de desplante y de liga de armex 15 x 20-4 con un concreto de resistencia de $f'c = 150$ kg/cm². Los castillos ubicados y armados de acuerdo a los planos estructurales del proyecto:

K = armado con armex 15x20-4 y concreto $f'c = 150$ kg/cm².

K-1 = armado con armex 15x20-4 más 2 varillas del No 3 con concreto $f'c = 150$ kg/cm².

K-2 = armado con 4 varillas del No 4 y estribos del No 2 a cada 15 cms.

Los muros de tabique rojo recocido de 12 cms de ancho, excepto donde se indique en planos, asentados con mortero de cemento portland ordinario según plano estructural, previamente a su colocación se saturarán con agua. En el patio de servicio de planta baja el acabado en muro de tabique aparente y castillos perfilados, en los patios de los siguientes niveles con pasta y un acabado final de pintura vinílica a dos manos.

Las losas de entepiso y azoteas prefabricadas, diseñadas para soportar las cargas recomendadas; con bovedilla y vigueta de alma abierta apoyados en un solo sentido y una capa de compresión con concreto $f'c = 200$ kg/cm² a excepción del área de baños y patios de servicio que son de losa maciza con un emparrillado de varillas. Las trabes de concreto armado, colocadas monolíticamente y armadas de acuerdo a los planos estructurales.

En la terminación de losa de azotea con una pendiente mínima del 2% para escurrimiento de aguas pluviales con un relleno de cacahuatillo y sobre este se colocará una capa de mortero. El acabado con impermeabilizante de manto prefabricado de 3 mm.

Los acabados en muros y plafones interiores, con yeso a regla, con un acabado final de pintura vinílica. En los muros exteriores, con repellido rustico a regla con mortero, terminación en pasta y pintura vinílica según

plano de acabados. En plafones exteriores tendrá un aplanado fino y como acabado final con pintura vinílica en diferentes tonos. Los baños, en muros un aplanado fino a regla y con acabado final de pintura. En el área húmeda con azulejo 30 x 30 cm a 1.80 m de altura. El plafón, aplanado fino con acabado final de pintura.

Los pisos con firmes de concreto simple de resistencia $f'c = 150$ Kg/cm² asentado sobre tepetate previamente compactado. El acabado final de pisos en sala-comedor, cocina, escaleras, baños, con loseta cerámica y en recámaras y pasillos de planta alta con cemento pulido.

Todas las ventanas son de aluminio natural de 1½" con cristal claro de 4 mm asentadas con vinil, felpa y silicón, las medidas de acuerdo al diseño de las ventanas y en área de baños con vidrio con película acabado tipo esmerilado.

CAPÍTULO 4. GENERALIDADES Y METODOLOGÍAS PARA LA VALUACIÓN DE INMUEBLES HABITACIONALES EN CONDOMINIO

4.1 Cálculo de indivisos

Para realizar este método seguimos los siguientes pasos:

1. Verificar el área total del Terreno
2. Identificación de todas las áreas (comunes y espacios abiertos)
3. Conteo y sumatoria de todas las superficies privativas
4. Cálculos (consiste en dividir la superficie total del lote más el área común proporcional, entre el total de la superficie del terreno)
5. Se obtiene el indiviso de cada superficie privativa, pero se debe tener en cuenta que la sumatoria de todos los indivisos debe darnos el 100.00 %.

Desarrollo de la Tabla de Indivisos

No.	PROTOTIPO	TIPO VIV.	NUM. INT	LT	MZ	SUP. CONST. POR VIV. O DEPTO	AREA TOTAL DEL LOTE	AREA PRIVATIVA/ PROPORC. DEL LOTE/ VIV O DEPTO.	CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO	TOTAL DEL LOTE/VIV. O DEPTO.	AREA COMUN PROPORC.	TOTAL AREA POR VIV. O DEPTO.	INDIVISO AL CONDOMINIO
1	ANTURIOS	DUPLEX	1	1	1	101.35	174.40	87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
2	ANTURIOS	DUPLEX	2	1	1	101.35		87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
3	ANTURIOS	DUPLEX	3	2	1	101.35	174.40	87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
4	ANTURIOS	DUPLEX	4	2	1	101.35		87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
5	ANTURIOS	DUPLEX	5	3	1	101.35	174.40	87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
6	ANTURIOS	DUPLEX	6	3	1	101.35		87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
7	ANTURIOS	DUPLEX	7	4	1	101.35	174.40	87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
8	ANTURIOS	DUPLEX	8	4	1	101.35		87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
9	ANTURIOS	DUPLEX	9	5	1	101.35	174.40	87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
10	ANTURIOS	DUPLEX	10	5	1	101.35		87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
11	ANTURIOS	DUPLEX	11	6	1	101.35	174.40	87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
12	ANTURIOS	DUPLEX	12	6	1	101.35		87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
13	ANTURIOS	DUPLEX	13	7	1	101.35	174.40	87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
14	ANTURIOS	DUPLEX	14	7	1	101.35		87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
15	ANTURIOS	DUPLEX	15	8	1	101.35	174.40	87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
16	ANTURIOS	DUPLEX	16	8	1	101.35		87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
17	ANTURIOS	DUPLEX	17	9	1	101.35	185.39	87.200		87.200	40.19	127.39	0.951%
18	ANTURIOS	DUPLEX	18	9	1	101.35		98.185		98.185	45.25	143.43	1.071%
19	FIGUEIRAS PLUS	UNIFAMILIAR	19	10	2	105.10	96.90		96.900	44.66	141.56	1.057%	
20	FIGUEIRAS PLUS	UNIFAMILIAR	20	11	2	105.10	96.90		96.900	44.66	141.56	1.057%	
21	FIGUEIRAS PLUS	UNIFAMILIAR	21	12	2	105.10	108.798		108.798	50.14	158.94	1.187%	
22	FIGUEIRAS PLUS	UNIFAMILIAR	22	13	2	105.10	112.500		112.500	51.84	164.34	1.228%	
23	FIGUEIRAS PLUS	UNIFAMILIAR	23	14	2	105.10	113.179		113.179	52.16	165.34	1.235%	
24	SANTORUM B IND.	UNIFAMILIAR	24	15	3	88.91	93.184		93.184	42.94	136.13	1.017%	
25	SANTORUM A IND.	UNIFAMILIAR	25	16	3	88.91	92.578		92.578	42.66	135.24	1.010%	
26	FIGUEIRAS PLUS	UNIFAMILIAR	26	17	3	105.10	123.310		123.310	56.83	180.14	1.345%	
27	FIGUEIRAS PLUS	UNIFAMILIAR	27	18	3	105.10	109.800		109.800	50.60	160.40	1.198%	
28	FIGUEIRAS PLUS	UNIFAMILIAR	28	19	3	105.10	109.800		109.800	50.60	160.40	1.198%	
29	FIGUEIRAS PLUS	UNIFAMILIAR	29	20	3	105.10	109.800		109.800	50.60	160.40	1.198%	
30	FIGUEIRAS PLUS	UNIFAMILIAR	30	21	3	105.10	109.800		109.800	50.60	160.40	1.198%	

31	FIGUEIRAS PLUS	UNIFAMILIAR	31	22	3	105.10	123.310	123.310	123.310	56.83	180.14	1.345%		
32	SANTORUM B IND.	UNIFAMILIAR	32	23	3	88.91	92.578	92.578	92.578	42.66	135.24	1.010%		
33	SANTORUM A IND.	UNIFAMILIAR	33	24	3	88.91	93.483	93.483	93.483	43.08	136.56	1.020%		
34	SANTORUM B IND.	UNIFAMILIAR	34	25	4	88.91	85.866	85.866	85.866	39.57	125.44	0.937%		
35	SANTORUM A IND.	UNIFAMILIAR	35	26	4	88.91	85.543	85.543	85.543	39.42	124.96	0.933%		
36	SANTORUM A	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	36	27	4	86.40		101.169	101.169	46.62	147.79	1.104%		
37	SANTORUM A	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	37	27	4	86.40		86.245	86.245	39.75	125.99	0.941%		
38	SANTORUM A	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	38	27	4	86.40		86.245	86.245	39.75	125.99	0.941%		
39	SANTORUM A	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	39	27	4	86.40		86.245	86.245	39.75	125.99	0.941%		
40	SANTORUM A	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	40	27	4	86.40		86.245	86.245	39.75	125.99	0.941%		
41	SANTORUM A	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	41	27	4	86.40		87.622	87.622	40.38	128.00	0.956%		
42	SANTORUM A	UNIFAMILIAR	42	28	4	86.40	101.628	101.628	101.628	46.83	148.46	1.109%		
43	SANTORUM B IND.	UNIFAMILIAR	43	29	4	88.91	85.543	85.543	85.543	39.42	124.96	0.933%		
44	SANTORUM A IND.	UNIFAMILIAR	44	30	4	88.91	86.122	86.122	86.122	39.69	125.81	0.940%		
45	SANTORUM B IND.	UNIFAMILIAR	45	31	5	88.91	76.634	76.634	76.634	35.32	111.95	0.836%		
46	SANTORUM A IND.	UNIFAMILIAR	46	32	5	88.91	76.531	76.531	76.531	35.27	111.80	0.835%		
47	SANTORUM B IND.	UNIFAMILIAR	47	33	5	88.91	76.531	76.531	76.531	35.27	111.80	0.835%		
48	SANTORUM A IND.	UNIFAMILIAR	48	34	5	88.91	76.531	76.531	76.531	35.27	111.80	0.835%		
49	SANTORUM B IND.	UNIFAMILIAR	49	35	6	88.91	76.531	76.531	76.531	35.27	111.80	0.835%		
50	SANTORUM B IND.	UNIFAMILIAR	50	36	6	88.91	76.531	76.531	76.531	35.27	111.80	0.835%		
51	SANTORUM A IND.	UNIFAMILIAR	51	37	6	88.91	76.531	76.531	76.531	35.27	111.80	0.835%		
52	SANTORUM A IND.	UNIFAMILIAR	52	43	6	88.91	102.024	102.024	102.024	47.02	149.04	1.113%		
53	SANTORUM B IND.	UNIFAMILIAR	53	42	6	88.91	76.531	76.531	76.531	35.27	111.80	0.835%		
54	SANTORUM A IND.	UNIFAMILIAR	54	41	6	88.91	76.531	76.531	76.531	35.27	111.80	0.835%		
55	SANTORUM B IND.	UNIFAMILIAR	55	40	6	88.91	76.531	76.531	76.531	35.27	111.80	0.835%		
56	SANTORUM A IND.	UNIFAMILIAR	56	39	6	88.91	76.531	76.531	76.531	35.27	111.80	0.835%		
57	SANTORUM B IND.	UNIFAMILIAR	57	38	6	88.91	76.531	76.531	76.531	35.27	111.80	0.835%		
58	SANTORUM B	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	58	44	7	86.40		73.922	73.922	34.07	107.99	0.807%		
59	SANTORUM B	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	59	44	7	86.40		72.760	72.760	33.53	106.29	0.794%		
60	SANTORUM B	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	60	44	7	86.40		73.922	73.922	34.07	107.99	0.807%		
61	SANTORUM B	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	61	45	7	86.40		103.466	103.466	47.68	151.15	1.129%		
62	SANTORUM B	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	62	45	7	86.40		80.135	80.135	36.93	117.06	0.874%		
63	SANTORUM B	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	63	45	7	86.40		80.135	80.135	36.93	117.06	0.874%		
64	SANTORUM B	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	64	45	7	86.40		80.135	80.135	36.93	117.06	0.874%		
65	SANTORUM B	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	65	45	7	86.40		80.135	80.135	36.93	117.06	0.874%		
66	SANTORUM B	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	66	45	7	86.40		103.466	103.466	47.68	151.15	1.129%		
67	SANTORUM A	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	67	46	7	86.40		73.922	73.922	34.07	107.99	0.807%		
68	SANTORUM A	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	68	46	7	86.40		72.760	72.760	33.53	106.29	0.794%		
69	SANTORUM A	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	69	46	7	86.40		73.922	73.922	34.07	107.99	0.807%		
70	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	70	47	8	70.02		95.867	95.867	44.18	140.05	1.046%		
71	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	71	47	8	70.02		66.981	66.981	30.87	97.85	0.731%		
72	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	72	47	8	70.02		68.237	68.237	31.45	99.68	0.745%		
73	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	73	48	8	70.02		71.098	71.098	32.76	103.86	0.776%		
74	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	74	48	8	70.02		71.312	71.312	32.86	104.18	0.778%		
75	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	75	48	8	70.15		71.312	71.312	32.86	104.18	0.778%		
76	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	76	48	8	70.15		70.000	70.000	32.26	102.26	0.764%		
77	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	77	48	8	70.15		70.000	70.000	32.26	102.26	0.764%		
78	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	78	48	8	70.15		70.000	70.000	32.26	102.26	0.764%		
79	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	79	48	8	70.15		70.000	70.000	32.26	102.26	0.764%		
80	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	80	48	8	70.15		84.165	84.165	38.79	122.95	0.918%		
81	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	81	49	8	70.02		68.660	68.660	31.64	100.30	0.749%		
82	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	82	49	8	70.02		68.218	68.218	31.44	99.66	0.744%		
83	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	83	49	8	70.02		99.054	99.054	45.65	144.70	1.081%		
84	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	84	50	9	70.15		57.050	57.050	26.29	83.34	0.622%		
85	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	85	50	9	70.15		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
86	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	86	50	9	70.15		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
87	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	87	50	9	70.15		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
88	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	88	50	9	70.15		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
89	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	89	50	9	70.15		57.050	57.050	26.29	83.34	0.622%		
90	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	90	51	9	70.02		57.050	57.050	26.29	83.34	0.622%		
91	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	91	51	9	70.02		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
92	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	92	51	9	70.02		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
93	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	93	51	9	70.02		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
94	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	94	51	9	70.02		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
95	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	95	51	9	70.02		57.050	57.050	26.29	83.34	0.622%		
96	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	96	52	9	70.15		57.050	57.050	26.29	83.34	0.622%		
97	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	97	52	9	70.15		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
98	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	98	52	9	70.15		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
99	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	99	52	9	70.15		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
100	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	100	52	9	70.15		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
101	TRADICIONAL 3	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	101	52	9	70.15		57.050	57.050	26.29	83.34	0.622%		
102	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	102	53	9	70.02		57.050	57.050	26.29	83.34	0.622%		
103	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	103	53	9	70.02		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
104	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	104	53	9	70.02		56.000	56.000	25.81	81.81	0.611%		
105	TRADICIONAL 2	MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	105	53	9	70.02		82.014	82.014	37.80	119.81	0.895%		
106	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	A	106	54	10	57.75		55.121	12.000	67.121	30.93	98.05	0.732%
107	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	A	107	54	10	57.75		31.628	12.000	43.628	20.11	63.73	0.476%
108	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	A	108	54	10	57.75		22.536	12.000	34.536	15.92	50.45	0.377%
109	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	A	109	54	10	57.75		22.536	12.000	34.536	15.92	50.45	0.377%
110	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	A	110	54	10	57.75		22.536	12.000	34.536	15.92	50.45	0.377%
111	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	A	111	54	10	57.75		22.536	12.000	34.536	15.92	50.45	0.377%
112	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	B	112	55	10	57.75		31.628	12.000	43.628	20.11	63.73	0.476%
113	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	B	113	55	10	57.75		31.628	12.000	43.628	20.11	63.73	0.476%
114	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	B	114	55	10	57.75		22.536	12.000	34.536	15.92	50.45	0.377%
115	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	B	115	55	10	57.75		22.536	12.000	34.536	15.92	50.45	0.377%
116	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	B	116	55	10	57.75		22.536	12.000	34.536	15.92	50.45	0.377%
117	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	B	117	55	10	57.75		22.536	12.000	34.536	15.92	50.45	0.377%
118	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	C	118	56	10	57.75		31.628	12.000	43.628	20.11	63.73	0.476%
119	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	C	119	56	10	57.75		52.321	12.000	64.321	29.64	93.96	0.702%
120	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	C	120	56	10	57.75		22.536	12.000	34.536	15.92	50.45	0.377%
121	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	C	121	56	10	57.75		22.536	12.000	34.536	15.92	50.45	0.377%
122	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	C	122	56	10	57.75		22.536	12.000	34.536	15.92	50.45	0.377%
123	D-57	MULTIFAMILIAR VERTICAL	C	123	56	10	57.75		22.536	12.000	34.536	15.92	50.45	0.377%
													100.000%	

