



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

Facultad de Ingeniería

**“La integración de un régimen de condominio”
Problemas y soluciones**

TESIS

**Para obtener el grado de
Maestro en Valuación**

Presenta:

Julieta López Sánchez

Asesor:

Mtra. María de los Ángeles Díaz de León Flores

Puebla, Pue.

Julio 2014



Oficio No. 0333/2014

C. JULIETA LÓPEZ SÁNCHEZ

Pasante de la Maestría en Valuación
Facultad de Ingeniería, BUAP.
Presente

Por medio del presente, el suscrito M.I. Edgar Iram Villagrán Arroyo, Director de la Facultad de Ingeniería, de acuerdo a su solicitud de aprobación de tema de Tesis, le autoriza desarrollar el tema intitulado: **La integración de un régimen de condominio**. Para obtener el grado de Maestro en Valuación. Asignándose como Asesor a la Mtra. María de los Ángeles Díaz de León.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E
"PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR"

H. Puebla de Zaragoza, a 31 de enero de 2014.

M.I. EDGAR IRAM VILLAGRAN ARROYO
DIRECTOR



C.c.p. Mtra. María de los Ángeles Díaz de León, Asesor del Tema de Tesis

C.c.p. Archivo

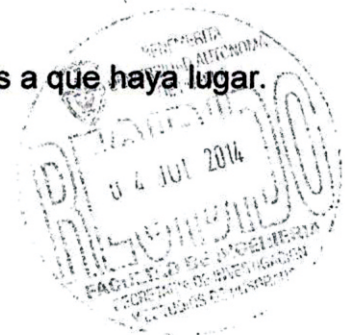
GJS/sco*

MTR. EDGAR IRAM VILLAGRÁN ARROYO.
DIRECTOR DE LA FACULTAD DE
INGENIERIA DE LA B.U.A.P.
PRESENTE:

La suscrita **MTRA. MARIA DE LOS ANGELES DIAZ DE LEON FLORES**, Directora del tema de tesis denominado: **“LA INTEGRACIÓN DE UN RÉGIMEN EN CONDOMINIO” Problemas y soluciones**, presentado por la **C. ARQ. JULIETA LÓPEZ SÁNCHEZ**, pasante de la Maestría en Valuación; se permite informar a Usted que después de haber revisado la tesis correspondiente, no existe inconveniente en autorizar la impresión de la misma ya que cumple con el formato establecido en el reglamento de titulación de la Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado.

Lo anterior lo hago de su conocimiento para los efectos legales a que haya lugar.

ATENTAMENTE
Puebla, Pue., a 30 de Junio de 2014




MTRA. MARIA DE LOS ANGELES DIAZ DE LEÓN F.
Directora de Tesis.

c.c.p. Mesa de Exámenes Profesionales.
c.c.p. Interesado.
c.c.p. Archivo

DEDICATORIA

A mi mamá

Con todo mi amor para ti, eres la mujer más importante en mi vida, en todo momento estás conmigo, constantemente le das una guía y luz a mi camino. Gracias por motivarme y darme todo tu amor. Siempre estás en mi corazón y tienes mi profundo agradecimiento.

AGRADECIMIENTOS

A mi directora de tesis

Gracias por darme las herramientas y la orientación para poder desarrollar este trabajo de investigación. Por infundirme el interés de aprender más y por darme con su ejemplo el impulso para desarrollar esta profesión tan bella.

A mis familiares y amigos

Siempre cuento con su apoyo incondicional, gracias por transmitirme con sus palabras el ánimo para seguir y cumplir mis metas.

ÍNDICE

Introducción

Capítulo 1. La figura del condominio.....	1
1.1. Antecedentes del condominio	1
Antecedentes del condominio en México	2
Antecedentes del condominio en la ciudad de Puebla.....	3
Denominación de condominio	9
1.2. Características y tipos de condominio	8
1.3. Términos aplicables para el condominio	9
1.4. Concepto de indiviso y proindiviso	13
Capítulo 2. Leyes y normatividad	15
2.1. Marco normativo	15
2.2. Código Civil del Estado de Puebla.....	16
2.3. Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Puebla..	20
2.4. Ley de Fraccionamientos y acciones Urbanísticas del Estado de Puebla..	22
2.5. Ley de Catastro del Estado de Puebla.....	25
Capítulo 3. Características particulares del condominio analizado.....	28
3.1. Ubicación del terreno	33
3.2. Requisitos para licencia de construcción	34
3.3. Memoria Descriptiva.....	35
3.4. Descripción de cada unidad privativa.....	38
3.5. Descripción de áreas comunes	51

Capítulo 4. Régimen de Condominio (caso práctico).....	53
4.1. Metodología utilizada para establecer la tabla de indivisos.....	53
4.2. Reglamento de condóminos.....	54
4.3. Propuesta de soluciones.....	72
Conclusiones.....	75
Bibliografía.....	
Anexo. Tabla de indivisos	

Introducción

En México a partir de los años 70 se presenta un crecimiento poblacional. Con esta situación surge un incremento en el desarrollo urbano donde aparece la necesidad de crear otros centros de población, en los cuales, la mayor parte del terreno se pueda aprovechar. Es así como se establece una nueva modalidad en la vivienda, una oferta habitacional a través de desarrollos en condominio.

