



BUAP

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

Facultad de Ingeniería

Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado

**PROPUESTA DE METODOLOGÍA PARA
ELABORAR RÉGIMEN EN CONDOMINIO**

TESIS

para obtener el grado de:
Maestro en Valuación

Presenta:

Arq. Jesús Eugenio Cortes Montaña

Director de tesis:

Mtro. José Salvador Mozo Arista

Puebla Pue.

Enero 2016



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE INGENIERÍA
CIUDAD UNIVERSITARIA * TELS.: (012) 229 55 00 EXT. 7610, 7617, 7618, 7619, 7623
FAX: 245 48 66
APDO. POSTAL J39 * PUEBLA, PUE., MÉXICO

DIRECCIÓN
GENERAL

Oficio No. 3446/05

C. JESÚS EUGENIO CORTÉS MONTAÑO
Pasante de la Maestría en Valuación,
Facultad de Ingeniería, BUAP.
Presente

Por medio del presente, el suscrito Mtro. Ignacio Morales Hernández, Director de la Facultad de Ingeniería; le autoriza realizar el Tema denominado "**Propuesta de metodología para elaborar regimen en condominio**", presentado por usted, como trabajo de tesis. Asimismo le informo que se nombra Director de dicho tema de tesis al Mtro. Salvador Mozo Arista, para lo cual deberá entrevistarse con él a la brevedad posible.

Sin otro particular de momento, reciban un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E
"PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR"
H. Puebla de Zaragoza, diciembre 5 de 2005.

MTRO. IGNACIO MORALES HERNANDEZ
DIRECTOR



C.c.p. Dr. Oscar A. Cuanalo Campos, Srio. De Investigación y Posgrado
C.c.p. Mtro. David Sánchez Jiménez, Coordinador de la Maestría
C.c.p. Mtro. Salvador Mozo Arista, Director de Tema de Tesis
C.c.p. Archivo

OCC/sco*

H. Puebla de Z a 15 de septiembre de 2015

M.I EDGAR IRAM VILLAGRAN ARROYO
DIRECTOR DE LA FACULTAD DE INGENIERIA DE LA
BENEMERITA UNIVERSIDAD DE PUEBLA.
Presente

Sirva este medio para saludarlo y enviarle un cordial saludo, de igual manera le informo que el alumno de la Maestría en Valuación Jesús Eugenio Cortes Montaña con número de matrícula 215470541 presento a revisión su tesis titulada "**Propuesta de Metodología para Elaborar Régimen en Condominio**" misma que por mi parte ha quedado concluida satisfactoriamente, por lo que no tengo ningún inconveniente en autorizar la impresión de la misma.

Sin otro particular por el momento, le reitero mi consideración distinguida.

ATENTAMENTE



Mtro. José Salvador Mezo Arista.

Asesor de Tesis

C.c.p. Mtro. David Sánchez Jiménez. Coordinador de la Maestría en Valuación Presente.

C.c.p. Jesús Eugenio Cortes Montaña. Tesista, Presente.

ADVERTENCIA

"Ni la universidad ni el jurado de grado serán responsables de las ideas expuestas por el graduando".

DEDICATORIAS

Agradezco a mis Padres ya que con su apoyo logré un objetivo más, en especial a mi Mamá (QEPD) porque durante el tiempo que duro la Maestría siempre estuvo impulsándome.

Agradezco también a mi Esposa e Hijos, por la paciencia que tuvieron durante la Maestría, ya que el tiempo que podía darles lo ocupaba en hacer tareas o venir a la Facultad a mis horas de estudio.

Agradezco también a el Lic. Juan Carlos Salazar Cajicá, por su amistad incondicional y porque nunca dejo de apoyarme durante esta travesía y siempre estuvo ahí cuando lo necesite.

Agradezco al Ing. José Luis Andrade Peregrina ya que gracias a él tome la decisión de cursar esta maestría, y sin su apoyo y comprensión no hubiera sido posible.

Agradezco al Ing. Miguel Arellano Ortega por su amistad incondicional y por el apoyo e impulso para el logro de esta meta.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, por el apoyo recibido para que esta meta se cumpliera.

Agradezco a la a la Facultad de Ingeniería, por el conocimiento recibido y por todo el apoyo de Directivos, Administrativos y Personal Docente.

INDICE

	Pág.
INTRODUCCION	1
CAPITULO 1 MARCO CONTEXTUAL	2
CAPITULO 2 ANTECEDENTES	6
2.1 El régimen de condominio en México	6
2.2 Clasificación de los Inmuebles en condominio	7
2.3 Antecedentes para el análisis del condominio	8
CAPITULO 3 USUARIOS Y PROBLEMÁTICA ACTUAL DEL ANEXO TECNICO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
3.1 Comisión Federal de Electricidad	10
3.2 Notarios Públicos	10
3.2.1 Descripción general que los fedatarios deberán anotar en las escrituras tratándose de inmuebles en condominio.	11
3.3 Tesorería del Municipio	12
3.4 Registro Público de la Propiedad	12
3.5 Antecedente del derecho de propiedad	13
3.6 Propietarios de Inmuebles en Condominio y de Inmuebles en Copropiedad.	14
3.6.1 La Copropiedad	15
3.7 Título de propiedad del condominio	16
3.8 Reglamento interno del condominio y tabla de indivisos	16
3.9 Autorización del cambio de régimen de propiedad	18
CAPITULO 4 PROYECTO DEL ANEXO TECNICO EN DIFERENTES CONDOMINIOS	
4.1 Definición del Condominio	20
4.1.1. Modalidades del Condominio	20
4.2 Criterios de la Estructura y Planteamiento del Condominio	22
4.3 Descripción de áreas comunes y privativas	22
CAPITULO 5 PROCESO DE LA ELABORACION DEL ANEXO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
5.1 Proyecto del Régimen de Condominio	24
5.2 Antecedentes	24
5.3 Descripción del Condominio	25
5.4 Tabla de Indivisos	25
5.5 Descripción medida y linderos de las áreas comunes	25

5.6	Descripción medida y linderos de las áreas privativas	26
-----	---	----

CAPITULO 6 APLICACIÓN DEL MODELO

6.1	Ejemplo del modelo Fraccionamiento la Porta	27
-----	---	----

Introducción

En la presente tesis demostrar la importancia de la metodología para elaborar régimen de condominio y elaboración de un anexo técnico del régimen de condominio.

Esta puede ayudar a saber a qué dependencias de gobierno hay que acudir para dicho trámite y saber los tipos de régimen en condómino que existen, saber definir áreas comunes y privativas, y la descripción general del condominio.

La propiedad en condominio ha venido a resolver los problemas que demandan los habitantes del estado, dada la falta de predios para vivienda unifamiliar, esta modalidad se acerca con mas frecuencia a resolver el problema habitacional para la nueva población y, dado al encarecimiento de la tierra y la tendencia de los desarrolladores, se ha avocado a constituir y construir condominios, en los años de 1960 mucha gente construyó edificios (departamentos y locales comerciales) y casas en predios pequeños, con la anarquía que esto representa al no estar debidamente normado por las autoridades estatales y la ley de fraccionamientos no es factible de subdivisión y la única forma de regularizar es constituyendo un régimen de condominio.

CAPÍTULO 1

MARCO CONTEXTUAL

1.- TEMA

Propuesta metodológica para elaborar "Régimen en Condominio "

2.- Delimitación del tema

En la actualidad, existe una variedad de problemas en los inmuebles que se encuentran bajo el régimen de propiedad en condominio en la ciudad, existen inconsistencias o se omiten algunos conceptos que hoy en día se utilizan en los condominios modernos. Por lo que se propone una metodología para elaborar régimen en condominio.