4.2 Resumen de áreas

CUADRO DE ÁREAS					
MANZANA	NO. VIVIENDAS	SUPERFICIE DE LOTES (M2)	SUPERFICIE DE GUARNICIONES Y BANQUETAS	ÁREA VERDE Y JARDINERÍA	SUPERFICIE TOTAL DE MANZANA
1	18	1,580.585	44.15	110.160	1,734.900
2	5	528.277	49.94	116.880	695.100
3	10	1,057.644	23.37		1,081.010
4	11	978.472	22.67		1,001.140
5	4	306.227	21.29	457.890	785.410
6	9	714.268	25.48	624.060	1,363.810
7	12	968.681	23.27		991.960
8	14	1,044.904	23.71		1,068.610
9	22	1,265.364	21.29		1,286.650
10	18	720.385	12.86		733.250
TOTALES	123	9,164.81	268.03	1,308.99	10,741.84

TIPO DE VIALIDAD	DISTANCIA (APROX)	ANCHO	ÁREA (M2)	CANTIDAD	SUBTOTAL
DUBAI	241.75	7.000	1,452.09	1.000	1,452.090
EGIPTO	28.45	6.000	157.13	1.000	157.130
INDONESIA	28.45	6.000	157.33	1.000	157.330
MALASIA	44.85	6.000	248.56	1.000	248.560
TAILANDIA	31.5	6.000	174.20	1.000	174.200
FILIPINAS	31.5	6.000	174.20	1.000	174.216
BALI	51.45	6.000	282.96	1.000	282.960
TOTAL					2,646.49

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO	13,388.33
------------------------------------	------------------

SUPERFICIE TOTAL PARA VVIENDA	9,164.81
--------------------------------------	-----------------

SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	10,051.67
---	------------------

AREA INCLUIDA EN EL CONDOMINIO	13,388.31
---------------------------------------	------------------

4.3 Medidas y Colindancias

CONJUNTO HABITACIONAL:	OBEROI RESIDENCIAL
UBICACIÓN:	CALLE FAUSTO ORTEGA NO. 22
LOCALIDAD:	SAN FRANCISCO OCOTLAN
MUNICIPIO:	CORONANGO
ESTADO:	PUEBLA

6.03 M.

18.75 M.

18.75 M.

6.04 M.

PLANTA BAJA

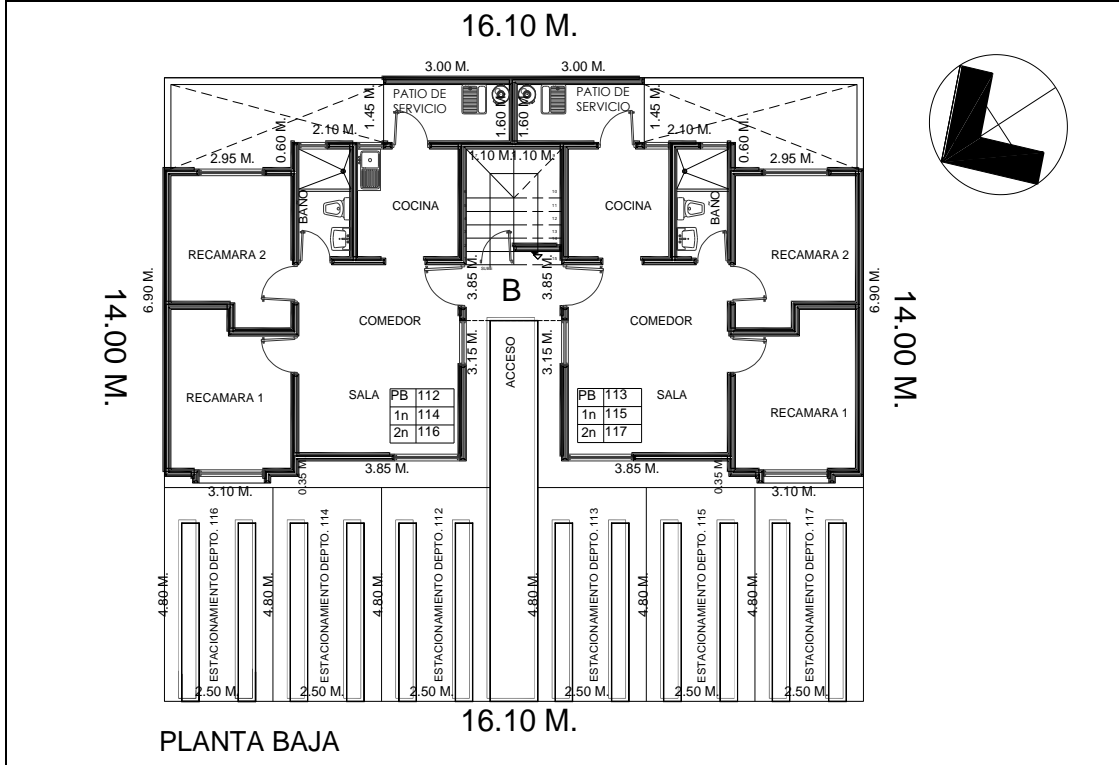
UBICACIÓN DE LA VIVIENDA	
CALLE FAUSTO ORTEGA No. 22	
CALLE EGIPTO	
VIVIENDA	23
LOTE	14
MANZANA	2

CUADRO DE AREAS	
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO:	13,388.326 M2
SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE	113.179 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA POR VIVIENDA	105.10 M2
AREA DEL LOTE POR VIVIENDA (PRIVATIVA).	113.179 M2
AREA PROPORCIONAL COMUNAL	52.157 M2
AREA TOTAL POR VIVIENDA	165.336 M2
INDIVISO AL CONDOMINIO:	1.235%

DESCRIPCION DEL PROTOTIPO FIGUEIRAS PLUS	
Vivienda unifamiliar en dos niveles, consta en su planta baja de sala, comedor, medio baño, alacena, patio de servicio, jardín y escalera. En su planta alta de tres recámaras, la recámara principal con un baño y un baño mas para las otras dos recámaras.	
Tiene un lugar para estacionamiento dentro de su area privativa, el cual solo podrá ser utilizado para este fin.	

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE LA VIVIENDA (AREA PRIVATIVA)	
SURESTE:	6.04 M. CON CALLE EGIPTO Y ES POR DONDE TIENE SU ACCESO.
SUROESTE:	18.75 M. CON VIVIENDA 22 DE CALLE EGIPTO
NOROESTE:	6.03 M. CON AREA VERDE COMUN.
NORESTE:	18.75 M. CON LIMITE DE CONJUNTO

CONJUNTO HABITACIONAL: OBEROI RESIDENCIAL
 UBICACIÓN: CALLE FAUSTO ORTEGA NO. 22
 LOCALIDAD: SAN FRANCISCO OCOTLAN
 MUNICIPIO: CORONANGO
 ESTADO: PUEBLA



UBICACIÓN:
 CALLE FAUSTO ORTEGA NO. 22 CALLE BALI LOTE: 55 MANZANA : 10

DESCRIPCION DEL PROTOTIPO D-57
 Edificio multifamiliar de seis departamentos en tres niveles, dos departamentos por nivel, cada departamento consta de sala, comedor, cocina, patio de servicio, un baño y dos recamaras.
 El patio ubicado en la parte posterior de los departamentos de la planta baja forma parte del área común del edificio y solo tienen derecho de uso sobre el los propietarios de los departamentos de la planta baja, sin poder realizar en el construcción alguna.
 Cada departamento tiene designado para su uso exclusivo un cajon de estacionamiento al frente del edificio.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL LOTE:
 NOROESTE: 16.10 M. CON CALLE BALI
 NORESTE: 14.00 M. CON LOTE 54, MANZANA 10
 SURESTE: 16.10 M. CON LIMITE DEL CONJUNTO
 SUROESTE: 14.00 M. CON LOTE 56, MANZANA 10

SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO: (M2) **13,388.326**

UBICACION					AREAS POR DEPARTAMENTO (M2)					INDIVISO %
NO.	EXTERIOR	INTERIOR	EDIF.	DEPTO.	CONSTR.	DEL LOTE	C. ESTAC.	COMUNAL	TOTAL	AL CONJUNTO
1	CALLE FAUSTO ORTEGA NO. 22	CALLE BALI	B	112	57.75	25.567	12.000	17.312	54.879	0.410%
2	CALLE FAUSTO ORTEGA NO. 22	CALLE BALI	B	113	57.75	25.567	12.000	17.312	54.879	0.410%
3	CALLE FAUSTO ORTEGA NO. 22	CALLE BALI	B	114	57.75	25.567	12.000	17.312	54.879	0.410%
4	CALLE FAUSTO ORTEGA NO. 22	CALLE BALI	B	115	57.75	25.567	12.000	17.312	54.879	0.410%
5	CALLE FAUSTO ORTEGA NO. 22	CALLE BALI	B	116	57.75	25.567	12.000	17.312	54.879	0.410%
6	CALLE FAUSTO ORTEGA NO. 22	CALLE BALI	B	117	57.75	25.567	12.000	17.312	54.879	0.410%
TOTAL AREAS:					346.50	153.40	72.00	103.874	329.276	2.459%

CONJUNTO HABITACIONAL:	OBEROI RESIDENCIAL		
UBICACIÓN:	CALLE FAUSTO ORTEGA NO. 22		
LOCALIDAD:	SAN FRANCISCO OCOTLAN		
MUNICIPIO:	CORONANGO		
ESTADO:	PUEBLA		
UBICACIÓN:			
CALLE FAUSTO ORTEGA NO. 22	LOTE	55	
CALLE BALI EDIFICIO B	DEPTO. 112	MANZANA	10
CUADRO DE AREAS:			
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO			13,388.33 M2
AREA DE DESPLANTE DEL EDIFICIO			153.402 M2
AREA PROPORCIONAL DE TERRENO POR DEPARTAMENTO			25.567 M2
CAJON DE ESTACIONAMIENTO			12.000 M2
AREA COMUN DE TERRENO POR DEPARTAMENTO			17.312 M2
AREA TOTAL DE TERRENO POR DEPARTAMENTO			54.879 M2
AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA POR DEPARTAMENTO			53.520 M2
AREA COMUN CONSTRUIDA POR DEPARTAMENTO			4.230 M2
TOTAL AREA CONSTRUIDA POR DEPARTAMENTO			57.750 M2
INDIVISO AL CONJUNTO.			0.410%
DESCRIPCION DEL PROTOTIPO D-57			
Edificio multifamiliar de seis departamentos en tres niveles, dos departamentos por nivel, cada departamento consta de sala, comedor, cocina, patio de servicio, un baño y dos recamaras . El patio de la parte de atrás en las plantas bajas forma parte del area común del edificio y solo tienen derecho de uso los propietarios de las plantas bajas sin poder realizar en el construcción alguna.			
Cada departamento tiene designado para su uso exclusivo un cajon de estacionamiento al frente del edificio.			
MEDIDAS Y COLINDANCIAS AREA PRIVATIVA:			
NOROESTE:	EN LINEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS DE 3.85 M., 0.35 M. Y 3.10 M. CON AREA COMUN DEL EDIFICIO Y CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		
NORESTE:	6.90 M. CON EDIFICIO A DE CALLE BALI		
SURESTE:	EN LINEA QUEBRADA DE CINCO TRAMOS DE 2.95 M., 0.60M, 2.10 M. Y 1.45 M. CON AREA COMUN DEL EDIFICIO, 3.00 M. CON LIMITE DEL CONJUNTO		
SUROESTE:	EN LINEA QUEBRADA DE CUATRO TRAMOS DE 1.60 M. CON DEPARTAMENTO 113 DEL MISMO EDIFICIO, 1.10 M. CON ESCALERA, 3.85 M. CON ESCALERA Y ACCESO, Y 3.15 M. CON AREA COMUN DEL EDIFICIO		
ABAJO:	TERRENO.		
ARRIBA:	DEPARTAMENTO 114		
MEDIDAS Y COLINDANCIAS CAJON DE ESTACIONAMIENTO:			
NOROESTE:	2.50 M. CON CALLE BALI		
NORESTE:	4.80 M. CON CAJON DE ESTACIONAMIENTO DEL DEPTO. 114		
SUROESTE:	2.50 M. CON AREA COMUN DEL EDIFICIO.		
SUROESTE:	4.80 M. CON AREA COMUN DE ACCESO AL EDIFICIO.		