Al desplegar el concepto de condominio se tuvo la exigencia de planear y regular el mejoramiento de las zonas en las que se construía la vivienda. La evolución en la manera de relacionarse con la sociedad amplió la complejidad de la forma de vincularse entre las personas que habitan en conjunto.

La construcción generada por los conjuntos habitacionales forjó la distinción de la figura del condominio. El condómino se percibe como una sociedad, en la cual, se deben seguir los principios de legalidad.

En esta sociedad conviene marcar medidas de prevención, regulación, moderación y orden de la propiedad. Se tiene que precisar en donde inicia y termina la propiedad exclusiva.

En el caso de estudio, la ciudad de Puebla es una de las entidades donde el crecimiento poblacional en los últimos años ha experimentado un gran desarrollo a nivel económico, social, demográfico y urbano.

Por lo tanto, este incremento permite producir espacios para habitar zonas donde el territorio se encuentra concentrado en un sector ubicado con la mayoría de los servicios públicos.

Actualmente en el municipio de Puebla y San Andrés Cholula se visualiza un aumento dentro del ramo de la construcción. Surge el lanzamiento de proyectos inmobiliarios reflejados en desarrollos comerciales y de vivienda tanto horizontal como vertical.

Existe una tendencia de verticalización en la vivienda. Esto da un auge en el rubro de la construcción con características particulares.

El tema de investigación a tratar abarca la edificación de vivienda vertical en los límites del municipio de Puebla.

Al construir proyectos cimentados en un solo predio, se satisface la necesidad de varias familias integradas en un inmueble. Identificando así la falta de integración adecuada de las áreas comunes.

Si analizamos las escrituras, se presenta la problemática en varios casos de no cumplir con el marco normativo. Las normas, leyes y reglamentos, establecen las bases de la interacción de convivencia social en los desarrollos y conjuntos habitacionales.

Tanto a nivel federal como estatal existen diversas leyes que regulan la propiedad, por ejemplo: El Código Civil, Ley sobre Régimen en Propiedad en Condominio, Ley de Fraccionamientos y Ley de Catastro entre otras que abordaremos más adelante.

Si distinguimos el tipo de vivienda antes mencionada en su aspecto de propiedad debe estar constituida dentro de un régimen de condominio. Bajo esta modalidad se pueden concebir proyectos donde se encuentra implícito un derecho de copropiedad sobre elementos y partes comunes.

En nuestra actividad dentro de la valuación, existen diversos factores donde encontramos ayuda para el análisis donde se determina el valor de un bien ya sea tangible o intangible.

Al integrar el avalúo es de suma importancia el cuidado de la información en la base de datos, siendo una fuente fidedigna para llegar a un mejor resultado.

Es indispensable verificar el desarrollo correcto de los proyectos. Tenemos la obligación de cotejar la información adquirida cuando vamos a realizar el estudio de un inmueble, involucrando toda la información como puede ser: la infraestructura dotada a la zona, valor del terreno, situación legal del predio, etc.

Los valuadores poseen una formación integral. En el caso de la construcción de nuevos proyectos donde se pretende establecer el régimen de condominio se tiene un área importante de desarrollo.

El valuador tiene conocimientos de las leyes generales, las leyes estatales aplicables a los municipios, los reglamentos y la normativa existente necesaria para que no haya un incumplimiento en la ley.

Por lo antes mencionado el valuador representa una ayuda y asesoría en los proyectos. Si desde un inicio al constructor o desarrollador, se le da la asesoría para el sustento correcto de la información apoyado con su conocimiento, el proceso puede ser más fluido y correcto en el proceso legal.

Esta investigación se refiere a un proyecto desarrollado como vivienda vertical de nivel residencial integrado en un régimen de condominio. Comprende 2 etapas con áreas privativas y de uso común.

Al ser una propiedad en condominio todas las partes gozan de un porcentaje de dicha propiedad. En este caso al valuador se le presenta la oportunidad de poder intervenir en estos planes de desarrollo de vivienda. Donde la oferta y la demanda van en crecimiento.

La importancia de la integración del régimen en condominio se da en el sentido legal, donde debe estar constituido de esta forma. En el desarrollo del régimen se presenta una tabla mostrando el cálculo del indiviso, en ese punto indicamos el porcentaje de área privativa o bien el área de recuperación que tiene el condómino respecto al bien inmueble adquirido.

Además, se presenta un reglamento donde se establecen los lineamientos para la convivencia de los usuarios. El trabajo a desarrollar consiste en analizar la problemática presentada. En caso de no integrar un régimen de condominio adecuadamente se dificulta la adquisición del bien, afectando directamente al proceso valuatorio.

La falta de datos, la incongruencia de la información, afecta el valor de las unidades. Si no se tiene la certeza del cálculo de las áreas privativas y sus respectivos complementos se puede determinar un valor erróneo.

La información contenida dentro del régimen de condominio tiene la finalidad de hacer una descripción del predio, plasmar las medidas y colindancias, calcular las áreas privativas y bienes comunes representados en metros cuadrados de superficie contenidos en la tabla de indivisos.