3.- Planteamiento del problema

Resulta muy complicado realizar un Régimen en condominio, ya que muchas veces la gente no sabe la metodología, dado lo laborioso que resulta obtener el indiviso, áreas privativas, área proporcional del terreno, área de recuperación , área común construida, área común sin construcción, área verde y vialidades, no existe una metodología regulada para elaborar un régimen en condominio.

Dada la falta de predios para vivienda unifamiliar, esta modalidad se acerca con más frecuencia a resolver el problema habitacional para la nueva población y dado el encarecimiento de la tierra, la tendencia de los desarrolladores se ha avocado a constituir condominios.

Con la propuesta de metodología para elaborar régimen en condominio, los propietarios de inmuebles pagarán sus cuotas de mantenimiento, predial, impuestos sobre adquisición de bienes inmuebles, de manera mas justa y equitativa, por lo que se evitará la existencia de conflictos vecinales con los usos y destinos de aéreas comunes.

Información de las áreas privativas y áreas comunes, para realizar los avalúos, para que las autoridades tengan la seguridad de que la recaudación es en base a la equidad y no a la arbitrariedad. Con la tabla de indivisos se determinarán los impuestos prediales, mantenimiento e impuesto de adquisición más justas.

4.- Hipótesis

Demostrar que por medio de un sistema reglamentado adecuado se puede obtener los conceptos que integran el régimen de condominio y todos sus elementos que lo componen.

5.- Justificación

La demanda de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio en el estado Puebla se ha incrementado en los últimos años, debido a la necesidad de optimizar el uso de suelo urbano, este aumento se da básicamente en unidades habitacionales en condominio horizontal y vertical, por la escasez de uso de suelo en la ciudad y por la facilidad en la obtención de una vivienda o departamento en régimen de condominio.

Actualmente el desarrollador es el que elabora el anexo técnico, con la definición de la ubicación, dimensiones, medidas y linderos, porcentajes de indiviso y valores nominales de cada unidad dentro del proyecto total. Esta documentación es necesaria para protocolizar el condominio ante el Notario Público y las autoridades correspondientes.

En ocasiones, los gestores ejecutan a su leal saber y entender el anexo técnico y al final resulta un documento que carece de datos relevante para poder calcular impuestos, valores catastrales, etc. Siendo una parte mas importante de un avalúo, por lo que debe estar bien fundamentado el régimen en condominio.

6.-Objetivo General

En base a los resultados del presente estudio, proponer la metodológica para elaborar el Régimen en Condominio, y destacar la figura del valuador profesional como responsable.

De la tabla de indivisos del régimen en condominio, que sea una herramienta simple y formal, que involucre los tecnicismos y métodos necesarios que permitan determinar la mayor información.

Al valuator de hoy se le presenta cada vez más información, que debe analizar y procesar para obtener resultados de manera rápida y exacta. A fin de evitar obsolescencia en nuestra información, es necesario mantenerse actualizado. Nuestro estudio lo realizaremos observando todo tipo de regímenes de condominio que existan, y que se establezcan en nuestra entidad.

7.-Objetivos específicos

- Determinar los diferentes usos y aplicaciones que tiene el anexo del régimen de propiedad en condominio.
- Identificar los usos y aplicaciones que tiene el anexo del régimen de propiedad en condominio, por los propietarios de inmuebles en régimen de propiedad en condominio.
- Comparar los diferentes tipos y formas que existen de régimen de propiedad en condominio.
- Revisar las deficiencias que existen en las diferentes aplicaciones del anexo del régimen de propiedad en condominio.

8.-Metodología

Se analizarán los usos que tiene el anexo técnico del régimen de propiedad en condominio

Se realizará una tabla de indivisos siguiendo una metodología científicamente, fundamentada en base a datos, fórmulas y procesamientos matemáticos, para determinar datos confiables de cualquier tipo de régimen en condominio. Propone un medio por el cual se puede obtener la tabla de indivisos

9. Marco teórico.

Existen tres líneas para el desarrollo y elaboración de los indivisos, instrumento básico en la distribución de cargas económicas de los inmuebles bajo el régimen de condominio.

METODOS TRADICIONALES

Un primer método se basa en tomar como base el dimensionamiento físico de los inmuebles, esto se hace con la distribución porcentual de los mismos, en función de la cantidad de metros cuadrados que le correspondan a cada unidad privativa, y en función de ello se aplica ese porcentaje a las áreas y servicios comunes, a este método se le denomina indiviso en base superficie.

El segundo método parte del costo total del inmueble, esto se determina con el valor total del inmueble (terreno y construcciones) dándole a cada unidad su valor individual y correlacionando cada uno de ellos contra el valor total, de esta forma se determinará el porcentaje que le corresponde a cada unidad privativa, este método se denomina indiviso en base a valor.

La tercera forma de determinar indiviso, se da en relación con el número total de unidades dividido entre cien, de esta manera se determina un porcentaje de indivisos, sin tomar en cuenta ni el valor ni la superficie (terreno y construcciones) a este método se le denomina indiviso en base a número de unidades.

CAPÍTULO 2 ANTECEDENTES

Introducción:

Si bien el condominio destinado a la vivienda en México, con un crecimiento explosivo en las últimas décadas, es el instrumento que ha permitido atender la profusa demanda habitacional, la falta de cultura del condómino que experimentan la mayoría de los propietarios ha provocado una cuantiosa incidencia de desavenencias vecinales, creando un ambiente hostil al interior de la comunidad, que necesariamente impacta en la armonía familiar.

2.1 El régimen en condominio en México

A fin de proporcionar información sobre el comportamiento que debe regir entre los copropietarios, así como sus derechos y obligaciones, que se plasman fundamentalmente en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, considera que a través de los siguientes rubros el condómino obtendrá un conocimiento básico de este tipo de régimen en propiedad.

El Régimen de Condominio se implanta en la ciudad como una institución destinada a facilitar la adquisición de habitaciones; El condominio, o propiedad horizontal, es un fenómeno propio de las grandes ciudades donde la concentración de la población, motivada por la falta de espacio vital, las grandes distancias, mayor crecimiento de la población y la expansión económica, ha hecho necesaria la adopción de un régimen capaz de asegurar vivienda estable y cercana a los grandes centros de trabajo, y a todos los que por índole de sus ocupaciones en actividades comerciales, industriales o profesionales.

Condominio que se origina cuando un inmueble es construido con la finalidad de apropiarse su dominio simultáneamente en diversas personas; regula el destino general del inmueble y las particularidades, en su caso, de cada vivienda, departamento o local.

Asimismo, señala la Ley, los bienes comunes que no pueden ser ordinariamente objeto de acción divisoria y que pertenecen en forma indivisa a todos los condóminos.

Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

La propiedad individual el régimen de propiedad es la forma tradicional por medio de la cual un individuo, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa, dentro de las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

La 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.

El condominio el régimen de propiedad en condominio, existe cuando se combinan las dos formas de propiedades anteriores: la individual y la copropiedad. De ambos sistemas de propiedad.

De esta manera se puede definir el condominio como un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta y con elementos o partes comunes de carácter indivisible.

Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios Divididos en pisos, departamentos, vivienda o locales para el estado de Puebla publicada en el periódico oficial de fecha 6 de agosto de 1965.