4.3 Enfoque físico

También llamado Método del Costo Neto de Reposición, este es un método aplicable al caso de valuación de bienes muebles e inmuebles, en especial para establecer cantidades de aseguramiento de bienes, pues como su nombre lo indica, calcula el costo que tendría “reponer” un bien específico en términos efectivos, en el estado que se encuentre en un momento determinado, lo cual es acorde con el propósito primordial de un seguro.

Prototipo Figueiras

Ubicación:	Egipto 23	Prototipo:	Figueiras Plus
-------------------	-----------	-------------------	----------------

Descripción de Figueiras Plus: Consta de 3 recámaras, 2 1/2 baños, sala, comedor, cocina, patio de servicio, jardín y cochera para 2 autos

4.3 ENFOQUE FÍSICO						
Obtención del valor unitario de terreno. Comparables de terrenos en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto)						
No.	Ubicación de la Oferta (comparables)	Precio de Oferta	Sup. Terreno	Sup. Const.	Fecha	Fuente/Antecedente/Teléfono
1	Camino a Atzala # s/n, Atzala, San Andrés Cholula, Puebla, 72813	\$948,000.00	395	0	24/11/2015	Ricardo Sánchez 2224267616
2	Leona Vicario # s/n, San Francisco Ocotlan, Coronango, Puebla, 72670	\$358,618.00	138	0	24/11/2015	Century 21 El Cielo 4838383
3	Camino Real # s/n, de la Santísima, San Andrés Cholula, Puebla, 72670	\$363,050.00	137	0	24/11/2015	Avalco Grupo Inmobiliario 7506295
4	Libertad #s/n, Santa María Coronango, Coronango, Puebla, 72670	\$490,000.00	196	0	24/11/2015	Sarti Inmobiliaria 2109352

Tabla de homologación de comparables de terreno y/o cálculo del enfoque residual estático

No.	b	Pagos	Demérito	Valor Unitario	Factores de homologación					%	F.Re.	Valor Unitario Resultante (\$/m2)
					Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie			
1	0.00	\$6,300.00	0.00	\$2,400.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	0.95	1.04	\$2,496.00
2	0.00	\$6,300.00	0.00	\$2,598.68	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	0.95	1.04	\$2,702.63
3	0.00	\$6,300.00	0.00	\$2,650.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	0.95	1.04	\$2,756.00
4	0.00	\$6,300.00	0.00	\$2,500.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	0.95	1.04	\$2,600.00
Valor Unitario Promedio (\$/m2)											\$2,638.66	
Valor Aplicado por m2											\$2,639.00	

Terreno en Estudio

Fracción	Superficie / m2	Valor Unitario	Factores de eficiencia						Valor Unitario Neto	Indiviso	Valor Parcial
			Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	F.Re.			
1	113.179	\$2,639.00	1.00	1.00	0.80	0.94	1.00	0.75	\$1,979.25	1.00	\$224,011.52
2	52.157	\$2,639.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$2,639.00	1.00	\$137,650.24
Totales										Valor A	\$361,661.76

Construcciones

Clasificación de las Construcciones

Clase general del inmueble	Interes Social	Estado de conservación	Nuevo	Calidad del Proyecto	Funcional
Edad de las construcciones	0	Vida útil remanente	720	Número de Niveles	2
Grado de terminación de la Obra	100	Grado de avance de las áreas comunes	100		

Construcciones en Estudio

Tipo de Construcción	Edad en años	Superficie m2	V.R. Nuevo	Fcator Edad	Factor Conservación	Fcator Resultante	V.R. Neto (\$/m2)	Valor Parcial Construcciones	
Casa en Condominio	0	105.1	\$6,600.00	1.00	1.10	1.10	7,260.00	\$763,026.00	
Totales								Valor B	\$763,026.00

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: Costo por metro cuadrado Ing. Leopoldo Varela Vol. II No. 1407 Página 16 01/07/2014

Áreas y Elementos Adicionales

Áreas y elementos adicionales (solo en condominios):

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor Edad	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Áreas comunes	
Totales										Valor C	\$0.00

Áreas y elementos adicionales privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor Edad	Factor Conservación	Factor Resultante	V.R. Neto	Valor Parcial elementos adicionales	
Patios y andadores	m2	4.86	\$250.00	60	0	1.00	1.00	1.00	\$250.00	\$1,215.00	
Bardas	ml	9.55	\$1,260.00	60	0	1.00	1.00	1.00	\$1,260.00	\$12,033.00	
Cisternas o aljibes	m3	5.10	\$1,800.00	60	0	1.00	1.00	1.00	\$1,800.00	\$9,180.00	
Totales										Valor D	\$22,428.00

Valor Físico A+B+C+D

\$1,147,115.76

Prototipo D-57

Ubicación:	Bali 112	Prototipo:	D-57
-------------------	----------	-------------------	------

Descripción de D-57: Edificio de 3 niveles, cada departamento consta de 2 recámaras, 1 baño completo, sala-comedor, cocina, patio de servicio y cochera para un autor

4.3 ENFOQUE FÍSICO

Obtención del valor unitario de terreno. Comparables de terrenos en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto)

No.	Ubicación de la Oferta (comparables)	Precio de Oferta	Sup. Terreno	Sup. Const.	Fecha	Fuente/Antecedente/Teléfono
1	Santa Maria Coronango, s/n, Puebla, 72670	\$1,400,000.00	313.60	0	15/10/2017	Alfa Fateve 8 90 93 00
2	Arboledas San Diego, Cuautlancingo, s/n, Puebla, 72700	\$685,900.00	180.50	0	15/10/2017	Oferta Particular 22 21 14 13 05
3	San Joaquín, s/n, San Juan Cuautlancingo, Puebla, 72700	\$840,000.00	240.00	0	15/10/2017	Beatriz García 22 22 12 33 64
4	San Joaquín, s/n, San Juan Cuautlancingo, Puebla, 72700	\$840,000.00	240.00	0	15/10/2017	Beatriz García 22 22 12 33 64

Tabla de homologación de comparables de terreno y/o cálculo del enfoque residual estático

No.	b	Pagos	Demérito	Valor Unitario	Factores de homologación					%	F.Re.	Valor Unitario Resultante (\$/m2)
					Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie			
1	0.00	\$5,950.00	0.00	\$4,464.29	1.00	1.09	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	\$4,866.08
2	0.00	\$5,950.00	0.00	\$3,800.00	1.00	1.09	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	\$4,142.00
3	0.00	\$5,950.00	0.00	\$3,500.00	1.00	1.09	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	\$3,815.00
4	0.00	\$5,950.00	0.00	\$3,500.00	1.00	1.09	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	\$3,815.00
Valor Unitario Promedio (\$/m2)											\$4,159.52	
Valor Aplicado por m2											\$4,160.00	

Terreno en Estudio

Fracción	Superficie / m2	Valor Unitario	Factores de eficiencia						Valor Unitario Neto	Indiviso	Valor Parcial
			Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	F.Re.			
1	63.73	\$4,160.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.62	0.62	\$2,579.20	0.476	\$164,372.42
Totales										Valor A	\$164,372.42

Construcciones

Clasificación de las Construcciones

Clase general del inmueble	Interes Social	Estado de conservación	Nuevo	Calidad del Proyecto	Funcional
Edad de las construcciones	0	Vida útil remanente	720	Número de Niveles	1
Grado de terminación de la Obra	100	Grado de avance de las áreas comunes	100		

Construcciones en Estudio

Tipo de Construcción	Edad en años	Superficie m2	V.R. Nuevo	Fcator Edad	Factor Conservación	Fcator Resultante	Avance Obra	V.R. Neto (\$/m2)	Valor Parcial Construcciones
Departamento en Condominio	0	53.52	\$5,950.00	1.00	1.00	1.00	100%	5,950.00	\$318,444.00
Area comun construida	0	4.23	\$4,000.00	1.00	1.00	1.00	100%	4,000.00	\$16,920.00
Totales								Valor B	\$335,364.00
Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo:			Costo por metro cuadrado Ing. Leopoldo Varela Vol. II No. 1407 Página 16 01/07/2014						

Áreas y Elementos Adicionales

Áreas y elementos adicionales (solo en condominios):

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor Edad	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Áreas comunes	
Amenidades	Lote	1	\$8,000.00	30	0	1.00	1.00	1.00	100	8,000.00	
Totales										Valor C	\$8,000.00

Áreas y elementos adicionales privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor Edad	Factor Conservación	Factor Resultante	V.R. Neto	Valor Parcial elementos adicionales	
Ecotecnologías	Lote	1.00	\$12,000.00	30	0	1.00	1.00	1.00	\$12,000.00	\$12,000.00	
Totales										Valor D	\$12,000.00

Valor Físico A+B+C+D

\$519,736.42

4.5 Enfoque de mercado

Este método es también llamado “comparativo” o “de mercado”, y aplica en los casos de valuación de derechos y bienes muebles e inmuebles, sean nuevos o usados, teniendo su fundamento en la consideración que éstos tienen deseabilidad en el mercado donde se comercializan, lo cual significa que su aplicación queda condicionada a la existencia del mismo y estará integrada por oferta y demanda.

Prototipo Figueiras

Ubicación: Egipto 23 Prototipo: Figueiras Plus

Enfoque de mercado. Comparables del inmueble en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto)

No	Ubicación de la Oferta (Comparables)	Edad	Conservación	Fecha	Telefono	Fuente/ Antecedente
1	Piedra Blanca No. 138, Floripa Residencial, Coronango, Puebla, 72680	2	Bueno	09/11/2015	2 48 03 00	Amp
2	Aqua s/n San Francisco Ocotlan, Coronango, Puebla, 72680	0	Normal	10/11/2015	6 14 72 01	Alejandra Medel
3	Emiliano Zapata No. 21, San Francisco Ocotlan, Coronango, Puebla, 72680	0	Normal	11/11/2015	22 23 20 78 78	Laura Monroy
4	Abedules No. 13 Int. A Santa Maria Coronando, Puebla, 72670	0	Bueno	12/11/2015	22 25 20 65 32	Luis Armenta
5	Camino Nacional No. 292 Int. 102, San Francisco Ocotlan, Coronango, Puebla, 72680	0	Bueno	13/11/2015	2 48 03 00	Isabel Bermudez
6	Boulevard Interior No. 27 Int 2 A San Francisco Ocotlan, Coronango, Puebla 72680	0	Bueno	14/11/2015	22 23 20 78 78	Laura Monroy

Análisis por homologación

No.	Precio de Venta Inmuebles Similares	Superficie m2		Valor Unitario (\$/m2)	Valores		Factores de Homologación					%	Valor Unitario resultante (\$/m2)	
		Terreno	Construcción		VUT	VUC	F/C	Superficie	Zona	Ubicación	Edad			Resultante
1	\$850,000.00	82.00	86.00	\$9,883.72	\$2,639.00	\$7,260.00	1.00	0.97	1.05	1.10	1.02	1.14	1.00	\$11,294.69
2	\$800,000.00	90.00	72.00	\$11,111.11	\$2,639.00	\$7,260.00	1.00	0.94	1.05	1.10	1	1.09	1.00	\$12,111.11
3	\$900,000.00	84.00	80.20	\$9,975.06	\$2,639.00	\$7,260.00	1.00	0.96	1.05	1.10	1	1.11	1.00	\$11,072.32
4	\$800,000.00	90.00	85.02	\$9,409.55	\$2,639.00	\$7,260.00	1.00	0.97	1.05	1.10	1	1.12	1.00	\$10,538.70
5	\$850,000.00	90.00	86.00	\$9,883.72	\$2,639.00	\$7,260.00	1.00	0.97	1.05	1.10	1	1.12	1.00	\$11,069.77
6	\$800,000.00	90.00	86.95	\$9,200.69	\$2,639.00	\$7,260.00	1.00	0.97	1.05	1.10	1	1.12	1.00	\$10,304.77
Área del sujeto		113.179 m2	105.1 m2											

Resultado de análisis de comparación para los inmuebles similares

Promedio	\$11,065.23	Máximo	\$12,111.11
		Mínimo	\$10,304.77
Monto unitario aplicable:			\$11,065.23
Superficie vendible:			105.10
Valor comparativo de mercado:			\$1,162,955.18

Prototipo D-57

Ubicación: Bali 112 Prototipo: D-57

Enfoque de mercado. Comparables del inmueble en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto)

No	Ubicación de la Oferta (Comparables)	Edad	Conservación	Fecha	Telefono	Fuente/ Antecedente
1	San Juan Cuautlancingo, Puebla, s/n, 72700	0	Normal	15/10/2015	7 50 62 95	Avalco
2	San Juan Cuautlancingo, Puebla, s/n, 72700	0	Normal	15/10/2015	7 09 15 73	Javier Rosales
3	Prol. Av. México Puebla s/n, Cuautlancingo, Puebla, 72700	0	Normal	15/10/2015	5 09 76 99	Mariana Dominguez
4	Prol. Av. México Puebla s/n, Cuautlancingo, Puebla, 72700	0	Normal	15/10/2015	5 09 76 99	Mariana Dominguez
5	Jesus Tlatempa, San Pedro Cholula, Puebla, 72770	0	Normal	15/10/2015	8 90 93 00	Alfa Inmobiliaria
6	Jesus Tlatempa, San Pedro Cholula, Puebla, 72770	0	Normal	15/10/2015	8 90 93 00	Alfa Inmobiliaria

Análisis por homologación

No.	Precio de Venta Inmuebles Similares	Superficie m2		Valor Unitario (\$/m2)	Valores		Factores de Homologación					%	Valor Unitario resultante (\$/m2)	
		Terreno	Construcción		VUT	VUC	F/C	Superficie	Zona	Ubicación	Edad			Resultante
1	\$750,000.00	71.00	71.00	\$10,563.38	\$4,160.00	\$5,807.17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	\$10,563.38
2	\$525,000.00	64.00	64.00	\$8,203.13	\$4,160.00	\$5,807.17	1.00	1.03	1.00	0.93	1.00	0.96	0.93	\$7,857.78
3	\$850,000.00	80.00	80.00	\$10,625.00	\$4,160.00	\$5,807.17	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03	0.93	\$10,943.75
4	\$850,000.00	80.00	80.00	\$10,625.00	\$4,160.00	\$5,807.17	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03	0.93	\$10,943.75
5	\$690,000.00	72.00	72.00	\$9,583.33	\$4,160.00	\$5,807.17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	\$9,583.33
6	\$690,000.00	72.00	72.00	\$9,583.33	\$4,160.00	\$5,807.17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	\$9,583.33
Área del sujeto		63.734 m2	57.75 m2											

Resultado de análisis de comparación para los inmuebles similares

Promedio	\$9,912.55	Máximo	\$10,943.75
		Mínimo	\$7,857.78
Monto unitario aplicable:			\$9,912.55
Superficie vendible:			57.75
Valor comparativo de mercado:			\$572,449.94

4.6 Avalúos

Figueiras Plus

El siguiente Avalúo es de un Prototipo de vivienda horizontal en Condominio.