Uno de los objetos de este tema de estudio es dar a conocer la actividad del valuator. Este no sólo valúa inmuebles, tiene la capacidad de intervenir desde el inicio del proyecto siendo un apoyo como anteriormente se menciona.

Puede generar e integrar el régimen de condominio aportando un elemento esencial para el avalúo. Analiza los parámetros que se deben tomar en cuenta para la determinación de la tabla de indivisos.

En el desarrollo de los capítulos de esta investigación, se plasma información del significado de condominio, sus antecedentes y

características, se analiza la normativa aplicable para la integración del régimen de condominio en un caso práctico

Con esto, se demostrara que a través del desarrollo correcto del régimen de propiedad en condominio, mediante un procedimiento se puede determinar un correcto valor en los avalúos de este tipo de inmuebles con la integración adecuada de las áreas comunes, para permitir generar equidad entre los condóminos, al aportar información necesaria para la escrituración de la propiedad.

Capítulo 1. La figura del condominio

En el presente capítulo, se abordan el concepto de condominio, los factores involucrados para su desarrollo en México y en el municipio de Puebla. A su vez, se presentan, brevemente, los antecedentes de la vivienda en condominio en la ciudad de Puebla. Por último, se incluyen las características y términos que se requieren en el caso de la constitución del condominio.

1.1. Antecedentes del condominio

El concepto de condominio proviene desde la época romana. Antiguamente, cuando moría el padre de familia, se formaba entre sus herederos una sociedad llamada *consortium hercto non cito*. Esto significaba la existencia de una propiedad indivisa sobre los bienes del difunto.

Para los romanos, referirse al condominio representaba a la persona, dueño o socio de un dominio, con lo cual se entiende que a cada parte le corresponde la fracción sobre un bien. Al presentarse una comunidad o una sociedad entre varias personas surgía el derecho de pertenencia de un pro indiviso a ese bien (Márquez, 1956, págs. 23,

35-40). El origen del condominio fue el así llamado *consortium*. Su estructura y características constituyen el antecedente de este instituto donde el propietario obtiene la disposición sobre un bien.

Antecedentes del condominio en México

En México, el incremento demográfico iniciado en la década de los cuarenta planteó una gran demanda habitacional en las zonas urbanas. Se inicia una nueva etapa en la construcción de vivienda masiva como respuesta a la demanda que imponía el crecimiento poblacional.

A nivel federal en 1954 se decretó la primera ley condominal: la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales. Con esta ley se registra la importancia del concepto de condominio, siendo un avance significativo en este rubro.

Ya en la época de los setenta, se implementa una política de apoyo a la vivienda por parte del sector público. En el año de 1972, se funda el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). Para 1974, se publica la Ley General de Población en el diario Oficial de la Federación. El objetivo de esta ley era regular los fenómenos sociales y económicos que afectaban a la población. Se buscaba integrar las políticas de vivienda para contribuir al desarrollo de la sociedad que demandaba un espacio para habitación.

Asimismo, se extiende a 89 ciudades los programas de crédito y de financiamiento para la construcción de viviendas. Por lo tanto, se inició un período de gran impulso a la construcción de conjuntos habitacionales, los cuales se caracterizaron por alcanzar grandes dimensiones que debían contar con un importante equipamiento y diversas áreas de uso social. A partir de los ochenta, se registra una transformación en las características de los conjuntos como resultado de los cambios en la política habitacional.

A diferencia de otras tipologías de vivienda, los conjuntos habitacionales se distinguen por contar con dos tipos de espacios, los de uso privado (o doméstico) y los de uso colectivo. Desde el punto de vista legal, esto implica que los habitantes de los conjuntos reúnen la propiedad privada de la vivienda y la propiedad colectiva de las áreas de uso social. A esta forma de propiedad se le denomina condominal y está jurídicamente reconocida y regulada por la Ley de Propiedad en Condominio (Esquivel, 2007).

Antecedentes del condominio en la ciudad de Puebla

La zona metropolitana de Puebla es una de las cuatro más grandes de México en cuanto a población se refiere. Esta metrópoli presenta su mayor auge alrededor de los años 60, con la construcción de la carretera que comunica los estados de México y Puebla en 1962. En el periodo de 1970-1990, su área urbana inició el crecimiento demográfico, debido a la construcción de los parques industriales que

se ubicaron en los límites del municipio de Puebla, que propicio su expansión.

La construcción del aeropuerto internacional Hermanos Serdán cerca de la carretera Puebla-México y el transporte accesible generó cambios en la dinámica poblacional y el tejido urbano. En 1972, se autoriza la construcción de la segunda parte de la carretera, es así como Puebla se convirtió en un punto que articulaba la capital de México con Tlaxcala, Veracruz, Chiapas, Tabasco y Oaxaca.

Actualmente, el municipio de Puebla sigue creciendo de manera radial y tiene como centro la ciudad de Puebla, la cual alberga a más de la mitad de la población de la zona metropolitana entre Puebla y Tlaxcala. El área metropolitana de los municipios de Puebla crece cada día más debido a la población de otros estados. Esta población se siente atraída por las ventajas que la ciudad ofrece a comparación de otros estados.