2.2 Clasificación de los Inmuebles en condominio

Los inmuebles en condominio se pueden clasificar en dos grupos considerando lo siguiente:

I.- Por su estructura:

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

b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común;

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

II.- Por su uso:

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

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

c) Industrial.- Es aquel en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo;

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

2.3 Antecedentes para el análisis del condominio

Para el análisis del condominio es necesario contar con los documentos e información que permita elaborar el cálculo del valor del condominio, esto debido a que el método requiere de precisiones en los datos de las áreas privativas y comunes del condominio.

Existen elementos documentales como el testimonio o escritura de propiedad del condominio de las unidades; aprobación del proyecto para cambio de

régimen de propiedad en condominio. Planos autorizados, además de la disponibilidad y existencia de los antecedentes del padrón analítico catastral.

La propiedad es un derecho real que se presenta de manera constante y permanente, a través del proceso histórico, en el momento que surge desde el estado y el derecho, estos se encargan de controlar, dirigir y regular el régimen de propiedad mediante normas jurídicas, claro que ésta teniendo en cuenta previamente a los fines del estado en que se desarrolla dicho Régimen de Propiedad. (*Véase anexo 1*)

CAPÍTULO 3

USUARIOS Y PROBLEMÁTICA ACTUAL DEL ANEXO TÉCNICO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Este tema habla acerca de todas las dependencias de gobierno donde tendrán que acudir las personas que estén realizando el trámite de cambio propiedad en condominio, y los documentos que cada una de ellas pedirá para poder armar el expediente que tendrán que presentar ante el Departamento de obras públicas.

3.1 Compañía de luz y fuerza (C.F.E.)

Actualmente la C.F.E. es uno de los usuarios del régimen de condominio, esta institución gira sus boletas individuales a cada unidad privativa y los requisitos para poderlas emitir sin la presentación de escritura o título de propiedad de la unidad privativa, pero existen algunos inmuebles típicos de nuestra metrópoli como son:

LAS VECINDADES O EDIFICIOS FAMILIARES: Que tienen una sola cuenta de luz para todos los inquilinos, algunos vecinos utilizan un mismo medidor para su consumo. Existen en estos inmuebles, aunque no estén constituidos como condominios, las áreas comunes y el alumbrado de las calles interiores o pasillos común lo prorratan en una sola cuenta.

3.2 Notarios Públicos

El Notario da certeza y seguridad, es un Asesor Jurídico calificado, que aconseja y orienta imparcialmente a los interesados le sugiere las herramientas jurídicas idóneas, para que con el otorgamiento del acto jurídico adecuado, puedan aquellos regular sus derechos y situaciones jurídicas en general; plasma estos en un documento de su autoría, el que una vez firmado por quien corresponda lo autoriza acto continuo para dejar constancia autentica de este otorgamiento.

Además en segundo término, el Notario es funcionario investido de fe pública para que los documentos que autorice y las copias y reproducciones que de

aquellos expida, tengan valor probatorio en pleno juicio y fuera de él, y en consecuencia, su contenido se tenga por bueno y valido por todas aquellas personas cuya situación llegue a estar relacionada con los efectos de los actos hechos constar en dichos documento, y en general por toda la comunidad, no obstante no tener evidencia de lo redactado en los mismos, porque precisamente esta es la cualidad jurídica de la fe pública.

Los documentos otorgados ante los Notarios son una garantía de certeza legal que otorga el Estado Mexicano a quienes solicitan su servicio.

Los Notarios requieren del anexo técnico del régimen de propiedad en condominio para poder constituir el régimen, y como el es un fedatario, solo vigila que se cumpla la ley tal como se encuentra decretada en las leyes, específicamente de la ley que nos ocupa, la ley de propiedad en condominio del Distrito Federal, en su artículo solo se requiere que se le presente los requisitos indicados para constituir el régimen, no importando quien o quienes lo hayan elaborado, este anexo en muchas ocasiones el mismo notario o los abogados a su cargo se encargan de realizar este anexo, por lo que originan errores o fallas de criterio para poder determinar las áreas privativas, las áreas comunes, la asignación de valores nominales y los porcentajes de indivisos.

En las operaciones donde se requiere el anexo son: en la compra y venta de inmuebles, fideicomisos de negocios inmobiliarios, operaciones financieras o de crédito.

3.2.1 Descripción general que los fedatarios deberán anotar en las escrituras tratándose de inmuebles en condominio:

Tratándose de inmuebles en condominio los fedatarios públicos deberán mencionar en la escrituras publicas o demás documentos mediante los cuales adquiera o transmita la propiedad de inmuebles, una descripción general de la construcción del condominio, que comprenda las construcciones de uso común, indicando las medidas y superficies que les corresponda, así como la calidad de los materiales empleados, la descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su numero oficial, medidas y superficies, descripción general del inmueble, espacio para estacionamiento de vehículos, instalaciones especiales, los indivisos correspondientes así como la parte proporcional de los derechos sobre las áreas comunes del inmueble.

En otros casos existen tablas de valores e indivisos que no tienen lógica para la determinación de los valores y porcentajes del indiviso.

3.3 Tesorería del Municipio

Actualmente la Tesorería del Distrito Federal es uno de los principales usuarios del anexo técnico del régimen de propiedad en condominio básicamente lo utiliza para poder determinar los valores catastrales de los inmuebles, ya sea por personal de la misma autoridad o por personas autorizadas para practicar avalúos para efectos de los impuestos locales, en la actualidad enfrenta un grave problema al aplicar y cobrar dichos impuestos, estos impuestos se dividen actualmente en dos tipos que son ISABI- Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, según el artículo 135, 136, 137, 138 y 139 del código financiero del Distrito Federal (CFDF), IMPUESTO CATASTRAL SEGÚN EL CAPITULO II DEL IMPUESTO PREDIAL. Artículos 148, 149, 150, 151 y el Artículo segundo del decreto publicado en el código financiero del Distrito Federal (CFDF).

3.4 Registro Público de la Propiedad

El Registro Público de la Propiedad es la entidad encargada de registrar la legítima propiedad de los contribuyentes, para tal efecto este usuario en lo que respecta a la ciudad es de uso muy práctico pues registrar el anexo como tal basándose en el cumplimiento del código civil en el apartado de la ley de Régimen de Propiedad del Distrito Federal.

Si se realiza un comparativo de los criterios que existen en otros estados de la República para efectos del registro del régimen en propiedad en condominio haciendo referencia al Estado de Puebla, se puede decir que la aplicación del impuesto local, así como el pago de derechos por registro del régimen de condominio se aplica en base al valor catastral del inmueble determinado por una persona autorizada y tomando como referencia los valores puestos en el periódico oficial y ley de ingresos que cada año se renueva, y en el caso del Distrito Federal, los impuestos locales se calculan en base al avalúo determinado por el valuador profesional, pero los derechos del registro público de la propiedad se pagan a razón del Artículo 226 (CFDF).

Esto origina una problemática de fondo pues en la Ley Régimen de Propiedad en Condominio del Código Civil dice que los indivisos se calculen en base al

Valor Nominal de Cada unidad Privativa, pero como no existe ninguna normatividad para que el valor nominal lo fije un valuador profesional, los indivisos se calculan discrecionalmente en base a la conveniencia del promotor, propietario o el mismo gestor, es decir que existen cálculos de indivisos en base a la superficie de cada unidad privativa y no importando el valor real que tenga en el mercado, solo que se ajusta de tal manera que el valor coincida con el porcentaje del indiviso.