AVALÚO - INMUEBLE		Folio Interno	0 / 0 / 0
		Fecha de Avalúo:	12 / 10 / 2017
CARATULA DE AVALUO			
Solicitante del Avalúo:			
Nombre:	Benemerita Universidad Autónoma de Puebla		
Domicilio:	Boulevard Valsequillo s/n		
Colonia:	San Manuel	Municipio:	Puebla
Estado:	Puebla	Telefono:	222 2 29 55 00
INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE			
Tipo de Inmueble a Valuar:	Fachada del Inmueble que se Valua:		
Dirección del Inmueble Calle y Numero:			
Colonia:	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Casa en Condominio</div>		
Deleg./Municipio.:	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Fausto Ortega No. 22 Egipto 23</div>		
Entidad Federativa y Código Postal:	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">San Francisco Ocotlan</div>		
Número de cuenta Predial:	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Coronango</div>		
Número de cuenta de Agua:	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Puebla 72680</div>		
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">U-112938</div>		
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0</div>		
	Longitud (W) :	-98.2716861	Latitud (N): 19.1186889
			Altitud: 2206
RESUMEN DE VALORES			
Superficie de Terreno:	113.79 m ²		
Superficie de Construcción:	105.10 m ²		
	Valor Comparativo de Mercado:	\$ 1,198,140.00	
	Valor Físico:	\$ 1,197,730.32	
	Valor de Capitalización de Rentas:	\$ -	
	Importe del Valor Concluido:	\$ 1,198,000.00	
Un millón ciento noventa y ocho mil pesos 00/100 M.N			
Observaciones sobre el Valor Comercial del inmueble			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Con base en los análisis desarrollados previamente, y de acuerdo a los resultados obtenidos, se decidió que para estimar el valor comercial del inmueble se tomarán en consideración todos los factores externos e internos que podrían incidir sobre el valor de inmueble analizado llegando a la conclusión de que el más aceptable es el que se obtuvo durante el proceso de análisis por el método de mercado, ya que este método no indica lo que el mercado inmobiliario estaría dispuesto a pagar el bien valuado. </div>			

AVALÚO - INMUEBLE

Folio Interno: / /
Fecha de Avalúo: 12 / 10 / 2017

ANTECEDENTES

Valuador:

Nombre: **Gabriela Vázquez García**

Solicitante del Avalúo:

Nombre: **Benemerita Universidad Autonoma de Puebla**

Domicilio: **Boulevard Valsequillo s/n**

Colonia: **San Manuel**

Municipio: **Puebla**

Estado: **Puebla**

Teléfono: **222 2 29 55 00**

Propietario del Inmueble:

Nombre: **AMP**

Objeto del Avalúo: **Valor Comercial**

Propósito o destino del Avalúo:

Zona de Ubicación: **Habitacional de Interes Social**

Ubicación del Inmueble: **Cabecero**

Régimen de Propiedad: **Condominio**

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE.

Tipo de Inmueble a Valuar: **Casa en Condominio**

Dirección del Inmueble:

Calle y No. (o equivalente): **Fausto Ortega 22 Egipto 23**

Nombre del Conjunto: **Oberoi Residencial**

Colonia: **San Francisco Ocotlan**

Deleg./Municipio: **Coronango**

Entidad Federativa: **Puebla**

Código Postal: **72680**

Número de cuenta predial: **U-112938**

Número de cuenta de Agua:

Longitud (W): **-98.2716861**

Latitud (N): **° ' 19.12 " N**

Altitud: **2206 mtrs**

LIMITACIONES DEL AVALÚO

LA FINALIDAD DEL PRESENTE AVALUO ES ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN BASE AL VALOR FISICO, VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y VALOR DE MERCADO TOMANDO EN CUENTA LAS CARACTERISTICAS PROPIAS DEL MISMO, PARA USO EXCLUSIVO DEL SOLICITANTE Y PARA EL PROPÓSITO EXPRESADO EN EL MISMO DOCUMENTO, POR TANTO, CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

El presente Avalúo NO constituye un Dictamen Estructural, de cimentación o de cualquier otro relacionado con el sistema constructivo. Por tanto, no puede ser utilizado para fines de peritaje estructural, ni de aspectos relativos a la legitimidad de la propiedad, ni de posibles gravámenes de tipo fiscal o crediticio, ni por causas de EVICCIÓN O SANEAMIENTO. No se asume responsabilidad alguna por la aparición de fallas constructivas debidas a VICIOS OCULTOS ú otras atribuibles al inmueble que se valúa y que no pueden ser apreciadas en una inspección física ocular para efectos de valuación, incluso cuando sean visibles, sólo podrán ser reflejadas para efectos del presente Avalúo en la calificación del estado de conservación y su edad. El presente Avalúo se realiza con apego a los criterios y metodologías de valuación generalmente aceptados, aplicables de acuerdo al alcance y propósito del presente Avalúo.

No se investigaron posibles fuentes de contaminación ocultas (tuberías o centros de almacenamiento de materiales peligrosos o contaminantes) que pudieran poner en riesgo la salud y vida de las personas que habiten el inmueble o sus zonas circunvecinas, excepto cuando en la inspección ocular el Valuador las observe y perciba específicamente se indicarán en el cuerpo del mismo Avalúo. La ó las personas solicitantes del Avalúo y el propietario del inmueble no guardan parentesco conocido con el Valuador. La información documental y datos proporcionados por el solicitante del Avalúo y por el o los propietarios del inmueble se considerarán como buenos sin cuestionar su autenticidad, por lo que el Valuador emisor del Avalúo no asumirá responsabilidad por errores, omisiones o diferencias respecto de los datos registrados por las Autoridades Competentes (Registro Público de la Propiedad y el Comercio, Oficina Catastral, Autoridad Fiscal ú Otra)

Las superficies aplicadas en el presente Avalúo fueron obtenidas de las fuentes señaladas o mediante medición directa si así se indicara, sin embargo, las mediciones hechas en sitio no corresponden a un levantamiento exacto, ni servirán para la realización de Planos a escala del inmueble sino únicamente para fines de valuación, por lo que podrá aceptarse un margen de tolerancia razonable en su cálculo de $\pm 5\%$.

La edad del inmueble se considera con base en la información obtenida de la investigación realizada en campo ya que la información presentada es de fechas recientes y no proporcionan un parametro que pueda ayudar en determinar la edad del inmueble

AVALÚO - INMUEBLE

Folio Interno **0 / 0 / 0**
 Fecha de Avalúo: **12 / 10 / 2017**

Datos Generales

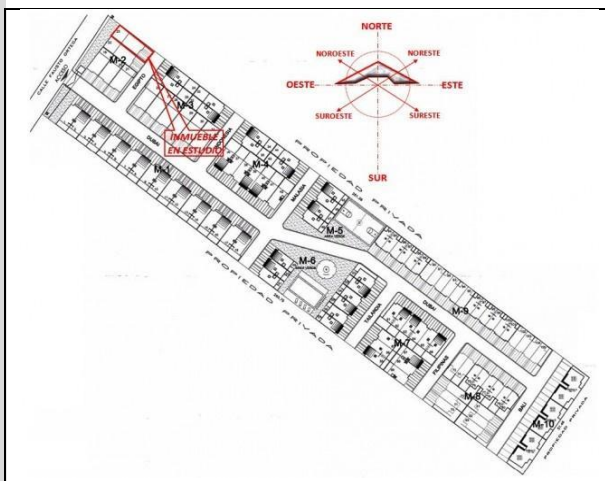
Tipo de inmueble: **Casa en Condominio** Calle y Número: **Fausto Ortega 22 Egipto No. 23 Manzana 2 Lote 14 Planta Baja**
 Nombre del conjunto: **Oberoi Residencial** Asentamiento: **San Francisco Ocotlan** C.P.: **72680**
 Delegación o municipio: **Coronango** Entidad Federativa: **Puebla** Cuenta Predial: **U-112938**
 Regimen de Propiedad: **Privada Colectiva** Longitud: **-98.2716861** Latitud: **19.1186889** Altitud: **2206**
 Nombre del solicitante: _____ Nombre del propietario: _____

Características Urbanas

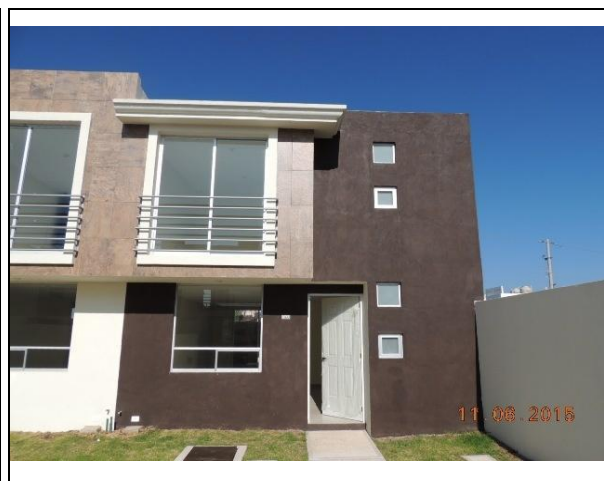
Agua Potable: **Con Suministro al inmueble** Drenaje: **Con conexión al inmueble** Electrificación: **Red Subterránea**
 Vialidades: **Adoquin** Teléfono: **Red Subterránea** Señalización: **Existe** Transporte: **Existe** Vigilancia: **Municipal**
 Clasificación de la zona: **Habitacional de Interés Social** Red de proximidad urbana: **Intermedia**
 Construcciones predominantes: **Casas de uno y dos niveles** Vías de Acceso Primarias: **Periférico ecologico y Autopista Mexico-Puebla**
 Calidad: **Interés Social** Vías de Acceso Secundarias: **Camino Nacional y Tlaxcala**
 Uso: **Habitacional**

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Croquis de Localización:



Fachada:



Servidumbres o restricciones: **Las que señala el Regimen en Condominio y el Municipio**

Descripción de las construcciones y uso actual: **Casa habitación en Regimen de Condominio, Terreno urbano de uso habitacional, sensiblemente plano a partir de nivel de banqueta, donde se desplanta construcción de dos niveles, Tipo Figueiras Plus, y cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Planta baja; Sala-comedor, cocina con alacena, medio baño, escaleras, patio de servicio y cochera descubierta para dos autos, la Planta Alta; con vestíbulo de distribución, recámara con baño completo, dos recámaras y baño completo.**

No. De Recámaras: **3** No. De Baños: **2** No. De 1/2 Baños: **1** No. De Estacionamientos: **1** No. De elevador: **No existe**

ACABADOS

Espacio Arquitectónico	Pisos	Muros	Piafones
Estancia-Comedor	Loseta de Cerámica de 30 x 30 cms.	Aplanado de yeso con pintura vinilica	Tirol goteado
Cocina	Cemento pulido para recibir acabado	Aplanado de yeso con pintura de aceite	Aplanado de yeso
Recámaras	Loseta de Cerámica de 30 x 30 cms.	Tirol planchado con pintura vinilica	Aplanado de yeso
Baños	Loseta de Cerámica de 30 x 30 cms.	Aplanado de yeso con pintura vinilica y loseta de ceramica	Aplanado de yeso
Escaleras	Loseta de Cerámica de 30 x 30 cms.	Aplanado de yeso con pintura vinilica	Tirol goteado
Patio de Servicio	Firme de concreto para recibir acabado	Aplanado de mezcla con pintura vinilica	No aplica
Estacionamiento	Huellas de concreto escobillado	No aplica	No aplica
Fachada	No aplica	Aplanado de mezcla con pintura vinilica	No aplica

Hidráulicas sanitarias: **Hidráulico:**
Red de alimentación oculta con tubería y accesorios de cobre
Sanitarias:
Red oculta con tubería y accesorios de fierro fundido

Eléctricas: **Con suficientes contactos y aoagadores**

Carpintería: **Puertas: de tambor de pino con cubiertas de triplay de caobilla; Pisos: No tiene**

Herrería: **Puertas: herrería comercial; Ventanas: aluminio duranodic**

AVALÚO - INMUEBLE

Folio Interno **0 / 0 / 0**
Fecha de Avalúo: **12 / 10 / 2017**

ENFOQUE FÍSICO

Información del sujeto	Terreno	113.79	m2	Lote Tipo	
	Construcción	105.10	m2	Edad	2 Año(s)

Obtención del valor unitario de terreno. Comparables de terreno en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto)

No	Ubicación de la Oferta (Comparables)	Precio de Oferta	Superficie de Terreno	Superficie de Construcción	Fecha	Fuente/Antecedente/Telefono
1	Calle Perales en la 4a sección de San Ramón	\$280,000.00	140	0	10/10/2017	Inmobiliario Yakaz
2	Lateral Norte del Periférico, Xilotzingo	\$480,000.00	120	0	10/10/2017	Century 21 El Cielo
3	Periférico Surs/n, lote 117, fraccionamiento	\$576,000.00	120	0	10/10/2017	Hipotecar Personal Santander
4	Calle Revolución No. 2	\$250,000.00	150	0	10/10/2017	Inmuebles 24

Análisis por Homologación de comparables de terreno y/o cálculo del enfoque residual estático.