El crecimiento de la ciudad de Puebla, gracias a su poder económico sobre todo en la industria textil, formó diversos asentamientos irregulares, los cuales se extendieron hacia la zona del estado de Tlaxcala, formando el área metropolitana. La apertura de diversas avenidas hizo más dinámica la movilización de la Metrópoli y su crecimiento urbano, como fue la inauguración de la avenida Diagonal Defensores de la República, hacia el norte de la ciudad de Puebla en 1965.

En la década de los setenta, se construyen otras dos vialidades importantes como son la avenida Quetzalcóatl que conecta la ciudad de Puebla con Cholula y el segundo tramo de la carretera México-Puebla en 1962. Siendo esta última de vital importancia para el desarrollo geográfico, pues generó una actividad social y económica tan grande que genera la expansión de los municipios. Esto, indudablemente, provocó el aumento de la demanda de vivienda de Puebla y Tlaxcala.

La carretera que unía a Puebla con Cholula se volvió una avenida más de la ciudad. La conurbación entre ambas ciudades fue inevitable, mismo hecho que sucedió en la ciudad de Puebla con la construcción de la avenida Atlixcayotl. Otro Factor importante que influencio a la inmigración de personas a la metrópoli poblana fue el establecimiento de la planta automotriz Volkswagen de México en 1965, aunado al terremoto de la ciudad capitalina en 1985.

Por las circunstancias antes mencionadas, en las últimas dos décadas, la Metrópoli alcanzó niveles de crecimiento urbano. Esto permitió la construcción de nuevas formas de vivienda en la ciudad de Puebla como son los multifamiliares. Los desarrollos construidos fueron La Hacienda, La Margarita, Amalucan, Bosques de San Sebastián y asentamientos irregulares que irrumpían con el ordenamiento del tejido urbano de las ciudades.

A partir de 1975, se construyen los primeros conjuntos habitacionales multifamiliares en régimen de condominio tanto vertical,

horizontal y mixto. El primer ejemplo de multifamiliar edificado en la ciudad de Puebla fue en la zona de Amalucan. En el plano legal, una de las primeras medidas para regular este tipo de desarrollos, que se dan en asentamientos conurbados, fue la Ley de Fraccionamientos de terrenos en 1979. En esta época de construcción de los primeros conjuntos habitacionales multifamiliares, para los valuadores se presenta el problema de como valorar este tipo de inmuebles, con características nuevas, donde se tiene una propiedad privativa pero a su vez se comparten áreas de uso común.

Para el año de 1979, se construye la unidad habitacional más grande de Puebla. La unidad habitacional la Margarita fue realizada por el INFONAVIT., la cual alberga a 36,000 habitantes en un terreno de 1 millón de m². Sin duda, entre el periodo de 1970 a 1980 se da un mayor crecimiento de la ciudad hacia todos sus extremos, inicia el auge de la promoción inmobiliaria. Ya en los noventas, la ciudad de Puebla se caracteriza por su tendencia a la expansión del área urbana.

En consecuencia de la necesidad de vivienda de la población, debe existir en los desarrollos habitacionales un entorno apto, con este ambiente, los residentes pueden disfrutar de espacios donde puedan desenvolver sus actividades adecuadamente.

Una de las formas para resolver el problema de segregación urbana, se da con el origen de la verticalidad en la ciudad. Con esto se logra compactar y concentrar los servicios de las comunidades

(Sánchez Corral, 2010). Como parte fundamental para el crecimiento organizado del territorio y el acelerado desarrollo urbano, surge la necesidad de contar con un ordenamiento jurídico. En este ordenamiento se deben establecer las bases para regular de forma adecuado todo desarrollo habitacional.

Por lo tanto, se enriquece la Ley de Fraccionamientos en el año de 2004. En esta ley se tratan diversos temas para la correcta ejecución de los desarrollos habitacionales. Además se aplican otras leyes, donde se toma en cuenta la propiedad en régimen de condominio, estas leyes se mencionan más adelante.

Por lo que respecta a la valuación, al momento de valuar la unidad de vivienda, se presentan complicaciones, en varios casos al no estar bien constituido el régimen de condominio, sólo se toma en cuenta el área privativa. Las áreas comunes no se integran debido a que no están registradas como debiera ser en el régimen, por tanto, las áreas comunes quedan en el aire.

Denominación de condominio

Se le denomina condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta. Este tipo de construcciones son susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común. El dueño posee un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su inmueble. Los condóminos comparten un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

1.2. Características y tipos de condominio

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

1. Atendiendo a su estructura

- a. **Condominio vertical.** Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad.
- b. **Condominio horizontal.** Se constituye en inmuebles con construcción horizontal, donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de

copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.

- c. **Condominio mixto.** Es aquel formado por condominios verticales y horizontales.

2. Atendiendo a su uso

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

1.3. Términos aplicables para el condominio

Las figuras condominales se encargan de normar y ver que se cumplan los acuerdos para el uso adecuado del inmueble. Por lo tanto, se convierten en una representación legal, se establece para un funcionamiento óptimo dentro de un condominio. La instalación de la organización condominal debe existir para una sana convivencia, los elementos que la forman son:

Asamblea General. Es el órgano máximo del condominio; constituye la máxima instancia en la toma de decisiones donde se expresen y discuten asuntos de interés propio y común celebrada en los términos de la Ley.