De esta forma la recaudación de impuestos sería más justa en vez de solo cobrar una cuota fija de cada unidad privativa, no importando el valor de esta como se hacer en la actualidad.

3.5 Antecedente del derecho de propiedad (1)

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

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

En la última etapa del imperio Romano de occidente, comienza la socialización de las instituciones. De esta manera, la propiedad se concibe como una función social. En el régimen Medieval la propiedad otorgo un poder absoluto a la propiedad, es decir, el condómino se extendió no solo sobre la tierra sino también sobre los que la habitaban.

El código civil de 1870 de nuestro país, definió la propiedad como "el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes" esta definición fue similar en el código de 1884.

La constitución de 1917 otorga a la propiedad características sociales, como se puede observar en el artículo 27, primer párrafo. La propiedad de las tierras y aguas, comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

(1) ***El Condominio, su constitución, compraventa y administración, Autor: Gerardo Guzmán Araujo Pandal. Quinta Edición 2002. Paginas 16-17.***

3.6 Propietarios de inmuebles en condominio y de inmuebles en copropiedad.⁽²⁾

El régimen de propiedad en condómino 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.

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento de Condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, las de la presente Ley y las de otras Leyes que fueren aplicables.

El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

I.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

II.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del Artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas;

III.- Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casa o locales para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común, de propiedad privada, para que sea indivisible.

(2) ***El Condominio, su constitución, compraventa y administración, Autor: Gerardo Guzmán Araujo Pandal. Quinta Edición 2002. Paginas 15 y 23.***

3.6.1 La copropiedad (3)

Existen 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.

Cuando la copropiedad en la cosa se hubiere constituido por donación o por testamento, el testador o donante puede poner la condición de que la cosa dada o legada quede indivisa por el mismo espacio de tiempo.

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

Son objeto de propiedad común o de copropiedad:

I.- En el Condominio vertical el suelo y fachadas, los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general; así mismo el sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, pasillos y patios siempre que sean de uso común y los jardines y espacios que hayan señalado las autoridades competentes.

Serán también de propiedad común únicamente de los condóminos colindantes los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí las unidades en condominio y en general los demás que se establezcan en la Escritura Constitutiva o El Reglamento de Condominio y Administración;

(3) ***El Condominio, su constitución, compraventa y administración, Autor: Gerardo Guzmán Araujo Pandal. Quinta Edición 2002. Pagina 15.***

3.7 Título de Propiedad del Condominio

Se refiere al título de propiedad que describe las medidas y colindancias del inmueble, sea este general del condominio o de la unidad condominio.

El documento, que se refiere al condominio, resulta indispensable cuando se establece el cambio de régimen de propiedad, el cual se vincula con el oficio y plano de autorización. Se establece generalmente la distribución de las unidades del condominio, así como las áreas privativas, las comunes, los usos de las áreas de terreno y construcción y los indivisos entre otros, esto conforme a la Ley en la materia.

De igual forma es útil el título de propiedad de las unidades condominales, cuando se requiere de revisar y aclarar los datos técnicos administrativos que corresponden al interés del condómino, respecto a su propiedad.

En los casos, en que existen inmuebles, que no han sido autorizados bajo el régimen de propiedad en condominio, y que por alguna razón, por analogía se pueda adoptar este criterio de cálculo, de igual manera el documento de propiedad o posesión es indispensable para actuar en lo concerniente. En todo caso se debe inducir al interesado para que consiga la aprobación del proyecto para cambio de régimen en condominio ante la autoridad competente.

3.8 Reglamento interno del condominio y tabla de indivisos.

Conforme a la Ley en la materia, este documento, contiene entre otros aspectos, la descripción de las obligaciones y atribuciones de los condóminos, la forma de administrarse, y los indivisos que corresponden a cada unidad del condominio.

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

El Reglamento de Condominio y Administración, determinará obligatoriamente, por lo menos los siguientes puntos:

- a) Forma de designación, facultades, bases de remuneración y causas de remoción del administrador;
- b) Forma y proporción de la aportación de los propietarios a los gastos comunes;
- c) Forma de convocar la Asamblea de Propietarios en caso necesario, persona que presidirá la reunión, y mayorías necesarias para adoptar resoluciones sobre asuntos para los que este Reglamento no fije una mayoría determinada; y
- d) En general, la fijación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios, especificando con la mayor claridad las partes del edificio que son de uso común y las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar, tanto los bienes comunes como los propios.

Para modificar el Reglamento de Condominio y Administración, la convocatoria deberá indicar, en la orden del día, las modificaciones que se propongan.

Las modificaciones al Reglamento de Condominio y Administración, para su validez, deberán ser adoptadas por la mayoría de los propietarios y, además, por la representación de la mayoría del valor del inmueble. Dicho Reglamento y las modificaciones al mismo en su caso, deberán depositarse en el Registro Público de la Propiedad respectivo para que el Tenedor lo agregue al apéndice de documentos de la inscripción del edificio sujeto a condominio y haga la anotación marginal correspondiente.

Cualquier modificación posterior al depósito de dicho Reglamento, así como el depósito mismo será comunicado además del Tenedor del Registro, a la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas del Estado y al Ayuntamiento respectivo, para que atento su conocimiento puedan proveer lo conducente a la resolución de cualquier problema conectado con edificios en condominio.

3.9 Autorización del cambio de régimen de propiedad

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

Solicitud.

- 1.- Título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- 2.- Ultimo recibo del Impuesto Predial, al corriente en su pago.
- 3.- Alineamiento y número oficial general. Vigente.
- 4.- Alineamiento y número oficial de cada vivienda (derivadas)
- 5.- Factibilidad o Constancia de uso de suelo
- 6.- Proyecto arquitectónico (ejecutivo)
- 7.- Comprobante de 5 años antigüedad (luz, teléfono)
- 8.- Reporte fotográfico del inmueble.
- 9.- Presentar factibilidad de S.O.A.P.A.P.
- 10.- Tabla de indivisos.
- 11.- Reglamento de condóminos.
- 12.- Memoria descriptiva.

Planos arquitectónicos completos, en los que se señalen las áreas propias y las comunes, las áreas libres y las construidas en cada planta o nivel, fachadas cortes y en general, todos los detalles del uso, destino y forma de construcción de los volúmenes que integran el condominio.

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

Memoria de cálculo y planos estructurales.

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

Presentados los documentos anteriormente citados, la autoridad estudiará si procede la expedición de la licencia correspondiente. En caso afirmativo, extenderá la orden de pago de los derechos relativos, y una vez cubiertos éstos, otorgará la licencia en un plazo no mayor de treinta días a partir de la fecha en que tome conocimiento de la liquidación de la orden de pago. En

caso negativo, dará por escrito el fundamento y motivo de la negativa, y pondrá a disposición del interesado, la documentación presentada.

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

CAPÍTULO 4

PROYECTO DEL ANEXO TECNICO EN DIFERENTES CONDOMINIOS

Este capítulo habla acerca de la clasificación de los tipos de condominio que existen, la descripción de cada uno de ellos, y de áreas privativas y áreas comunes.

4.1 Definición del Condominio.

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

Conforme a lo establecido en el Código Civil del Estado de México en su Título Quinto primera parte y a la ley que regula el Régimen en Propiedad de Condominio en el estado de México, establecen las modalidades del derecho de propiedad, y en específico de la copropiedad definiendo al condominio como:

- El inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas reuniendo condiciones y características establecidas en el código administrativo del Estado de México.
- Se considera Régimen de Propiedad en Condominio, aquel en el que los departamentos, viviendas, locales o naves que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener a distintos propietarios y que además, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública, sobre el cual tengan derecho exclusivo de propiedad.
- El condominio debe constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o terminadas.