N°	Pagos (\$/m2)	Superficie del Terreno	Valor Unitario	Factores						Valor Unitario Resultante
				Zona	Ubicación	Frente	Superficie	Forma	Resultante	
1	\$3,000.00	140.00	\$2,000.00	0.9000	0.9500	1.0000	1.000	1.0000	0.9405	\$1,881.00
2	\$6,000.00	120.00	\$4,000.00	0.9000	0.9500	1.0000	1.000	1.0000	0.9405	\$3,762.00
3	\$7,200.00	120.00	\$4,800.00	0.9500	0.9500	1.0000	1.000	1.0000	0.9928	\$4,765.20
4	\$2,500.00	150.00	\$1666.67	0.9000	0.9500	1.000	1.000	1.0000	1.0346	\$1,724.25

Valor Unitario Promedio (\$/m2): \$3,000.00

Valor Aplicado por m2: \$3,000.00

Terreno en Estudio

Fracción	Sup	Valor Unitario	Factores de eficiencia						Valor Unitario Neto	Indiviso	Valor Parcial
			Zona	Ubicación	Frente	Superficie	Forma	Resultante			
1	113.179	\$3,000.00	1.00	1.00	0.80	1.00	0.95	0.76	\$2,280.00	100	\$258,048.12
2	52.157	\$3,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$3,000.00	100	\$156,471.00
Valor A											\$414,519.12

Totales

Construcciones

Clasificación de las Construcciones

Clase general del inmueble	INTERES SOCIAL	Estado de Conservación	BUENO	Calidad del Proyecto	FUNCIONAL
Edad de las construcciones	2	Vida Útil Remanente	720	Número de niveles	2
Grado de terminación de la obra	100	Grado de avance de las áreas comunes	100	Nivel en edificio (Condominio)	

Construcciones en Estudio

Tipo de Construcción	Edad en años	Superficie m2	Valor de Reposición	Factor Edad	Factor Conservación	Factor Resultante	V.R. Neto (\$/m2)	Valor Parcial Construcciones
Casa en Condominio	2	105.1	\$6,600	1.00	1.10	1.10	\$7,260.00	\$763,026.00
Valor B								\$763,026.00

Áreas y Elementos Adicionales

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (solo en condominios):

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor Edad	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Áreas comunes
									Valor C
									\$0.00

Totales

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte	Edad en años	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Resultante	V.R. Neto	Valor Parcial Elementos Adicionales
Patios y andadores	m2	4.86	\$250.00	60	2	0.90	1.00	0.90	\$225.00	\$1,093.50
Bardas y celosías	ml.	9.55	\$1,260.00	60	2	0.90	1.00	0.90	\$1,134.00	\$10,829.70
Cisterna	m3	5.1	\$1,800.00	60	2	0.90	1.00	0.90	\$1,620.00	\$8,262.00
Valor D										\$20,185.20

Totales

VALOR FÍSICO A+B+C+D

\$1,197,730.32

AVALÚO - INMUEBLE

Folio Interno 0 / 0 / 0
Fecha de Avalúo: 12 / 10 / 2017

REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA POSTERIOR



SALA-COMEDOR



COCINA



BAÑO



REACÁMARA 1



REACÁMARA 2



ENTORNO



AVALÚO - INMUEBLE

Folio Interno **0 / 0 / 0**
 Fecha de Avalúo: **3 / 10 / 2015**

PLANO DEL INMUEBLE



Planta Baja



Planta Alta

Medidas y colindancias

Sureste	6.04 m. con Calle Egipto y es por donde tiene su acceso
Suroeste	8.75 m. con vivienda 22 de Calle Egipto
Noroeste	6.03 m. con área verde comun
Noreste	8.75 m. con limite del Conjunto

Tipos de construcción	Descripción corta	Superficie
I	Sala-comedor	27.86 m ²
II	Cocina	7.36 m ²
III	Alacena	1.71 m ²
IV	1/2 baño	2.12 m ²
V	Escalera	3.46 m ²
VI	Recámaras	20.23 m ²
VII	Baños	7.07 m ²

D-57

El siguiente Avalúo es de un Prototipo de vivienda vertical en Condominio.

AVALÚO - INMUEBLE		Folio Interno: 0 / 0 / 0	
		Fecha de Avalúo: 12 / 10 / 2017	
CARATULA DE AVALUO			
Solicitante del Avalúo:			
Nombre:	Benemerita Universidad Autónoma de Puebla		
Domicilio:	Boulevard Valsequillo s/n		
Colonia:	San Manuel	Municipio: Puebla	
Estado:	Puebla	Telefono: 222 2 29 55 00	
INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE			
Tipo de Inmueble a Valuar:	Fachada del Inmueble que se Valua:		
Departamento en Condominio			
Dirección del Inmueble Calle y Numero:			
Fausto Ortega No. 22 Bali No. B No. Int. 112			
Colonia:			
San Francisco Ocotlan			
Deleg./Municipio.:			
Coronango			
Entidad Federativa y Código Postal:			
Puebla	72680		
Número de cuenta Predial:			
U-112978			
Número de cuenta de Agua:			
0	Longitud (W) : -98.2700667	Latitud (N): 19.1173056	Altitud: 2207
RESUMEN DE VALORES			
Superficie de Terreno:	63.73 m ²		
Superficie de Construcción:	57.75 m ²		
	Valor Comparativo de Mercado:	\$	589,050.00
	Valor Físico:	\$	529,935.65
	Valor de Capitalización de Rentas:	\$	-
	Importe del Valor Concluido:	\$	589,000.00
Quinientos ochenta y nueve mil pesos 00/100 M.N			
Observaciones sobre el Valor Comercial del inmueble			
<p>Con base en los análisis desarrollados previamente, y de acuerdo a los resultados obtenidos, se decidió que para estimar el valor comercial del inmueble se tomarán en consideración todos los factores externos e internos que podrían incidir sobre el valor de inmueble analizado llegando a la conclusión de que el más aceptable es el que se obtuvo durante el proceso de análisis por el método de mercado, ya que este método no indica lo que el mercado inmobiliario estaría dispuesto a pagar el bien valuado.</p>			

AVALÚO - INMUEBLEFolio Interno: / /
Fecha de Avalúo: 12 / 10 / 2017**ANTECEDENTES**

Valuador:

Nombre: **Gabriela Vázquez García**

Solicitante del Avalúo:

Nombre: **Benemerita Universidad Autonoma de Puebla**Domicilio: **Boulevard Valsequillo s/n**Colonia: **San Manuel**Municipio: **Puebla**Estado: **Puebla**Telefono: **222 2 29 55 00**

Propietario del Inmueble:

Nombre: **AMP**Objeto del Avalúo: **Valor Comercial**

Propósito o destino del Avalúo:

Zona de Ubicación: **Habitacional de Interes Social**Ubicación del Inmueble: **Interior**Régimen de Propiedad: **Privada Colectiva****INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE.**Tipo de Inmueble a Valuar: **Departamento en Condominio**

Dirección del Inmueble:

Calle y No. (o equivalente): **Fausto Ortega 22 Bali No. B No. Int.112**Nombre del Conjunto: **Oberoi Residencial**Colonia: **San Francisco Ocotlan**Deleg./Municipio: **Coronango**Entidad Federativa: **Puebla**Código Postal: **72680**Número de cuenta predial: **U-112978**

Número de cuenta de Agua:

Longitud (W): **-98.27100667**Latitud (N): **° ' 19.12 " N**Altitud: **2207 mtrs****LIMITACIONES DEL AVALÚO**

LA FINALIDAD DEL PRESENTE AVALUO ES ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN BASE AL VALOR FISICO, VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y VALOR DE MERCADO TOMANDO EN CUENTA LAS CARACTERISTICAS PROPIAS DEL MISMO, PARA USO EXCLUSIVO DEL SOLICITANTE Y PARA EL PROPÓSITO EXPRESADO EN EL MISMO DOCUMENTO, POR TANTO, CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

El presente Avalúo NO constituye un Dictamen Estructural, de cimentación o de cualquier otro relacionado con el sistema constructivo. Por tanto, no puede ser utilizado para fines de peritaje estructural, ni de aspectos relativos a la legitimidad de la propiedad, ni de posibles gravámenes de tipo fiscal o crediticio, ni por causas de EVICCIÓN O SANEAMIENTO. No se asume responsabilidad alguna por la aparición de fallas constructivas debidas a VICIOS OCULTOS ú otras atribuibles al inmueble que se valúa y que no pueden ser apreciadas en una inspección física ocular para efectos de valuación, incluso cuando sean visibles, sólo podrán ser reflejadas para efectos del presente Avalúo en la calificación del estado de conservación y su edad. El presente Avalúo se realiza con apego a los criterios y metodologías de valuación generalmente aceptados, aplicables de acuerdo al alcance y propósito del presente Avalúo.

No se investigaron posibles fuentes de contaminación ocultas (tuberías o centros de almacenamiento de materiales peligrosos o contaminantes) que pudieran poner en riesgo la salud y vida de las personas que habiten el inmueble o sus zonas circunvecinas, excepto cuando en la inspección ocular el Valuador las observe y perciba específicamente se indicarán en el cuerpo del mismo Avalúo. La ó las personas solicitantes del Avalúo y el propietario del inmueble no guardan parentesco conocido con el Valuador. La información documental y datos proporcionados por el solicitante del Avalúo y por el o los propietarios del inmueble se considerarán como buenos sin cuestionar su autenticidad, por lo que el Valuador emisor del Avalúo no asumirán responsabilidad por errores, omisiones o diferencias respecto de los datos registrados por las Autoridades Competentes (Registro Público de la Propiedad y el Comercio, Oficina Catastral, Autoridad Fiscal ú Otra).

Las superficies aplicadas en el presente Avalúo fueron obtenidas de las fuentes señaladas o mediante medición directa si así se indicara, sin embargo, las mediciones hechas en sitio no corresponden a un levantamiento exacto, ni servirán para la realización de Planos a escala del inmueble sino unicamente para fines de valuación, por lo que podrá aceptarse un margen de tolerancia razonable en su cálculo de $\pm 5\%$.

La edad del inmueble se considera con base en la información obtenida de la investigación realizada en campo ya que la información presentada es de fechas recientes y no proporcionan un parametro que pueda ayudar en determinar la edad del inmueble

AVALÚO - INMUEBLE

Folio Interno: **0 / 0 / 0**
 Fecha de Avalúo: **12 / 10 / 2017**

Datos Generales

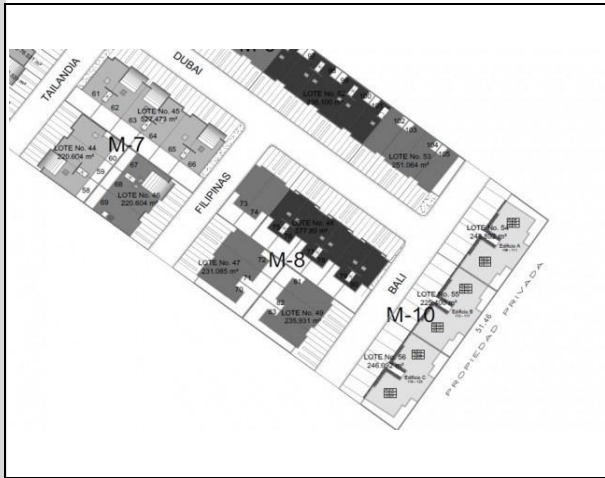
Tipo de inmueble: **Casa en Condominio** Calle y Número: **Fausto Ortega 22 Egipto No. 23 Manzana 2 Lote 14 Planta Baja**
 Nombre del conjunto: **Oberoi Residencial** Asentamiento: **San Francisco Ocotlan** C.P.: **72680**
 Delegación o municipio: **Coronango** Entidad Federativa: **Puebla** Cuenta Predial: **U-112938**
 Regimen de Propiedad: **Privada Colectiva** Longitud: **-98.2716861** Latitud: **19.1186889** Altitud: **2206**
 Nombre del solicitante: _____ Nombre del propietario: _____

Características Urbanas

Agua Potable: **Con Suministro al inmueble** Drenaje: **Con conexión al inmueble** Electrificación: **Red Subterránea**
 Vialidades: **Adoquin** Teléfono: **Red Subterránea** Señalización: **Existe** Transporte: **Existe** Vigilancia: **Municipal**
 Clasificación de la zona: **Habitacional de Interés Social** Red de proximidad urbana: **Intermedia**
 Construcciones predominantes: **Casas de uno y dos niveles** Vías de Acceso Primarias: **Periférico ecologico y Autopista Mexico-Puebla**
 Calidad: **Interés Social** Vías de Acceso Secundarias: **Camino Nacional y Tlaxcala**
 Uso: **Habitacional**

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Croquis de Localización:



Fachada:



Servidumbres o restricciones: **Las que señala el Regimen en Condominio y el Municipio**

Descripción de las construcciones y uso actual: **Habitacional, Departamento en Condominio Vertical con la siguiente distribución arquitectónica: Planta Tipo; Sala-comedor, cocina, patio de servicio, dos recámaras, baño completo y cajón de estacionamiento.**

No. De Recámaras: **2** No. De Baños: **1** No. De 1/2 Baños: **0** No. De Estacionamientos: **1** No. De elevador: **No existe**

ACABADOS

Espacio Arquitectónico	Pisos	Muros	Piñones
Estancia-Comedor	Loseta de Cerámica de 30 x 30 cms.	De yeso a regla terminado en pintura vinilica	De yeso a regla terminado en pintura vinilica
Cocina	Loseta de Cerámica de 30 x 30 cms.	De yeso a regla terminado en pintura vinilica	De yeso a regla terminado en pintura vinilica
Recámaras	Cemento Pólido	De yeso a regla terminado en pintura vinilica	De yeso a regla terminado en pintura vinilica
Baños	Loseta de Cerámica de 30 x 30 cms.	Aplanado fino, terminado de pintura, en área húmeda azulejo	Aplanado fino terminado en pintura
Escaleras	No aplica	No aplica	No aplica
Patio de Servicio	De cemento escobillado	Repellado rústico a regla con mortero	No aplica
Estacionamiento	Huellas de concreto	No aplica	No aplica
Fachada	No aplica	Repellado rústico a regla con mortero	No aplica

Hidráulicas sanitarias: **Hidráulico:**
Tubería de PVC 13, 19, 25 mm. De diámetro
Sanitarias:
Tubería de PVC

Eléctricas: **Polarizada y conectada a tierra**

Carpintería: **Puertas: Principal de tablero en multypanel, las de intercomunicación prefabricadas a base de tambor de madera de pino en hojas de triplay de 3**

Herrería: **Puertas: puerta de servicio de perfiles de aluminio; Ventanas: perfiles de aluminio**

AVALÚO - INMUEBLE

Folio Interno **0 / 0 / 0**
Fecha de Avalúo: **12 / 10 / 2017**

ENFOQUE FISICO

Información del sujeto	Terreno	248.89	m2	Lote Tipo	
	Construcción	57.75	m2	Edad	2 Año(s)

Obtención del valor unitario de terreno. Comparables de terreno en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto)

No	Ubicación de la Oferta (Comparables)	Precio de Oferta	Superficie de Terreno	Superficie de Construcción	Fecha	Fuente/Antecedente/Telefono
1	Calle Texcoco, La Playa, Puebla	\$1500,000.00	300	0	10/10/2017	G Inmobiliaria
2	Calle San Jorge No.1, San José el Conde, Puebla	\$408,000.00	240	0	10/10/2017	Treehoma Inmuebles
3	San Ramón s/n	\$800,000.00	300	0	10/10/2017	Century 21 El Cielo
4	Cuayantla, Santo Entierro, San Andrés Cholula	\$1600,000.00	210	0	10/10/2017	Interespacios

Análisis por Homologación de comparables de terreno y/o cálculo del enfoque residual estático.