Administrador. Tiene la facultad de administrar la propiedad de condominio. El reglamento de ley indica que existen dos tipos de administradores.

Áreas y bienes de uso común. Son aquellas que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

Asamblea general. Es el órgano máximo del condominio. Constituye la máxima instancia en la toma de decisiones celebrada en los términos de la Ley. En las reuniones de asamblea, se expresan y discuten asuntos de interés propio y de interés común.

Condominio. Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas.

Condómino. Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa. Celebrado el contrato de compra, llega a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

Comité de vigilancia. Órgano de control y vigilancia integrado por condóminos electos en la Asamblea General, su cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones

tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condominio.

Comités. Están formados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organiza para realizar actividades que atienden algunos servicios complementarios ambientales, preventivos contra siniestros y promueven la cultura condominal en beneficio de la comunidad. Son instancias de autogestión, atemporales y no obligatorias, su número integrante varía, y se conforman entorno a objetivos concretos.

Consejo de administradores. Órgano coordinador del condominio subdividido y/o conjunto condominal, integrado por los administradores, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.

Conjunto condominal. Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

Cuota ordinaria. Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.

Cuota extraordinaria. Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

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

Reglamento interno. Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.

Reglamento. Es el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio.

Sanción. Multa o medida de apremio impuesta al condómino o poseedor que viole la Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

Sesiones del consejo. Mecanismo de toma de decisiones conforme a las facultades otorgadas en la Asamblea General del condominio subdividido y/o conjunto condominal, cuyas sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Unidad de propiedad privativa. Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.

1.4. Concepto de indiviso y pro indiviso

Los propietarios o condóminos tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, casa o área. Además, tienen un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Para la constitución de un régimen en propiedad en condominio, se requiere asignar los indivisos a cada una de las propiedades privativas que constituyen el condominio. Este indiviso representa un porcentaje de la unidad, que es el todo de la unidad condominal.

Estos indivisos señalan el porcentaje de la propiedad que le corresponde a un condómino, así como el porcentaje de derechos que le corresponden. El indiviso debe ser asignado en la constitución de los condominios y debe ser calculado técnicamente por un valuador. Esto es para integrar adecuadamente las partes que le corresponden en derecho de propiedad a un condómino.

Al estar bien asignados los porcentajes, se omiten problemas a futuro entre los condóminos de un conjunto. El indiviso es el porcentaje que representa el derecho de copropiedad, corresponde a cada área privativa sobre los bienes y áreas del condominio. Es proporcional al valor de dicha área privativa en relación con el propio condómino, encontrándose detallado en la tabla de indivisos anexo en la escritura constitutiva.

Cuando dos o más personas son propietarias de un mismo bien se produce una copropiedad o proindiviso sobre un inmueble. Las cuotas de cada comunero son indivisas, no se puede identificar en el espacio sobre una porción concreta de terreno, se representa por medio de porcentajes en la propiedad.

Solamente se podrán materializar o dividir cuando termine la copropiedad mediante la transmisión a un tercero o la adjudicación de la propiedad total del bien en favor de uno solo de los propietarios. La importancia del indiviso es primordial, por ello se concluye que es la base para poder ejecutar un avalúo de manera correcta, sin esta información se puede llegar a obtener un resultado sin veracidad.

Los puntos mencionados en este capítulo presentan los antecedentes de la integración del régimen de condominio en el municipio de Puebla. En el capítulo siguiente, se aborda la normativa existente para la constitución del mismo.

Capítulo 2. Leyes y normatividad

Las leyes son normas jurídicas establecidas por las autoridades para darnos la pauta de cómo debemos conducirnos en diferentes aspectos en la sociedad. En el desarrollo de nuestra actividad valuatoria, la ley nos ordena, prohíbe o permite ciertos parámetros para tomar en cuenta dentro de nuestro trabajo.

El desarrollo de este capítulo plantea los lineamientos en los cuales nos basamos para la constitución de un régimen en condominio.

2.1 Marco normativo

Las normas, son reglas que se destinan para darle orden a un asunto en específico. Estas normas pueden ser reglamentos donde se generan obligaciones y derechos. Por consiguiente para la sana convivencia de las personas que habitan una construcción dentro del régimen de condominio, se establece un reglamento que contiene las bases para el adecuado trato entre los condóminos.

La norma base para el rubro de condominios en el estado de Puebla es el Código Civil seguido de Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. Esta ley tiene por objeto regular la

constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración del régimen así como regular las relaciones entre los condóminos mediante la conciliación.

A continuación, se exponen brevemente las características del código y las leyes aplicables para el régimen de condominio.

2.2 Código Civil del Estado de Puebla

El Código Civil es un conjunto de normas donde se ordena y sistematiza un cuerpo legal. Tiene por objeto regular las relaciones civiles de las personas físicas y jurídicas ya sea privada o pública.