4.1.1. Modalidades del Condominio.

Los condominios por su uso se clasificarán en habitacional, comercial, de servicios, industrial, agropecuario y mixto.

Según la naturaleza de quien los constituya, los condominios se clasificarán de orden privado, los que constituyan los particulares y, de orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la federación, el estado o los municipios.

Los condominios por su estructura podrán ser: horizontales, verticales y mixtos.

Para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración, extinción y solución de controversias, de acuerdo a lo establecido en la LEY, y su aprobación está bajo la autoridad correspondiente, sin embargo existen inmuebles que se encuentran bajo la modalidad de copropiedad y que por iniciativa propia pretenden disolver la copropiedad asignándole a las partes involucradas las fracciones privadas creando servidumbres de paso, todo esto sin cubrir las normas requeridas, este caso es frecuente, generándose subdivisiones no aprobadas en términos de la Ley correspondiente y que presentan una analogía del condominio al incorporar derechos de paso de uso exclusivo.

Por lo tanto se pueden definir los condominios como:

- **Horizontal:** Es la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él, y los dueños copropietarios del terreno de uso común con sus edificaciones o instalaciones correspondientes.
- **Vertical:** Es la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación, y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.
- **Mixto:** Es la combinación de las dos modalidades anteriores.
- **Analogías:** (dada su estructura, aun cuando no señalada en la ley, se incluye como tal). Se refiere a inmuebles que por acuerdo de sus copropietarios, disuelven la copropiedad, y que para su funcionamiento requieren de áreas de uso común; esto se atiende por resoluciones judiciales o cuando se realizan subdivisiones no autorizadas que requieren derechos de paso, en estos casos recomendamos se atienda el problema mediante una analogía con el condominio.

- **Indiviso o Proindiviso:** Es un factor expresado en forma decimal y/o en porcentaje que se refiere a la parte proporcional de terreno, áreas privativas y elementos comunes e instalaciones especiales que le corresponde a un inmueble.

4.2 Criterios de la estructura y planteamiento del condominio

Es importante diseñar la estructura del condominio a fin de que las áreas comunes de cada condominio se encuentre plenamente identificadas para evitar posibles conflictos vecinales ya que estas son las que generan los gastos de mantenimiento del conjunto condominal o condominio, sobretodo cuando estas son parte de un conjunto condominal, y se requiere el mantenimiento de estas por parte de varios condominios.

4.3 Descripción de áreas privativas y áreas comunes

Áreas privativas: El condómino tiene derecho exclusivo sobre su departamento de los servicios e instalaciones que haya dentro del mismo, así como la obligación de mantenerlo y conservarlo en buen estado.

Áreas comunes: Son aquellas en las que todos los propietarios son condueños y sobre las que tienen derechos y obligaciones comunes, como son:

- a) Terreno
- b) Cimientos
- c) Estructuras
- d) Muros de carga
- e) Techos de uso general
- f) Puerta de acceso
- g) Corredores, pasillos, andadores.
- h) Escaleras
- i) Patios,
- j) Azoteas
- k) Fachadas
- l) Estacionamiento, es su caso
- m) Elevador en su caso
- n) Calle de acceso, en su caso

- o) Las obras, instalaciones y demás objetos que sirvan para el disfrute y uso común, tales como:
- tinacos
 - bombas y motores
 - albañales
 - conductos de distribución de agua, drenaje, electricidad, gas, etc.

CAPITULO 5

PROCESO DE LA ELABORACION DEL ANEXO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Este tema habla de todos los documentos que se deben tener para poder realizar el trámite de régimen en propiedad en condominio.

5.1 Proyecto del Régimen de Condominio

Para realizar el anexo técnico es indispensable, revisar la documentación necesaria, planos arquitectónicos, criterios de venta en cuanto a superficie, precios de lista, y visita física al lugar donde se desarrolla en condominio.

Esta documentación se detalla como sigue:

- Escritura del terreno
- Boleta predial
- Licencia de Construcción
- Alineamiento y número oficial (general)
- Alineamiento y número oficial (derivadas)
- Uso de suelo
- Memoria Descriptiva
- Medidas y colindancias
- Tabla de indivisos
- Plano topográfico del terreno
- Planos Arquitectónicos del desarrollo

5.2 Antecedentes

En los antecedentes del anexo, se deberán transcribir todos los detalles relevantes como antecedente del condominio, la escritura, las licencias y permisos de autorización por parte del gobierno, un croquis de localización y demás datos que sean importantes en el condominio como se detalla enseguida:

- Nombre del Condominio
- Una descripción general del condominio
- Descripción del terreno, superficie, medidas y linderos de escritura
- Croquis de ubicación del condominio

- Descripción de la manifestación de construcción
- Descripción de alineamiento y número oficial
- Número de cuenta predial (Cuenta origen)
- Números de cuenta predial individual
- Nombre del desarrollador

5.3 Descripción del Condominio

El valuador profesional deberá de hacer una descripción detallada del proyecto arquitectónico del conjunto condominal, de los sub-conjuntos en su caso detallando por separado las áreas comunes del conjunto condominal, las áreas comunes de los sub-conjuntos, las áreas privativas del conjunto condominal, y las áreas privativas de los sub-conjuntos.

Se deberá de incluir un resumen de áreas, ya que en un futuro la autoridad fiscal, el propietario, los valuadores profesionales, lo necesitaran para la práctica de avalúos y cálculo de impuestos locales.

5.4 Tabla de Indivisos

Indiviso: Derecho de propiedad que adquiere cada condómino sobre los bienes comunes de un condominio, el cual es expresado en porcentaje siendo este proporcional el valor de su propiedad exclusiva. El porcentaje se calculara en base a la unidad privativa determinado por el valor profesional.

El porcentaje de indiviso se podrá modificar aplicando criterios para el manejo y administración del conjunto, siempre y cuando este se justifique a partir del primer escenario de indivisos, es decir que este porcentaje se modificara de acuerdo a las variables de administración del condominio tomando como base el primer cálculo del indiviso que corresponde a su valor determinado por el valuador profesional.

5.5 Descripción medida y linderos de las áreas comunes

El Área común: Son todos los bienes y sus elementos anexos que son propiedad de todos los condóminos en forma en forma proporcional, dichos condóminos tienen un derecho de copropiedad en porcentaje al indiviso de propiedad correspondiente.

El valuador profesional describirá a detalle cada parte común del condominio, y se incluirá:

- Descripción detallada de la parte común del condominio en base al proyecto y plano arquitectónico.
- Superficie del área común
- Plano del área común donde se especifique el número de vértices
- El plano deberá ser acotado, y no estará sujeto a escala ya que los usuarios se refieren al croquis.
- Se realizara una descripción de las medidas y linderos de cada parte común detallando: orientación, las medidas, linderos y colindancias

5.6 Descripción medida y linderos de las áreas privadas

El valuador profesional describirá a detalle cada parte privada del condominio, y se incluirá:

- Descripción detallada de la parte privada del condominio en base al proyecto y plano arquitectónico.
- Superficie del área privada
- Plano del área privada donde se especifique el número de vértices
- El plano deberá ser acotado y no estará sujeto a escala, ya que los usuarios solo se refieren al croquis.
- Se realizará una descripción de las medidas y linderos de cada parte privada detallando orientación, las medidas, linderos y colindancias.