N°	Pagos (\$/m2)	Superficie del Terreno	Valor Unitario	Factores					Valor Unitario Resultante	
				Zona	Ubicación	Frete	Superficie	Forma		Resultante
1	\$7,500.00	140.00	\$5,000.00	0.9500	0.9500	1.1000	1.0000	1.0000	0.9928	\$4,963.75
2	\$2,550.00	120.00	\$1,700.00	0.9500	0.9500	1.1000	1.0000	1.0000	0.9928	\$1,687.68
3	\$4,000.00	120.00	\$2,666.67	0.9500	0.9500	1.1000	1.0000	1.0000	0.9928	\$2,647.33
4	\$11,428.57	160.00	\$7,150.00	1.0000	0.9500	1.1000	1.0000	1.0000	1.0450	\$7,961.90

Valor Unitario Promedio (\$/m2): **\$4,300.00**
Valor Aplicado por m2: **\$4,300.00**

Terreno en Estudio

Fracción	Sup	Valor Unitario	Factores de eficiencia					Valor Unitario Neto	Indiviso	Valor Parcial	
			Zona	Ubicación	Frete	Superficie	Forma				Resultante
1	63.73	\$4,300.00	1.00	1.00	0.80	1.00	0.95	0.76	\$3,268.00	0.476	\$208,269.64
Valor A											
\$208,269.64											

Totales

Construcciones									
Clasificación de las Construcciones									
Clase general del inmueble	INTERES SOCIAL		Estado de Conservación	BUENO		Calidad del Proyecto	FUNCIONAL		
Edad de las construcciones	2	Vida Útil Remanente	720	Número de niveles	1	Nivel en edificio (Condominio)			
Grado de terminación de la obra	100	Grado de avance de las áreas comunes	100						

Construcciones en Estudio

Tipo de Construcción	Edad en años	Superficie m2	Valor de Reposición	Factor Edad	Factor Conservación	Factor Resultante	V.R. Neto (\$/m2)	Valor Parcial Construcciones
Departamento en Condominio	2	53.52	\$5,950	0.95	0.95	0.90	\$5,369.88	\$287,395.71
Área común construida	2	4.23	\$4,000	0.95	0.95	0.90	\$3,610.00	\$15,270.30
Valor B								\$302,666.01

Áreas y Elementos Adicionales

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (solo en condominios):

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor Edad	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Áreas comunes
Amenidades	Lote	100	\$8,000.00	30.0000	2	0.95	1.00	0.95	100	\$7,600.00
Valor C										\$7,600.00

Totales

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte	Edad en años	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Resultante	V.R. Neto (\$/m2)	Valor Parcial Elementos Adicionales
Ecotecnologías	Lote	1	\$12,000.00	30	2	0.95	1.00	0.95	\$11,400.00	\$11,400.00
Valor D										\$11,400.00

Totales

VALOR FISICO A+B+C+D **\$529,935.65**

AVALÚO - INMUEBLE

Folio Interno 0 / 0 / 0
Fecha de Avalúo: 12 / 10 / 2017

REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA POSTERIOR



SALA-COMEDOR



COCINA



BAÑO



RECÁMARA 1



RECÁMARA 2



ENTORNO



AVALÚO - INMUEBLE

Folio Interno: 0 / 0 / 0
 Fecha de Avalúo: 3 / 10 / 2015

PLANO DEL INMUEBLE



Planta Tipo

Medidas y colindancias

Noroeste	En línea quebrada de tres tramos de 3.85 m, 0.35m y 3.10 m con área común del edificio y cajones de estacionamiento
Noreste	6.90 m con Edificio A de Calle Bali
Sureste	En línea quebrada de cinco tramos de 2.95 m, 0.60 m, 2.10 m y 1.45 m con área común del Edificio, 3.00 m con limite del Conjunto
Suroeste	En línea quebrada de cuatro tramos de 1.60 m con Departamento 113 del mismo Edificio, 1.10 m con escalera y acceso, y 3.15 m con área común del Edificio

Abajo	Con Terreno
Arriba	Con Departamento 114

Tipos de construcción	Descripción corta	Superficie
I	Sala-comedor	15.00 m ²
II	Cocina	6.52 m ²
III	Baño	2.82 m ²
IV	Recámaras	18.48 m ²
V	Patio de Servicio	3.80 m ²
VI		
VII		

De acuerdo a los resultados obtenidos, se concluye con el valor del Enfoque de Mercado, ya que éste nos indica lo que el mercado inmobiliario estaría dispuesto a pagar por el bien valuado.

CONCLUSIÓN

La realización del Régimen de Propiedad en Condominio es uno de los principales factores que determinan el valor de la vivienda, a través de este documento quedan definidas las intenciones del promotor, constructor o arquitecto; por lo cual se deben de tomar en cuenta las necesidades inmediatas, así como los posibles cambios de uso que puedan darse en el inmueble.

Las ventajas y desventajas de vivir en Condominio:

- No tienes que preocuparte por la limpieza de la alberca, por cortar el pasto, por darle mantenimiento en general al desarrollo, todos estos servicios se coordinan desde la Oficina de Administración o en su defecto, por la Junta de Directores.
- El control y la seguridad también es un aspecto importante al momento de escoger vivir en condominio.
- Las amenidades le suman plusvalía a tu vivienda, ya que en condominio puedes hacer uso sin pago adicional.

Las desventajas de vivir en Condominio son:

- No puedes realizar cambios en interiores o exteriores (substanciales) sin obtener el permiso de la Junta de Directores, el cual se encuentra regulado por un Reglamento en Condominio.
- La Cuota Mensual que se paga por el mantenimiento comunmente es costosa, y depende del Administrador encargarse de que se aproveche específicamente en el Fraccionamiento.
- El compartir las amenidades a veces no es cómodo, ya que no todos respetan las reglas.

Otro factor a definir es el método de cobro de las cuotas de mantenimiento, para la adquisición de vivienda nueva, ya que es aquí donde

se está creando la administración y organización del condominio; en lo que respecta a la cultura condominal, esta debe ser mostrada y analizada por los desarrolladores desde la adquisición del inmueble.

Y por último, se deberá indicar al condómino que su propiedad, además de su valor de uso, también presenta un valor de cambio, por lo que es importante mantener las cualidades físicas de la vivienda por medio de un correcto mantenimiento.

Referencias

- A.C., C. d. (2009). *Regimen de Propiedad en Condominio*. México: Diseño-Imagen.
- Araujo, G. G. (1992). *El Condominio*. México: Trillas.
- Brambila, B. I. (2011). *Manual para la elaboración de Tesis*. México: Trillas.
- Casaubon, M. L. (27 de Enero de 2011). *Gaceta Oficial del Distrito Federal*. Obtenido de <http://www.prosoc.df.gob.mx/Prontuario/LEYDEPROPIEDADENCONDOMINIODEINMUEBLESPARAELDISTRITOFEDERAL.pdf>
- Pandal, G. A. (2002). *El Condominio, su Constitución, Compraventa y Administración*. México, D.F.: Trillas.
- Puebla, L. o. (2015). *Código Civil del Estado de Puebla*. Puebla: Gallardo Ediciones.

ANEXO A

Reglamento de Condominio del Conjunto Habitacional Horizontal y Vertical denominado: “Oberoi Residencial”

Contenido

Capítulo Primero

- Disposiciones Generales

Capítulo Segundo

- De los bienes de Propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común

Capítulo Tercero

- Derechos y obligaciones de los condóminos

Capítulo Cuarto

- De la Asamblea

Capítulo Quinto

- Del Comité Superior de Condóminos

Capítulo Sexto

- De la Administración

Capítulo Séptimo

- Del Comité de Vigilancia

Capítulo Octavo

- De los cambios en los órganos de Administración

Capítulo Noveno

- De las Sanciones

Capítulo Décimo

- Modificaciones y controversias

Capítulo Decimo Primero

- De la Cultura Condominal
- Transitorios

Reglamento de Condominio del Fraccionamiento denominado “Oberoi Residencial”

Capítulo Primero

Disposiciones Generales

Artículo 1: Este reglamento es de observancia general y obligatoria para todos los condóminos del conjunto habitacional denominado “**Oberoi Residencial**”, ubicado en Calle Fausto Ortega Número 22, Colonia San Francisco Ocotlán, Coronango, Puebla.

Las disposiciones de este Reglamento son supletorias a las establecidas en el Código Civil del Estado de Puebla y a la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.

Artículo 2: El uso de la vivienda o departamento será única y exclusivamente para habitación familiar; queda estrictamente prohibido cualquier establecimiento comercial dentro y fuera de ellos.

Artículo 3: Se entenderá por residente o condómino a la persona física que esté en posesión de una vivienda o departamento, así como los que hayan celebrado un contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios él o sus herederos y cualquier otra persona que adquiera con posterioridad una vivienda o departamento ubicado en el conjunto habitacional denominado “**Oberoi Residencial**”.

Capítulo Segundo

De los bienes de Propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común

Artículo 4: El condominio denominado “Oberoi Residencial” estará conformado de bienes privados y bienes comunes dentro de las dos etapas que lo conforman. El condómino será dueño exclusivo de su vivienda o departamento y condueño de las áreas que se consideren uso común con los demás condóminos.

Artículo 5: Son bienes privados o de propiedad exclusiva:

- a) Cada una de las viviendas o departamentos que pertenecen por entero en forma individual y exclusiva a cada residente o condómino.
- b) El terreno sobre el que se desplantan las viviendas o departamentos incluyendo el espacio para estacionamiento que les fue destinado.
- c) Cualquier instalación que sea de uso y disfrute exclusivo de la vivienda o departamento como los conductos de instalación de agua y drenaje e instalaciones de electricidad, los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos.

Artículo 6: Son bienes comunes al régimen condominal, todos aquellos que no estén destinados a uso exclusivo de propiedad individual y que por Ley o destino satisfacen una necesidad colectiva o prestan un servicio a la comunidad residente en el régimen condominio.

- a) Los muros medianeros y losas que separan parte de la propiedad privada, serán de propiedad común entre los propietarios de dichas partes privadas.
- b) Las vialidades, andadores, guarniciones y áreas verdes forman parte del área común del condominio.

- c) Cualquier instalación que sea de uso y disfrute común para las viviendas o departamentos como conductos de instalación de agua, drenaje y energía eléctrica, así como la red de alumbrado público, con excepción de aquellas partes que sirven exclusivamente a una sola vivienda o departamento.
- d) La señalización y nomenclatura forman parte de los bienes comunes.
- e) El equipamiento del conjunto en general.
- f) Las áreas recreativas tales como el área de recreación, la cancha de usos múltiples y el kiosko.
- g) El portón de entrada al conjunto, la caseta de vigilancia y la barda que rodea el conjunto.

Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o venta, ni podrán modificarse en cuanto a forma o destino.

Capítulo Tercero

Derechos y obligaciones de los condóminos

Artículo 7: Cuando el condómino arriende, subarriende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario subarrendatarios o comodatario de sus obligaciones respecto al condominio. El condómino y el residente convendrán entre sí el cumplimiento de las obligaciones ante los demás condóminos y solo los únicos casos en que el residente podrá tener la representación del condómino en las asambleas que se celebren identificándose con carta poder simple o poder notarial para tal efecto. Los residentes o condóminos son los responsables de la exacta observancia y cumplimiento de lo dispuesto en el presente Reglamento.

Artículo 8: El derecho de los condóminos para usar los bienes comunes será igual, independientemente del valor de la parte privada de cada uno de

ellos, así como de la etapa del conjunto a la que pertenezca su vivienda o departamento.

Artículo 9: Cada condómino usará su propiedad individual en forma ordenada y tranquila, no podrá destinarla a usos contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres.

No la destinará a objeto distinto al de habitación unifamiliar, ni efectuará actos de omisión que perturben la tranquilidad de los demás residentes o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad y comodidad de condominio, ni generaran ruidos y alteraciones que afecten la paz, la tranquilidad o seguridad de los demás habitantes del condominio.

Artículo 10: Sobre las áreas verdes de uso común y no común ubicadas en la colindancia de manzanas y lotes del condominio no se podrán realizar en ellas construcción alguna y no se podrá ejercer ningún derecho de propiedad sobre las mismas.

Artículo 11: El condómino que abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le impone La Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, el presente reglamento y las condiciones contractuales de la propia escritura de compraventa, o la de la asamblea constitutiva.

Artículo 12: Cada condómino podrá hacer uso de los bienes comunes del Conjunto Habitacional así como de gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o perjudicar el derecho de los demás independientemente de la etapa del conjunto habitacional en la que se encuentren su vivienda o su departamento.

Las áreas recreativas tales como el área de juegos para niños, el área de ejercicio, la cancha de usos múltiples, el salón de usos múltiples, la alberca y su kiosko, deberán contar con un reglamento para su correcto uso

y mantenimiento, se pueden consultar las propuestas de reglamentos internos de áreas comunes como anexos a este.

Artículo 13: Los condóminos deberán abstenerse de realizar todo acto incluso en el interior de su vivienda o departamento, que impida o disminuya la buena operación de los servicios e instalaciones generales; mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias. Así mismo, no harán ni dejarán de hacer por personas que ocupen su vivienda o departamento permanente o transitoriamente, nada que pueda dañar el buen aspecto o prestigio del Conjunto Habitacional y serán responsables de los daños y perjuicios que causen al inmueble, por sí o por personas que de ellos dependa, labore o asiste a su vivienda o departamento.