En el Código Civil del estado de Puebla dentro del libro tercero denominado “Bienes”, se regula la institución del régimen de propiedad y condominio. En esta ley se contempla que el régimen de propiedad en condominio puede originarse en las siguientes maneras:

1. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que consiste un edificio, pertenecen a distintos dueños.
2. Cuando se construya un edificio para vender a personas distintas los diferentes pisos, departamentos ,viviendas o locales, si existe un elemento común que sea indivisible;
3. 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 se preservan elementos comunes que son indivisibles.

Para constituir el régimen de propiedad en condominio ya sea vertical, horizontal o mixto, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en la escritura pública donde se hará constar:

1. Las dimensiones y linderos del terreno así como una descripción general del edificio.
2. La descripción de cada local, su número, medidas, colindancias y demás datos para identificarlo.
3. El valor total del inmueble y el que corresponda a cada unidad.
4. El destino general del edificio.
5. Los bienes de propiedad común, su destino con la especificación y detalles.
6. Constancia de las autoridades competentes en materia de construcciones urbanas y de salubridad, de que el edificio construido reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones.

Los documentos que deben integrar la escritura constitutiva deben ser: plano general, plano de cada unidad y plano de áreas comunes. También contempla la realización de un reglamento de condóminos y administración, donde se establecerán los derechos y obligaciones de los propietarios. El título constitutivo del régimen de propiedad en condominio se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

Solamente por acuerdo unánime de los condóminos, se podrán modificar en escritura pública, el destino general del edificio. Una vez establecido el régimen de propiedad en condominio, sólo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los condóminos.

Dentro del artículo donde se tratan los bienes propios y bienes comunes, se establece los siguientes:

1. Cada condómino será dueño exclusivo de su unidad y condueño de los elementos y partes del edificio que se consideren comunes.
2. El derecho de los condóminos para usar los bienes comunes será igual, independientemente del valor de la parte privativa de cada uno de ellos, fijado en la escritura constitutiva.
3. Los condóminos son condueños de: suelo, subsuelo, cimientos, sótanos, vestíbulos, jardines, corredores y escaleras que sean de uso común. También de locales destinados a la administración, alojamiento del portero, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común.

En este código se establece que cada condómino podrá enajenar, hipotecar o gravar su local, sin necesidad del consentimiento de los demás. Además de que puede hacer uso de su unidad, respetando los derechos de convivencia sin destinar su unidad a usos ilícitos o distintos a lo estipulado.

Referente a la administración y las asambleas, los edificios sometidos a régimen de propiedad en condominio, serán administrados por la persona física o jurídica que asigne la mayoría de los condóminos.

El administrador será nombrado en la primera asamblea de condóminos. El administrador será el encargado de cuidar los bienes y servicios comunes, administrar y conservar el condominio y ejecutar los acuerdos de asamblea de condóminos entre otras cosas.

El reglamento de condóminos determinará obligatoriamente los siguientes puntos:

1. Forma de designación y bases de remuneración del administrador.
2. Derechos y obligaciones de cada uno de los condóminos.
3. Persona que presidirá las asambleas.
4. El reglamento, solo podrá modificarse por acuerdo unánime de los condóminos.

Para los gastos, obligaciones y controversias, los condóminos deberán contribuir en proporción al número de metros cuadrados que tenga su unidad, para los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes.

En general los puntos antes mencionados son los tomados en cuenta para la constitución del régimen, como se puede apreciar en el Código Civil se especifican las características particulares de un régimen.

2.3 Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Puebla.

La Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el estado de Puebla se basa en la congruencia del Código Civil del estado de Puebla. 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, entre estos y su administrador o comité de Administración.

Así mismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o poseedores, entre éstos y su administración. Establecerá 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.

En esta ley, se indica en los capítulos primero al sexto los puntos antes descritos en el Código Civil para el estado de Puebla. En el capítulo séptimo nos habla de las autoridades y sus obligaciones que son las siguientes:

1. Es obligación de las autoridades municipales proporcionar a los condominios servicios públicos de su competencia, así como a los ayuntamientos otorgar los servicios en igualdad de circunstancias que a otros desarrollos industriales,

habitacionales, comerciales o de servicios no sujetos al régimen de condominio.

2. De manera semestral, los ayuntamientos realizarán campañas tendientes a la promoción de la cultura condominal que contenga los derechos y obligaciones de condóminos y residentes, así como las vías y procedimientos a seguir en caso de una controversia.

En caso de controversia, las sanciones aplicables a los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones de la ley o el reglamento de condóminos podrán ser multados con salarios mínimos.

Los procedimientos de arbitraje, se podrán iniciar en caso de que los administradores hayan incumplido por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de administración, mantenimiento y reserva.

En esta Ley se incluye el concepto de cultura condominal, se entiende como 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.

Toda persona que sea administrador o miembro del comité de administración deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por la procuraduría. El aporte de esta Ley, se percibe en la vigilancia del correcto manejo de los condominios. Anteriormente si no se cumplían los reglamentos no

había un órgano que pudiera atender las quejas o faltas al reglamento, además se genera conciencia sobre los condóminos de la importancia de crear una cultura condominal.

2.4 Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla

Las disposiciones de esta Ley, son de orden público y tienen por objeto regular el control, vigilancia y autorización de los actos relacionados con el fraccionamiento, división, subdivisión, fusión, segregación, lotificación, re lotificación y modificaciones de los inmuebles de propiedad privada, así como de los desarrollos en régimen de propiedad y condominio, en los Municipios del Estado de Puebla.