CAPITULO 6

APLICACIÓN DEL MODELO

En este capítulo se muestra un ejemplo del régimen de propiedad en condominio del Fraccionamiento La Porta para palpar lo que en esta tesis se ha expuesto.

6.1 Ejemplo del modelo Fraccionamiento la Porta:

Para la aplicación de los conceptos anteriores se realiza un ejercicio en donde se expresa esquemáticamente el condominio vertical ubicado en 3 Poniente # 2501 Colonia Barrio San Matías, Puebla, con una superficie de terreno total de 3,668.78 m², y superficie de construcción 37,379.51, incluidas dos torres, doce pisos por torre, dos pisos de estacionamiento, ochenta y ocho condominios y ocho pent-houses.

Sub condominio, apartados, áreas, son las tres propiedades en que está dividido el edificio que son; a) El área de estacionamiento público; b) El área de locales comerciales y c) Los condominios está dividido en dos torres y sus dos niveles de estacionamiento privado para ellos mismos. (*Ejemplo véase Anexo II Tabla de indivisos*).

Ejemplo como realizar el cálculo del indiviso y área privativa

Superficie de terreno: 1,868.37 m²

Superficie de construcción total: 13,301.84 m²

Superficie de construcción común total: 9,386.77 m²

Forma de calcular el indiviso:

Los indivisos se calculan estableciendo la superficie privativa de cada departamento entre el total de superficie de construcción total (suma de áreas privativas.)

PARTE PRIVATIVA DE CADA UNIDAD

-----=INDIVISO

SUMA DE AREAS PRIVATIVAS

137.80 m²

-----= 0.01036

13,301.84 m²

INDIVISO X SUPERFICIE COMUN CONSTRUIDA = SUPERFICIE COMUN
CONTRUIDA POR UNIDAD

0.01036 X 9,386.77 m² = 97.24 m²

INDIVISO X SUPERFICIE DE TERRENO = SUPERFICIE DE TERRENO
PRIVATIVA

0.01036 X 1,868.37 m² = 19.36 m²

Superficie total de construcción por unidad

AREA PRIVATIVA DE CONSTRUCCION + AREA PRIVATIVA DE
CONSTRUCCION COMUN = SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCION.

137.80 m² + 97.24 m² = 235.04 M²

ÁREA DE TERRENO PRIVATIVO ES DE 19.36 m²

CONCLUSIONES

Después de haber llevado a cabo un análisis de la metodología para la elaboración de la constitución de régimen de propiedad en condominio es importante concluir lo siguiente:

El primer paso para realizar los trámites para la constitución de régimen en condominio es solicitar registro catastral para saber si el inmueble cuenta con alguna afectación o restricción, dado que no se considera como primer paso, al momento que se autoriza el régimen desconocen y se solicita la claves catastrales se dan cuenta de las afectaciones, restricciones o rectificaciones de medidas y colindancias y el tramite es rechazado.

El papel de la autoridad que tiene a su cargo la responsabilidad de la aprobación y firma de los funcionarios que intervienen en la gestión ante la dependencia encargada DGDUE, debe informar al propietario de los inmuebles los diferentes tramites y costos que deberán llevar a cabo dentro de dicha dependencia. En realidad la probación siempre se lleva a cabo a petición de parte bajo protesta de decir verdad siendo responsable quien proporciona la información.

La expedición de los alineamientos y no oficiales

Este documento tendrá únicamente validez de carácter técnico siendo preciso en cuanto al nombre de calle no oficial nombre de colonia además de que su croquis deberá señalar desde el predio general las afectaciones o restricciones de la autoridad que puede tener ya que este documento establecerá la identidad del inmueble.

El anexo "B"

Además de existir o conocer 3 formas de llevar a cabo el cálculo o presentación del mismo es importante señalar que este deberá unificarse y tener de manera clara los datos que contenga (nombre, ubicación, número interior, colonia, valor catastral del inmueble, superficie privativa de terreno, construcción, áreas comunes cuenta predial, clave catastral).

Además de los que se requieran en las diferentes dependencias involucradas, infonavit, sofoles o instituciones bancarias que tengan injerencia en la

materia así como el propietario del inmueble pues este detonara en materia fiscal el impuesto predial de los inmuebles que lo conformen.

Este documento se tomara como resumen de la gestión técnica que se llevó a cabo en la DGDUE (alineamiento, uso de suelo licencia de construcción, terminación de obra para ocupación de predio, plantas arquitectónicas etc.).

Este documento se propone no solo que se apruebe por parte de las autoridades involucradas sino de conocimiento de los propietarios sujetos de derechos y obligaciones en temas de áreas comunes o instalaciones especiales dentro del mencionado condominio, en este sentido se propone previo a la gestión en DGDUE la expedición de registro catastral en donde sea verificado por parte de la autoridad catastral la vinculación geográfica del predio general así como verificar dentro de sus registros si existe dentro del expediente histórico del predio que no se encuentre empalmado con otro predio.

En cuanto al reglamento de condominio se debe considerar el tipo de condominio, memoria descriptiva (existiendo dos tipos, una donde mencione sus medidas y colindancias de acuerdo al plano arquitectónico con cotas y superficies de privativas y comunes, y el segunda memoria descriptiva se considera los materiales y acabados de construcción).

El papel de los fedatarios públicos

Este es fundamental ya que ellos únicamente darán la certeza jurídica de todos los documentos expedidos por las autoridades responsables así como de la información que presente su cliente.

El papel del Director Responsable de Obra, deberá tener conocimiento del contenido de sus proyectos desde conocer los inmuebles físicamente como el contenido legal de ellos ya que se encuentra en situaciones en donde no coinciden, lo que físicamente se tiene con el contenido legal (escrituras públicas) así como saber si se encuentra en zonas de riesgo, barrancas, deslaves, o restricciones de vialidades, pancupes etc.

ANEXO I

LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1

La presente Ley es de interés y orden público. Tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio en el Estado de Puebla, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración. Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Artículo 2

Para efectos de ésta Ley se entenderá por:

I. Asamblea: Órgano máximo 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; II. Bienes y áreas de uso común: Aquéllas áreas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes; III. Escritura Constitutiva: Documento público notarial, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio; IV. Ley: La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla; V. Local o Locales: Piso, departamento, vivienda o local; o unidad privativa en singular o plural, respectivamente; VI. Reglamento Interno: Conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio y que

constará en testimonio notarial; VII. Residente: Persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva; y VIII. Unidad de propiedad exclusiva: El piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos; y cualquier otro elemento que no sea área o bien de uso común.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 3

Se considera régimen de propiedad en condominio, aquél que se constituye sobre bienes inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas o construcciones privativas, como el aprovechamiento común de las áreas o construcción que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes.

Artículo 4

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno que se trate.

Artículo 5

El régimen de propiedad en condominio se constituye: I. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que conste un inmueble, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno; II. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan dentro de un inmueble, y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación de personas distintas; III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, y que

entre otros le dé un uso habitacional, de abasto, comercio o servicios, industrial o agroindustrial o mixtos, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada indivisible; y IV. Cuando el propietario o propietarios de un terreno o predio, lo dividan en diferentes áreas privativas o fracciones, para transmitir su propiedad a distintas personas, preservando elementos comunes que sean indivisibles; encontrándose además dicho inmueble debidamente delimitado por algún elemento físico y con los lineamientos requeridos por la ley de la materia. El condominio se constituirá sobre las construcciones en proceso de construcción o terminadas.