Los condóminos deberán hacer uso de la alberca común del condominio de manera ordenada y compartida mediante un reglamento interno que se establezca mediante consentimiento de la asamblea con por lo menos los siguientes lineamientos:

- a) El uso de la alberca es bajo su responsabilidad, la administración no es responsable por accidentes o lesiones.
- b) Los menores de edad deberán estar supervisados por un adulto.
- c) No nadar inmediatamente después de comer.
- d) El acceso a la alberca es estrictamente con traje de baño.
- e) Queda estrictamente prohibido ingerir alimentos y/o bebidas de cualquier tipo dentro del área de la alberca, así como introducir objetos que expongan su seguridad.
- f) Favor de no introducir mascotas en la alberca.
- g) No correr ni realizar juegos peligrosos en el área de la alberca.

- h) No aventarse clavados, ten en cuenta la profundidad.
- i) No se perite fumar.
- j) Queda prohibido el ingreso a la alberca durante su mantenimiento.
- k) Los destrozos o daños causados al equipo por los propietarios o sus invitados serán cobrados a los responsables.

Artículo 14: Cada condómino usará la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica, por lo que está prohibido:

- a) Hacer excavaciones, elevar nuevos pisos o realizar otras construcciones las cuales no están permitidas según proyecto y especificaciones de cada vivienda o departamento.
- b) Hacer modificaciones o innovaciones que afecten la estructura, paredes comunes u otros elementos esenciales de la vivienda o departamento, o bien que puedan perjudicar su solidez, seguridad, salubridad o comodidad.
- c) Abrir traga luces o ventanas que no estén permitidas dentro de las especificaciones de la vivienda o departamento.
- d) Pintar o decorar la fachada de su vivienda o departamento, de tal forma que altere la estética general del condominio, así como no respetar el modelo que se estipule para las protecciones de herrería. Entendiéndose por fachada el acabado de los muros y los muros mismos así como las huellas de las áreas de los estacionamientos y el louver de sus ventanas en su caso.
- e) Realizar construcción alguna en el área de su estacionamiento.

Artículo 15: En caso de no acatarse el artículo anterior y realizar construcción o ampliación alguna de la vivienda o departamento y llegase a provocar algún daño a tercero, el condómino a cargo de la obra, perderá

sus garantías definitivamente y será el responsable de los daños y perjuicios provocados en sí y para el tercero perjudicado, así como el pago de la penalización correspondiente, liberando de toda responsabilidad a la constructora y a la administradora del conjunto.

Los patios ubicados en la parte posterior de los departamentos de la planta baja forman parte del área privativa de los propietarios de los departamentos de la planta baja, sin embargo no podrán realizar en ellos construcción alguna en esta área, así como

Las áreas laterales excedentes del lote del lado derecho pertenecen al propietario del departamento 106 y del lado izquierdo al propietario del departamento 119, sin embargo no podrán realizar en el construcción alguna así mismo en los vestíbulos, jardines, patios, y otros lugares de tal planta u ocuparlos para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos.

Con igual salvedad, los condóminos del último piso superior, no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos piso. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble. Las obras que requieran los techos en su parte exterior serán por cuenta de todos los condóminos del edificio que se refiera, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

Artículo 16: Los condóminos sólo podrán pintar, decorar de forma distinta las fachadas o modificar las paredes exteriores de su vivienda o departamento cuando existan acuerdos de asamblea y se apruebe por unanimidad, atendiendo al inciso d) del artículo 14 de este Reglamento. Si estuviera aprobado no se permitirá tener escombros o hacer revoltura de cemento en las calles dentro de condominio.

Artículo 17: Los condóminos tienen la obligación de brindarles a las fachadas de su vivienda o departamento el mantenimiento de forma

periódica o cuando así lo requiera, sin previo consentimiento de asamblea, entendiéndose por fachada lo especificado en el artículo 14 inciso d).

Artículo 18: Los condóminos no podrán instalar ni almacenar ningún equipo, maquinaria o sustancia peligrosa que por sí misma ponga en peligro la seguridad de los demás o pueda causar la ruina o deterioro de la vivienda o departamento o del conjunto en general.

Artículo 19: Ningún condómino podrá obstaculizar las entradas, áreas de circulación o áreas comunes, dejando en ellos objetos o basura que dificulten el tránsito de personas o vehículos, ni deberán efectuar actos que signifiquen pretensión de ejercer dominio individual sobre bienes e instalaciones comunes, esta disposición incluye todas las calles y guarniciones del conjunto, áreas verdes e instalaciones recreativas.

Artículo 20: Los condóminos no podrán ocupar uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, las áreas verdes comunes, así como otras áreas comunes que se encuentren dentro del condominio, ni destinarlas para defecación de mascotas, ni para concentración de basura, esta tendrá que sacarse al frente de su vivienda o departamento solo el día del ingreso del camión recolector, el condómino que sea sorprendido será acreedor a una sanción.

Artículo 21: Las áreas de estacionamiento deberán ser usadas de tal forma que no se sobrepasen de los límites señalados y respetar el cajón que se le fue asignado. No se podrán estacionar vehículos en las zonas destinadas para circulación, ni se ocuparán espacios que no les hayan sido destinados para su uso particular en la escritura constitutiva o la escritura de compraventa de cada condómino, si se tiene más de un automóvil será su responsabilidad su resguardo y no podrá estacionarlo en las áreas de circulación.

Artículo 22: Los condóminos podrán hacer obras y reparaciones en el interior de su vivienda o departamento, pero les está prohibida toda

innovación o modificación que altere la estructura, muros de cualquier tipo u otros elementos esenciales de los inmuebles, o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad así como lo marcado en el artículo 14 de este reglamento.

Artículo 23: La reparación de vicios ocultos del conjunto, cuando no sea a cargo del vendedor conforme la garantía, será por cuenta de todos los condóminos y cada uno contribuirá en proporción al espacio que ocupe su vivienda o departamento y del indiviso al condominio que le corresponda.

Artículo 24: Los condóminos deberán permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las partes comunes del inmueble y si es necesario, deberán permitir el acceso a su vivienda o departamento a los técnicos, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo, especialmente en lo que se refiere a instalaciones generales que le atraviesen.

Artículo 25: Queda prohibido el establecimiento de casas para mascotas al frente de la vivienda o departamento, también si se pasea la mascota dentro de las áreas comunes del condominio será obligatoriamente con correa y el dueño de la misma deberá ser responsable de su higiene así como de sus vacunas, y recoger sus heces, de lo contrario será acreedor a una sanción que establezca la administración en función.

Artículo 26: Las ventanas, cocheras y área común de la vivienda o del departamento deberán mantenerse libres de cualquier objeto que obstruya la visibilidad, el paso o altere a imagen del conjunto entendiéndose que se refiere a utilizar como tendedores, almacén o tiraderos los espacios señalados anteriormente.

Cabe señalar que cada una de las viviendas o departamentos cuentan con un área destinada para el secado y debe hacer uso de ella. El tendido de la ropa sólo podrá hacerse en las áreas en donde no se perjudique o

moleste a los demás condóminos, en su persona, pertenencia o altere la imagen del conjunto.

Artículo 27: Cada condómino contratará y pagará en forma individual los servicios de agua, luz, gas, teléfono, recolección de basura y cualquier otro que utilice en forma exclusiva y serán aplicables desde el momento de firmar la escritura de compraventa de su vivienda o departamento. En cuanto al suministro y almacenamiento del agua potable se proporciona con cada vivienda o departamento horizontal una cisterna con capacidad de 5,100 lts equipada con un hidroneumático, además de un tinaco con capacidad de 750 lts.

En el caso de vivienda o departamento vertical se proporcionará por cada departamento un tinaco con capacidad de 750 lts y por cada edificio una cisterna general cada una de 20, 100 lts de cada condómino que los utilice, dependerá el mantenimiento y conservación de los mismos, y en cuanto al suministro del vital líquido dependerá directamente del organismo operador y para cualquier asunto relacionado a este, será tratado por cada condómino como usuario.

Artículo 28: Los condóminos cubrirán el impuesto predial correspondiente a su propiedad individual, así como de la parte proporcional del indiviso al condominio que le corresponda y cualquier otro derecho que lo afecte como causante, así como su consumo particular de agua potable, drenaje y consumo de energía eléctrica.

Artículo 29: Cada condómino estará obligado a partir de la firma de escritura de compraventa de su vivienda o departamento, al pago de la cuota de mantenimiento que se establezca en asamblea de condóminos o en su defecto la que haya establecido el administrador actual, con el objeto de constituir los fondos destinados a cubrir los gastos comunes que se generen por el mantenimiento, vigilancia, imprevistos y reparaciones periódicas que se presenten en el condominio, este pago es muy independiente a las garantías individuales de cada vivienda o departamento. Cuando sea

necesario efectuar obras o reparaciones no previstas, se podrán establecer cuotas extraordinarias como lo señala el Art. 32

Artículo 30: En forma enunciativa más no limitativa se deberá entender por cargas comunes y gastos:

- I. Los impuestos, derechos, multas y cooperaciones no individuales de los que sean causantes los condóminos en forma colectiva.
- II. Los gastos de operación y mantenimiento que sean necesarios tales como pintura, jardinería, trabajos de albañilería para las áreas verdes, área de juegos para niños, cancha deportiva multiusos, salón de usos múltiples, alberca, kiosco, alumbrado público, caseta de vigilancia, portón de acceso, barda perimetral, vialidades interiores y cualquier otra instalación o equipamiento que sea de uso común.
- III. Los gastos de administración, sueldos, participaciones y gratificaciones del personal al servicio del condominio.
- IV. Los gastos generales de consumo de agua, energía eléctrica y alumbrado de las áreas comunes del condominio.
- V. Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio del equipamiento e instalaciones comunes del condominio.
- VI. En general todos aquellos que se determinen en el presente Reglamento y en la Asamblea de Condóminos.

Artículo 31: El administrador del Condominio, sin necesidad de acuerdo previo de los condóminos y con cargo al presupuesto de gastos aprobados llevará a cabo las obras necesarias para mantener al inmueble en buen estado, así como para que los servicios funcionen eficazmente, levantara

una bitácora que firmaran por lo menos dos condóminos a lo que les conste tales obras.

Artículo 32: Cuando sea insuficiente el presupuesto determinado por la Asamblea de Condóminos para cubrir los gastos que se mencionan en el artículo anterior, el Administrador podrá convocar a Asamblea de Condóminos para resolver lo conducente.

Artículo 33: Los gastos que sin ser necesarios, aumenten el valor del inmueble y los que mejoren el aspecto y comodidad del mismo, únicamente podrán efectuarse previa autorización de cuando menos el 70% de los condóminos.

Artículo 34: En caso de falta o ausencia del Administrador, los condóminos sólo podrán realizar las reparaciones urgentes que requieran los bienes comunes. En el caso que un condómino aumentara las cargas comunes para su provecho, él sólo deberá cubrir dicho gasto.

Artículo 35: Las reparaciones que requieran los techos, pisos, paredes o muros medianeros, serán por cuenta de los condóminos afectados o beneficiados en su caso.

Artículo 36: El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos, así también podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea por acuerdo mínimo del 60% de los condóminos.

Artículo 37: La reparación de los vicios ocultos, saneamiento que ya no sea a cargo del constructor conforme a las garantías se pagará por los condóminos en la proporción que cada uno corresponda de acuerdo a la superficie que ocupe su vivienda o departamento.

Capítulo Cuarto

De la Asamblea.

Artículo 38: El condominio denominado “**Oberoi Residencial**” será administrado por la persona física o jurídica que designe la mayoría de la Asamblea de condóminos. En los asuntos en los que se vean afectados los intereses de dos o más condóminos, deberán ser estudiados de manera conjunta entre los condominios afectados en Asamblea de Condóminos. El Comité Superior de Condóminos, es el Órgano Supremo del Conjunto Habitacional “**Oberoi Residencial**”.

Artículo 39: El comité de vigilancia o mesa directiva serán nombrados en la primera Asamblea Constitutiva de condóminos que se celebre y si es preciso se nombrara también al Administrador o empresa Administradora.

Artículo 40: La Asamblea de Condóminos puede ser constituida de dos formas:

- Con la reunión del 51% del total de los condóminos.
- Con la reunión del 100% de los representantes, será uno por calle, privada, manzana o lote según sea el caso, debidamente electo por el 51% del total de los condóminos que conformen dicho grupo.

Artículo 41: Cada condómino gozará de un voto por cada vivienda o departamento que sea de su propiedad dentro del conjunto habitacional en su caso. Es un voto por vivienda o departamento aunque sean dos los propietarios como en el caso de propiedad conyugal.

Artículo 42: Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por acuerdo del 51% de votos del total de los condóminos o representantes asistentes.

Artículo 43: La votación será personal, nominal y directa; no obstante los condóminos podrán hacerse representar por un familiar que sea mayor de edad que así se identifique mediante carta poder simple y los acreedores

hipotecarios por medio de apoderado que acredite su carácter con carta poder o escritura de poder notariada.

Artículo 44: Los condóminos no podrán votar en los asuntos en que estén personalmente interesados.

Artículo 45: Las asambleas sólo se ocuparán de los asuntos que se prevean en el orden de día previamente dado a conocer con por lo menos tres días antes de la fecha establecida para su celebración. Por cada Asamblea se levantará el acta correspondiente dentro del libro de actas, en la cual se relatarán los asuntos discutidos y los acuerdos alcanzados.

Artículo 46: La asamblea designará a un Escrutador cuya función será la de cuantificar los votos que sean emitidos en cada uno de los puntos del orden del día que se desahoguen así como a un Presidente cuya función será la de moderar y organizar la secuencia de las discusiones que surjan.

Artículo 47: En todas las asambleas fungirá como Secretario de Actas, el Administrador del condominio, quien levantará las actas respectivas en el libro de actas, dicho libro se tendrá siempre a la vista de todos los condóminos.

Artículo 48: Las actas deberán contener las firmas del Secretario y del Presidente así como del Comité de Vigilancia para su validez y posible ejecución.

Artículo 49: Todas las determinaciones y los acuerdos tomados en Asamblea serán de carácter obligatorio para todos los condóminos incluso a los ausentes y/o disidentes.

Artículo 50: Las Asambleas tendrán las siguientes facultades:

- I. Nombrar y remover al Administrador de conformidad a lo estipulado en el Capítulo Sexto.