En esta ley se establece que el acto de segregación de un solo predio del que resulten diez lotes o edificaciones, se considerará como fraccionamiento, quedando sujeto a las disposiciones de esta ley.

Dependiendo de las características de cada uno de los fraccionamientos se clasifican en los siguientes tipos:

1.- Habitacional urbano:

- a) Residencial
- b) Tipo medio
- c) Interés social
- d) Interés popular

2.- Habitacional sub urbano o rural:

a) Residencial campestre

b) Agropecuarios

3.- Comerciales y de servicios

a) Comerciales de venta al detalle

b) Comerciales de venta al mayoreo y/o bodegas

c) De servicios

d) Mixtos

4.- Industriales

5.- De cementerios y parques funerarios

Los fraccionamientos habitacionales urbanos, deberán construirse en terrenos que se encuentren dentro de las áreas de consolidación de crecimiento del centro de población del que se trate o en terrenos próximos a otros fraccionamientos. Deben estar dotados de todos los servicios públicos municipales; se destinarán exclusivamente a la construcción de viviendas y sus servicios adicionales, pueden ser unifamiliares, multifamiliares o de uso mixto de conformidad con las densidades, alturas o características dispuestas en los programas de desarrollo urbano.

Estos fraccionamientos son destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, dúplex y edificios en régimen de propiedad en condominio, cuyos lotes tienen una superficie no menor a 300 metros cuadrados.

En el título sexto de la Ley de Fraccionamientos, se presentan las disposiciones generales de los desarrollos en condominio. El desarrollo en condominio, se conoce como un conjunto de departamentos construidos en forma vertical, horizontal o mixta. Este conjunto es susceptible de aprovecharse independientemente, por tener una salida propia de elementos comunes a la vía pública, pertenecientes a distintos propietarios.

Los propietarios tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su área privativa y de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesario para un adecuado uso.

Los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, estarán sujetos a las disposiciones del Código Civil para el Estado de Puebla, el caso analizado está clasificado como habitacional, su uso exclusivo es para vivienda. El condominio de acuerdo a su tipo se tipifica dentro de:

Condominio vertical. Es aquel 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 de conformidad con lo que establece en Código Civil para el estado de Puebla. El condominio está sujeto a la reglamentación municipal, respecto al uso de suelo, densidad de población, coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

Considerando otro punto importante, se encuentran las obligaciones del fraccionador. Entre esas obligaciones, de conformidad con lo que establece la ley, debe ceder una parte del terreno a título de donación gratuita al ayuntamiento correspondiente.

En la ley se señala que dicha donación de superficies será destinada a áreas ecológicas y equipamiento urbano. Para el caso de fraccionamientos habitacionales urbanos, se deberá donar a título gratuito del ayuntamiento, un 20 % del área neta del fraccionamiento.

2.5 Ley de Catastro del Estado de Puebla

La Ley de Catastro, nos ayuda para normar la organización y funcionamiento de las propiedades donde se clasifica cualitativamente el suelo que forma el territorio de la entidad y de las construcciones realizadas sobre el mismo. Tiene la tarea de formar el padrón, registro o inventario de los predios existentes para su fácil localización e identificación.

El Catastro, para efectos de esta Ley, es un sistema de información territorial para usos múltiples, estructurado por un conjunto de registros, tanto gráficos como numéricos que contiene los datos referentes al inventario de inmuebles, infraestructura y equipamiento urbano de la entidad.

Tiene por objetivos generales:

1. Integrar y mantener actualizada la información relativa a las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles.

2. Determinar los valores catastrales de los bienes inmuebles con apego a la zonificación catastral y de valores unitarios vigentes, los que servirán entre otros para calcular las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

El Instituto de Catastro, tiene la atribución de determinar los valores correspondientes a bienes inmuebles, revisar y aprobar los avalúos de éstos, con apego a las normas y políticas de valuación aplicables. La valuación de las propiedades tiene por objeto, asignar por procedimientos técnicos, un valor determinado a los inmuebles.

Dentro de la clasificación de fraccionamientos, en el título cuarto, referente a los fraccionamientos y condominios se establece que:

Para que la autoridad en desarrollo urbano otorgue licencia o autorización para fraccionar, subdividir, re lotificar o fusionar un bien inmueble, requerirá al solicitante la constancia respectiva del registro catastral del inmueble. Asimismo, remitirá mensualmente a la autoridad catastral municipal, una relación de las autorizaciones otorgadas.

Las personas físicas o jurídicas que obtengan licencia o autorización para fraccionar, subdividir o relotificar o fusionar un inmueble, deberán presentar a la autoridad catastral municipal, en un término no mayor de quince días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición la siguiente documentación: copia de los planos y demás documentación relativa, en igual término deberán comunicar

toda modificación que se realice respecto a la licencia o autorización inicial.

La autoridad en desarrollo urbano remitirá a la autoridad catastral municipal, copia del acta o documento en el que conste la terminación de las obras de urbanización de los fraccionamientos. En los casos de condominios, fraccionamientos, subdivisión, relotificación o fusión de bienes inmuebles, podrá efectuar las acciones tendientes a su regularización, sin que esta excluya de las sanciones conformes a la ley.