Los Ayuntamientos únicamente autorizarán el cambio a régimen en condominio en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad e intensidad de aprovechamiento e imagen urbana, restricciones y demás normatividad aplicable.

Artículo 6

Según la naturaleza de quien los constituya, los condominios serán: de orden privado, los que constituyan los particulares; y de orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado o los Municipios.

Artículo 7

Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser: I. Atendiendo a su estructura: a) Condominio vertical.- Es aquél edificado en varios niveles, en un solo terreno común, con unidades de propiedad exclusiva con derechos y obligaciones de copropiedad sobre el suelo y los demás elementos comunes del inmueble; b) Condominio horizontal.- Es aquél que se construye con elementos horizontales, pudiendo o no compartir la estructura y los demás elementos medianeros; o el que se desarrolla sobre un terreno o inmueble con equipamiento e infraestructura urbana teniendo el condómino en ambos casos, derecho de uso en la unidad de propiedad exclusiva y derecho de copropiedad en las demás áreas comunes; y c) Condominio mixto.- Es aquel que se conforma por condominios verticales y horizontales. II.- Atendiendo a su uso, podrán ser: a) Habitacional.- Son aquéllos inmuebles en los que la unidad de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda; b) Comercial o de Servicios.- Son aquéllos inmuebles en los que la unidad de propiedad exclusiva, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido; c) Industrial.- Son

aquéllos en donde la unidad de propiedad exclusiva, se destina a actividades permitidas propias del ramo, como manufactura o de la transformación; y d) Mixtos.- Son aquéllos en donde la unidad de propiedad exclusiva, se destina a dos o más tipos de los anteriormente mencionados y compatibles.

Artículo 8

Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en Escritura Pública en la cual se hará constar: I. La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del edificio, en su caso; II. Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio; III. La descripción y datos de cada local, su número, situación, medidas, piezas de que consta y demás datos necesarios para identificarlo; IV. El valor total del inmueble y el que corresponda a cada local; V. El destino general del edificio, terreno o predio y el especial de cada local o unidad privativa; VI. Los bienes de propiedad común, su destino con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación; VII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva; y VIII. Constancia de las autoridades competentes en materia de construcciones urbanas, de que el edificio construido o el terreno materia del régimen, reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones.

Artículo 9

A la escritura constitutiva se agregarán: I.- El plano general; II.- Los planos correspondientes a cada uno de los locales; y III.- Los planos de las áreas comunes.

Artículo 10

La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio del edificio, terreno o predio, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 11

En todo contrato de adquisición de derechos sobre un piso, departamento, vivienda, local, área o nave, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 8 de esta Ley, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento interior.

Artículo 12

Será procedente la modificación del régimen de propiedad en condominio, únicamente cuando no se hayan enajenado las partes de propiedad exclusiva o cuando el total de los titulares de las unidades de propiedad exclusiva acuerden fusionarlas y enajenarlas a favor de una sola persona. Para la modificación se observará el mismo procedimiento que para su constitución.

Artículo 13

La declaración de voluntad que exige el artículo 8, podrá hacerse también, llenando los requisitos establecidos en él, por el propietario de un terreno que quiera construir un edificio dividido en locales, y se considerará constituido el régimen de propiedad en condominio, desde que el terreno y el edificio por construir, se hipotequen total o parcialmente o se venda cualquiera de las divisiones proyectadas.

Artículo 14

En los testimonios de las escrituras a que se refiere el artículo anterior, se insertará el reglamento interior y se agregará a cada uno de ellos, un ejemplar de ese reglamento certificado por el Notario.

Artículo 15

Solamente por acuerdo unánime de los condóminos, se podrán modificar en escritura pública, el destino general del edificio, terreno o predio y el especial del local o unidad de propiedad exclusiva.

Artículo 16

Establecido el Régimen de Propiedad en Condominio, sólo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los condóminos o en los casos previstos por el Capítulo Sexto de esta Ley.

CAPÍTULO TERCERO
DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE
PROPIEDAD COMÚN

Artículo 17

En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

Artículo 18

El condómino tendrá derecho exclusivo sobre la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como el condueño de los elementos y partes del edificio, terreno o predio que se consideren comunes del condominio. Los condóminos y residentes del condominio usarán las unidades exclusivas de propiedad de acuerdo a lo contenido expresamente en la escritura constitutiva.

El condominio sobre los elementos comunes del edificio, terreno o predio no son susceptibles de división ni de venta.

Artículo 19

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 los casos en que el residente podrá tener la representación del condómino en las asambleas que se celebren.

Artículo 20

Son derechos de los condóminos: I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva; II. Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos; III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio; IV. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio; V. Solicitar a la administración y a la mesa directiva, información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva; VI. Acudir ante la Sindicatura a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar; y VII. Acudir a la Sindicatura a solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, o al reglamento interior, por autoridades o particulares.

Artículo 21

Son objeto de propiedad común: I. El suelo, subsuelo, cimientos, estructuras, paredes maestras y techo del edificio; II. Los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, estacionamientos para vehículos, jardines, galerías, corredores y escaleras, que sean de uso común; III. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y las instalaciones generales y servicios comunes; IV. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común; y V. Cualesquiera otras instalaciones que se resuelva, por unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva.

Artículo 22

Los techos, pisos entre dos altos o secciones de éstos, que pertenezcan a distintos condóminos, las divisiones o muros que los separen entre sí y las instalaciones o aparatos destinados para ellos, serán de copropiedad de dichos condóminos quienes harán los gastos de conservación y reparación que requieran aquéllos.

Artículo 23

El condómino que abandone sus derechos o renuncie a gozar o usar determinados bienes, servicios o instalaciones de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que impone esta Ley, la

escritura constitutiva, el reglamento interior y demás disposiciones aplicables.

Artículo 24

Cada condómino usará la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica, por lo que está prohibido: I. Destinarla a usos ilícitos o distintos al fin estipulado en la escritura constitutiva y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse en atención a la naturaleza del edificio y su situación; II. Efectuar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes; III. Aún en el interior de su propiedad, realizar todo acto que impida o disminuya la eficacia, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones; IV. Abrir luces o ventanas; V. Pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores o realizar remodelaciones que rompan con el diseño del conjunto o que perjudique la estética general del condominio, salvo acuerdo de los condóminos; VI. Hacer excavaciones, elevar nuevos pisos o realizar otras construcciones, salvo acuerdo de los condóminos; VII. Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material; VIII. En el caso de condominios para uso comercial o industrial, destinarlos a un giro distinto al establecido en la escritura constitutiva; IX. Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, vestíbulos, patios, jardines, azoteas o techos, servicios e instalaciones generales; X. Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino; y XI. Generar ruidos y alteraciones a la paz o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás condóminos. El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, estará obligado a dejar de hacer las acciones mencionadas, asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique.