- II. Nombrar y remover a Comité de Vigilancia o Mesa Directiva según disposiciones del Capítulo Sexto de este Reglamento.
- III. Determinar las responsabilidades en que incurra el Administrador y el Comité de Vigilancia o Mesa Directiva; así como las correspondientes a los condóminos.
- IV. Promover las acciones necesarias ante las autoridades competentes en caso de infringir la ley o los hechos que lo ameriten.
- V. Resolver sobre la clase y el monto de la garantía que debe otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su cargo.
- VI. Examinar, y en su caso aprobar el estado de cuenta en que se muestren los gastos efectuados en el mes anterior y los fines a que se destinara en el mes subsecuente, así como el estado de consolidado que muestre los montos de las aportaciones otorgadas y las pendientes por cubrir.
- VII. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir el fondo destinado a gastos de mantenimiento y administración para cubrir las cargas comunes.
- VIII. Otorgar y revocar toda clase de poderes.
- IX. Aprobar la realización de programa y actividades sociales y de integración del condominio,
- X. Proceder en los casos previstos en el artículo 36 de este Reglamento.
- XI. Instruir al Administrador y al Comité de Vigilancia o Mesa Directiva para llevar a cabo una buena observancia y cumplimiento del presente Reglamento.

XII. Recibir en Asamblea anual un informe de la cuenta del Administrador.

XIII. Aprobar el presupuesto presentado en Asamblea anual del Administrador para gastos del inmueble.

Artículo 51: La convocatoria será por escrito y deberá ser colocada en lugar visible para todos los condóminos dentro del condominio.

Las Asambleas serán constitutivas, ordinarias y extraordinarias.

Las Asambleas constitutivas se realizan para la conformación de la representación condominal.

Las Asambleas ordinarias deberán llevarse a cabo por lo menos una vez cada seis meses o cuando así lo requieran las necesidades del condominio o lo decidan los condóminos.

Asambleas extraordinarias se celebrarán cada vez que se haga necesario tratar asuntos que afecten exclusivamente a los propietarios de las viviendas o departamentos, pueden ser convocadas por los condóminos, pero tendrán obligación de citar a la misma al Administrador y a la Mesa Directiva para los efectos a que haya lugar por su representación y su convocatoria seguirá el mismo procedimiento que las ordinarias.

Artículo 52: Para que la primera Asamblea tenga validez, se requerirá que se declare el quórum del 51% de los condóminos. De no ser así se declara improcedente y transcurridos treinta minutos se declara segunda convocatoria, misma que se realizará con los presentes y las resoluciones por mayoría de los asistentes acordado en ésta tendrá la misma fuerza obligatoria para los ausentes; en el caso de haber representantes por calle, privada, manzana o lote, se realizará con la asistencia del 100% de los condóminos representantes.

Artículo 53: Los condóminos podrán convocar a Asamblea sin la intervención del Administrador, cuando sus votos presenten por lo menos la cuarta parte de la asamblea.

Capítulo Quinto

Del Comité Superior de Condóminos

Artículo 54: El Comité Superior de Condóminos, es la máxima autoridad del Conjunto Habitacional y tendrá como función el de supervisar, organizar, dirimir controversias, observar y hacer cumplir lo estipulado en el presente Reglamento de Condominio.

Artículo 55: Se conforma por el Administrador del Conjunto Habitacional, así como de los integrantes del Comité de Vigilancia o Mesa Directiva que son: un Presidente, un Secretario, un Tesorero y los vocales que sean necesarios. Los miembros del Comité Superior de Condóminos serán nombrados en Asamblea Constitutiva del Conjunto Habitacional.

Artículo 56: Las facultades del Comité Superior de Condóminos son:

- a) Conocer de los asuntos generales al Conjunto Habitacional “Oberoi Residencial”
- b) Conocer de los informes financieros, de las acciones ejercidas y de las que queden por ejercer del administrador.
- c) El mantenimiento y vigilancia de las áreas y equipamientos comunes.
- d) Vigilar que cada condómino realice las acciones adecuadas para la conservación de las áreas comunes.
- e) Modificar el instrumento por que se constituyó el régimen de condominio y al presente Reglamento de conformidad a la legislación aplicable.
- f) Vigilar la exacta observancia del presente reglamento.

- g) Conocer de los informes y observaciones que realice el Comité de Vigilancia al Condominio que tenga bajo su supervisión.

Artículo 57: Los gastos que se requieran para el mantenimiento de las áreas y equipamiento comunes, así como de las otras áreas generales del Conjunto Habitacional, "Oberoi Residencial" serán autorizados en Asamblea Ordinaria o Constitutiva, misma que será erogada en partes proporcionales de los fondos de mantenimiento de cada condominio.

Artículo 58: Los acuerdos tomados en Asambleas deberán ser expuestos en lugares visibles para conocimiento de todos los condóminos.

Capítulo Sexto

De la Administración.

Artículo 59: La Administración del condominio será a través de la persona física o moral que sea designada en Asamblea y los obligados a llevarla a cabo así como del mantenimiento y la operación corresponde a los condóminos.

Artículo 60: Corresponde al Administrador.

- I. Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes.
- II. Atender y operar las instalaciones y servicios comunes.
- III. Administrar y conservar el condominio en condiciones de seguridad, limpieza y orden.
- IV. Representar a los condóminos y ejecutar los acuerdos de Asamblea, salvo en los casos en que se encomienden a persona distinta a él.
- V. Recaudar de los condóminos las cuotas que a cada uno corresponda en los gastos comunes, así como expedir el recibo correspondiente, para el caso de vivienda o departamentos aun en

propiedad del constructor, dichas cuotas le serán cobradas al 50% del total de la cuota establecida, esto por el tiempo que se hizo cargo completo de las erogaciones y cargas comunes del conjunto.

- VI. Realizar los gastos y las obras necesarias para la conservación, operación y administración del inmueble.
- VII. Vigilar la exacta observancia de las disposiciones de la legislación aplicable y del presente Reglamento de Condominio y Administración.
- VIII. Representar a los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados al inmueble, sea que se promueva en su nombre o en contra de ellos, tendrá las facultades de representación de un apoderado para pleitos y cobranzas, salvo aquellas que requieran cláusula especial a excepción que se le otorgue en poder notarial.
- IX. Recibir y dar seguimiento a todas las quejas de los condóminos respecto de la operación de las instalaciones y servicios generales al inmueble.
- X. Rendir informe anual en Asamblea del gasto ejercido y por ejercer.
- XI. Promover la organización y el desarrollo de la comunidad mediante actividades sociales, culturales y deportivas previamente aprobada en Asamblea.
- XII. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con la administración del condominio, asimismo deberá permitir su inspección de todo condómino que lo solicite.
- XIII. Informar al Comité de Vigilancia y a la Asamblea de condóminos del estado que guarda la cuenta consolidada, que muestre el monto de las aportaciones otorgadas y los pendientes por cubrir; los

gastos efectuados en el mes anterior y los programados para el siguiente y su estimativa presupuestal.

- XIV. Publicar mensualmente Balance General de la cuenta de ingresos y egresos presentado al Comité de Vigilancia en lugar visible dentro del condominio para todos los condóminos.
- XV. Convocar a Asamblea y fungir como Secretario de Actas.
- XVI. Notificar la convocatoria de Asamblea a los acreedores registrados o a sus representantes en el lugar previamente establecido.
- XVII. Ejercitar las demás facultades y cumplir las obligaciones que le concedan e impongan, respectivamente de La Ley.
- XVIII. Proponer al Comité Superior de Condóminos las modificaciones al Instrumento por el que se constituyó el Régimen de Condominio y al presente Reglamento.
- XIX. En caso de siniestro total o parcial el administrador recibirá la contribución de los condóminos para la reconstrucción del conjunto, o solicitara lo conducente a las autoridades pertinentes.

Artículo 61: Los libros a los que se refiere la fracción XII del artículo 56 del presente Reglamento, previa autorización de la autoridad competente, deberán contener lo siguiente:

- I. Libro de actas de asamblea y sesiones administrativas.
- II. Libro de contabilidad, cobranza y gastos.
- III. Registro de acreedores.
- IV. Registro e inventario de instrumentos, herramienta y maquinaria para la administración y el mantenimiento del conjunto.

Artículo 62: El Administrador durará en su cargo un año y podrá ser reelegido por el acuerdo de la mayoría de los condóminos reunidos en la Asamblea de condóminos reunidos en la Asamblea de condóminos para otro periodo igual o en su defecto, hasta que quién deba sustituirlo tome su puesto.

Artículo 63: El Administrador podrá ser removido por la Asamblea en atención al Capítulo sexto del presente Reglamento.

Artículo 64: Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador en el ejercicio de sus funciones, serán de carácter obligatorio y general para todos los condóminos que en ese momento habiten el condominio.

Capítulo Séptimo

De la Mesa Directiva y el Comité de Vigilancia

Artículo 65: La Mesa Directiva y el Comité de Vigilancia son el órgano encargado de verificar el destino de los fondos económicos y la correcta actuación de la administración.

Artículo 66: La Mesa Directiva estará integrada por:

- I. Un Presidente
- II. Un Secretario
- III. Un Tesorero
- IV. Los vocales que sean necesarios.

El Comité de Vigilancia por los integrantes que sean necesarios siempre y cuando se les pueda asignar alguna de las siguientes responsabilidades.

- Desarrollo comunitario y social.

- Medio ambiente.
- Seguridad y protección civil.
- Operación y mantenimiento.
- Relación con autoridades federales, estatales y municipales. Prestadores de servicios y otras comunidades del entorno.
- Autorregulación.

Artículo 67: Los integrantes serán electos en Asamblea y durarán en su cargo un año, pudiendo ser reelectos por otro periodo igual o hasta en tanto entren en ejercicio los nuevos integrantes. Podrán ser removidos en términos del Capítulo Sexto de este Reglamento.

Artículo 68: Las obligaciones de la Mesa Directiva y el Comité de Vigilancia o son:

- I. Revisar y aprobar los balances mensuales y el estado de cuenta consolidado que justifique los gastos efectuados y los fines a que se destinarán los fondos económicos en el mes siguiente.
- II. Vigilar la observancia y cumplimiento del Administrador de los acuerdos tomados en Asamblea.
- III. Vigilar la correcta aplicación de los fondos mediante la inspección de los libros y papeles de la administración y de los informes que le rinda el Administrador.
- IV. Asistir a las sesiones administrativas y a las Asambleas.
- V. Informar periódicamente a la Asamblea sobre la labor de vigilancia al Administrador.

- VI. Determinar las responsabilidades de la Administración y en su caso señalar la cuantía de los daños y perjuicios ocasionados, así como realizar las acciones necesarias para su reparación.
- VII. Convocar a Asamblea en términos del Capítulo Tercero de este Reglamento.
- VIII. Proponer la destitución del Administrador y proponer candidatos al puesto.
- IX. Fincar responsabilidades del Presidente de Asamblea, en su caso, convocar Asamblea y mediante pruebas fehacientes la destitución del mismo, mediante la aprobación de la mayoría de los condóminos asistentes.
- X. Las demás que le confiera la Asamblea y demás disposiciones aplicables.

Artículo 69: El Comité de Vigilancia o Mesa Directiva estará obligado a efectuar revisiones bimestrales al Administrador, independiente a los informes mensuales rendidos por el mismo, e informar a la Asamblea sobre los resultados obtenidos.

De las revisiones efectuadas se levantará acta circunstancial de los hechos y resultados, debidamente asignada por todos los miembros que en ella intervengan estableciendo lugar, fecha y hora.

Capítulo Octavo

De los cambios en los órganos de administración.

Artículo 70: Las personas que integran los órganos de administración y el Comité de Vigilancia, serán removidas de su cargo cuando incidan en alguna de las siguientes circunstancias:

- I. Por Cumplirse el término estipulado en este Reglamento.

- II. Renuncia escrita ante la Asamblea de Condóminos y ante el Comité de Vigilancia.
- III. Por abandono de sus funciones por más de dos meses.
- IV. Por incapacidad física o legal para cumplir con el ejercicio de sus funciones.
- V. Cuando así lo demanden la mayoría de los condóminos.
- VI. Por comprobarse acciones fraudulentas en el manejo de los fondos económicos del condominio o de cualquier otro tipo tipificado por la Ley. En tal caso, el Comité de Vigilancia o la nueva administración del condominio determinará la cuantía de los daños y perjuicios ocasionados y realizará las acciones legales necesarias para resarcir el daño.

Artículo 71: En caso de remoción o abandono de cargo de alguno o de todos los miembros de la administración, mesa directiva y comité de vigilancia uno u otro deberán convocar a Asamblea en los términos del presente Reglamento, con el objeto de elegir a los nuevos miembros.

Capítulo Noveno

De las sanciones

Artículo 72: El pago de las cuotas se hará dentro de los primeros diez días de cada mes, sin necesidad de previo cobro y en el domicilio señalado para tal efecto, previa expedición del recibo correspondiente.

Artículo 73: Los intereses moratorios causados por las cuotas omitidas seguirán computándose mientras no sean cubiertas dichas cuotas, hasta en tanto se determine la acción judicial procedente para su exigencia.

Artículo 74: Los condóminos que no paguen oportunamente las cuotas previamente establecidas en Asamblea, estarán obligados a pagar

intereses moratorios del 100% del porcentaje de inflación mensual que dé a conocer el Banco de México sobre el importe de las cuotas omitidas o extemporáneas del mes inmediato a la demora.

Artículo 75: Los condóminos que al día 15 de cada mes no hayan cumplido con el pago oportuno de las cuotas, serán dados a conocer en lista por el Administrador en lugar con el nombre, vivienda o departamento y adeudo correspondiente, pudiendo en su caso publicarlo en el diario de mayor circulación del Estado.

Capítulo Decimo

Modificaciones y controversias

Artículo 76: Se requiere del acuerdo expreso del 100% de los condóminos constituidos en Asamblea para modificar lo dispuesto en el Instrumento privado por el cual se constituye el régimen de Propiedad en Condominio y Reformar el presente Reglamento.

Artículo 77: Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación aplicación del Código Civil del Estado de Puebla, del instrumento privado por el que se constituye el condominio, o bien por aquél en que se transmite la propiedad, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas a la jurisdicción de los tribunales competentes.

Capítulo Decimo Primero

De la Cultura Condominal

Artículo 78: Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del Régimen de propiedad en condominio.

Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

Transitorios

Artículo 1: El presente reglamento entra en vigor a partir de la fecha de inscripción del Régimen de Propiedad en Condominio.