Artículo 25

Los condóminos y residentes de los departamentos ubicados en planta baja y primer piso, así como los del último piso superior, no tendrán más derechos que los restantes condóminos, salvo que lo establezca el reglamento interior. Los condóminos de la planta baja, no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines,

patios, ni otros lugares de tal planta, ni realizar construcciones en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso superior, no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

Artículo 26

En los condominios serán obligatorios para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes. En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

Artículo 27

Para la ejecución de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas: I. Las obras necesarias para mantener la seguridad, estabilidad y conservación del condominio y para el funcionamiento normal y eficaz de los servicios, así como las obras de carácter urgente, se efectuarán por la administración, bastando la comunicación a la mesa directiva, con cargo al presupuesto de gastos de mantenimiento y administración. Cuando el presupuesto resulte insuficiente o sea necesario efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos a fin de que resuelvan lo conducente. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes o instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos a falta de administrador; II. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los condóminos; III. Los condóminos podrá proceder a la reparación de los vicios de construcción en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, quedando a salvo sus derechos sobre saneamiento en caso de evicción; y IV. Para emprender obras distintas de las previstas en las fracciones anteriores, se requerirá el voto aprobatorio de la unanimidad de los condóminos. Se prohíben todos los actos y obras que pongan en peligro la solidez, seguridad, estabilidad y conservación del inmueble o afecten la comodidad del condómino; que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común a cualquiera de los condóminos; o los que dañen o demeriten cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva.

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

Artículo 28

En caso de que un condómino desee vender la unidad de propiedad exclusiva, lo notificará al administrador del condominio. Cada condómino podrá enajenar, hipotecar o gravar su local o unidad de propiedad exclusiva sin necesidad del consentimiento de los demás.

Artículo 29

Si la hipoteca o gravamen se constituye sobre la totalidad del edificio sujeto a régimen de propiedad en condominio, o sobre el terreno destinado a su construcción será forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada local, pudiendo cualquiera de ellos ser redimido del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantice.

Artículo 30

En el caso de venta de un local o unidad privativa sujeto al régimen de propiedad en condominio, los otros condóminos no tienen el derecho del tanto.

Artículo 31

Cada condómino tendrá los mismos derechos y usará su local o unidad de propiedad exclusiva respetando los derechos de convivencia.

Artículo 32

Los condóminos del último piso, o de los locales situados en él, costearán las obras de los techos en su parte interior; y los condóminos del piso bajo o primero o de los locales que formen parte de él, las obras que necesiten los suelos en la parte de su propiedad.

REFERENCIA BIBLIOGRAFICA

- EL CONDOMINIO SU CONSTITUCION, COMPRAVENTA Y ADMINISTRACION., GERARDO GUZMAN ARAUJO PANDAL. EDITORIAL TRILLAS. (2002)
- LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA (2011)
- PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE PUEBLA (METODOLOGIA DE VALUACION 2008)
- CURSO PRESENCIAL REGIMENES DE CONDOMINIO, ESTRUCTURA Y CRITERIOS ANALITICOS PARA SUPERFICIES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, AREAS COMUNES Y AMENIDADES. EXPOSITOR AXEL VELAZQUEZ VARGAS.
- CURSO SOBRE CONDOMINIO EN EL CONGRESO DE VALUACION SEPTIEMBRE 2001.
- REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL DISTRITO FEDERAL.

ANEXO II

Tabla de indivisos Fraccionamiento La Porta

PROPIETARIO : D.A.C.A. , S.A DE C.V				PU 7556 - 01							
EDIFICIO DENOMINADO " LA PORTA "											
DIRECCION : AV. 3 PONIENTE NO. 2501											
COLONIA BARRIO SAN MATIAS, PUEBLA											
SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO				3668.78 M2							
SUPERFICIE PRIVATIVA DE CONSTRUCCION				31,816.30 M2							
AREA COMUN CONSTRUIDA				5,563.21 M2							
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCION				37,379.51							
		UBICACIÓN	a) ÁREA PRIVATIVA	INDIVISO %	b) ÁREA COMÚN	SUMA a) + b)	ÁREA PROPORCIONAL	VALOR	CUENTA PREDIAL	CLAVE CATASTRAL	
1	Daca S. A. de C. V. (Estacionamiento Publico)	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501.	11,357.77	35.70%	372.63	11,730.40	1,309.68				
2	Daca S. A. de C. V. (17 Locales Comerciales)	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501. LOCAL 1 AL 17	2,178.13	6.85%	277.38	2,455.51	251.16				
3	Daca S. A. de C. V. (188 Departamentos y estacionamiento privado)	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501. LOCAL 301 AL 1404	18,280.40	57.46%	4,913.20	23,193.60	2107.94				
TOTALES			31,816.30	100.00%	5,563.21	37,379.51	3,668.78				

FOLIO	PROPIETARIO	UBICACIÓN	a) ÁREA PRIVATIVA	INDIVISO %	b) ÁREA COMÚN	SUMA a) + b)	ÁREA PROPORCIONAL TERRENO	VALOR	CUENTA PREDIAL	CLAVE CATASTRAL
	Daca S. A. de C. V.	SOTANO 1 (NIVEL -1) CALLE 3 PONIENTE NO. 2501	3,728.26	0.3369	239.38	3,967.64	523.67			
	Daca S. A. de C. V.	SOTANO 2 (NIVEL -2) CALLE 3 PONIENTE NO. 2501	3,668.72	0.3315	235.55	3,904.27	515.31			
	Daca S. A. de C. V.	SOTANO 3 (NIVEL -3) CALLE 3 PONIENTE NO. 2501	3,668.72	0.3315	235.55	3,904.27	515.31			
1	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL A	11,065.70	1.00	710.48	11,776.18	1,554.28			
TOTALES			11,065.70	1.00	710.48	11,776.18	1,554.28			

CUENTA	CLAVE	SUPERFICIE PROPORCIONAL DE TERRENO	246.13	m ²	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA	917.88	m ²	NOTARIA		
		SUP. TOTAL CONSTRUIDA	2,670.19	m ²	SUP. PRIVATIVA CONSTRUIDA	1,752.31	m ²			
		CONJUNTO EN CONDOMINIO	REGIMEN DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO DEL EDIFICIO UBICADO EN LA CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 BARRIO DE SAN MATIAS, PUEBLA PUE. "CONDOMINIO LAPORTA RESIDENCIAL" 17						Notaria Pública No. 7	
FOLIO	PROPIETARIO	UBICACIÓN	a) ÁREA PRIVATIVA	INDIVISO %	b) ÁREA COMÚN	SUMA a) + b)	ÁREA PROPORCIONAL	VALOR	CUENTA PREDIAL	CLAVE CATASTRAL
2	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 1	100.20	0.05718	52.49	152.69	14.07			
3	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 2	113.33	0.06467	59.36	172.69	15.92			
4	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 3	93.60	0.05342	49.03	142.63	13.15			
5	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 4	93.60	0.05342	49.03	142.63	13.15			
6	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 5	93.60	0.05342	49.03	142.63	13.15			
7	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 6	93.60	0.05342	49.03	142.63	13.15			
8	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 7	93.60	0.05342	49.03	142.63	13.15			
9	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 8	93.60	0.05342	49.03	142.63	13.15			
10	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 9	113.33	0.06467	59.36	172.69	15.92			
11	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 10	79.50	0.04537	41.64	121.14	11.17			
12	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 11	104.20	0.05946	54.58	158.78	14.64			
13	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 12	92.32	0.05268	48.36	140.68	12.97			
14	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 13	99.83	0.05115	46.95	136.58	12.59			
15	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 14	104.20	0.05946	54.58	158.78	14.64			
16	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 15	225.98	0.12896	118.37	344.35	31.74			
17	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 16	92.02	0.05251	48.20	140.22	12.93			
18	Daca S. A. de C. V.	CALLE 3 PONIENTE NO. 2501 LOCAL 17	76.00	0.04337	39.81	115.81	10.67			
TOTALES			1,752.31	1.00	917.88	2,670.19	246.13			