Así pues, las leyes y código mencionados en este capítulo, nos dan una clara idea de los términos aplicables y lineamientos que debemos seguir para una correcta integración del régimen de condominio.

En el capítulo siguiente, se parte del análisis del caso práctico donde se emplean los temas desarrollados, se expresan las características particulares del proyecto estudiado, por consiguiente se dará una propuesta para realizar el régimen.

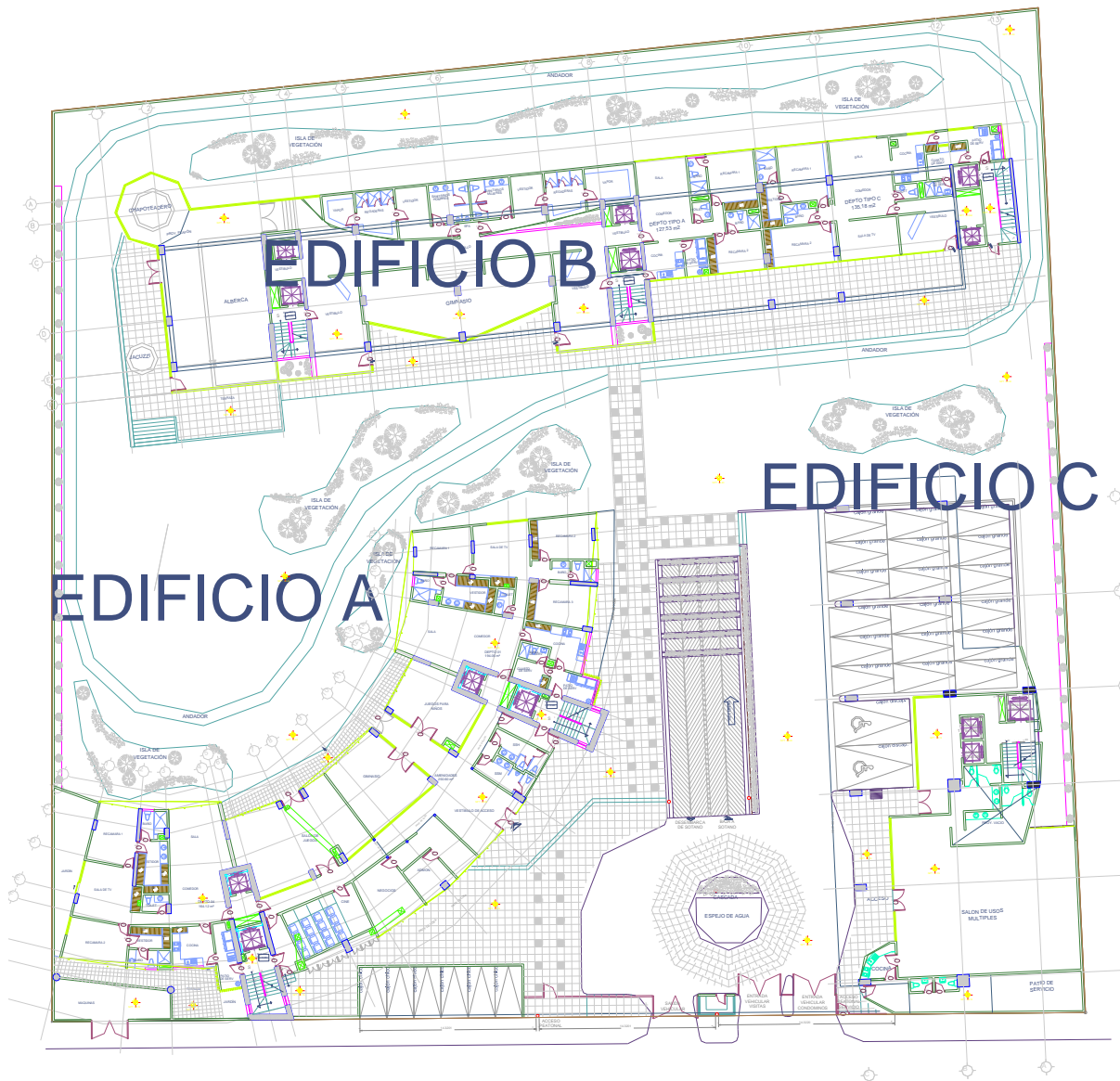
Capítulo 3. Características particulares del condominio analizado

El condominio analizado es un proyecto habitacional, donde se edifican departamentos de nivel residencial. En el plan original, se consideraba la construcción de 3 módulos de departamentos .el desarrollo habitacional se construye en un área de 6,396.17 m², en este proyecto se incluyen áreas comunes por cada módulo. Las características de cada módulo son las siguientes:

Edificio A. Construcción de 8 niveles con 32 departamentos, en un nivel subterráneo se encuentra el área de estacionamiento, las áreas comunes son: lobby, área de administración, cine, gimnasio, bussines center, ludoteca, jardín y área de asadores.

Edificio B. Construcción de 12 niveles con 57 departamentos ,áreas comunes como gimnasio, alberca, vapor, área de regaderas y cancha de pádel.

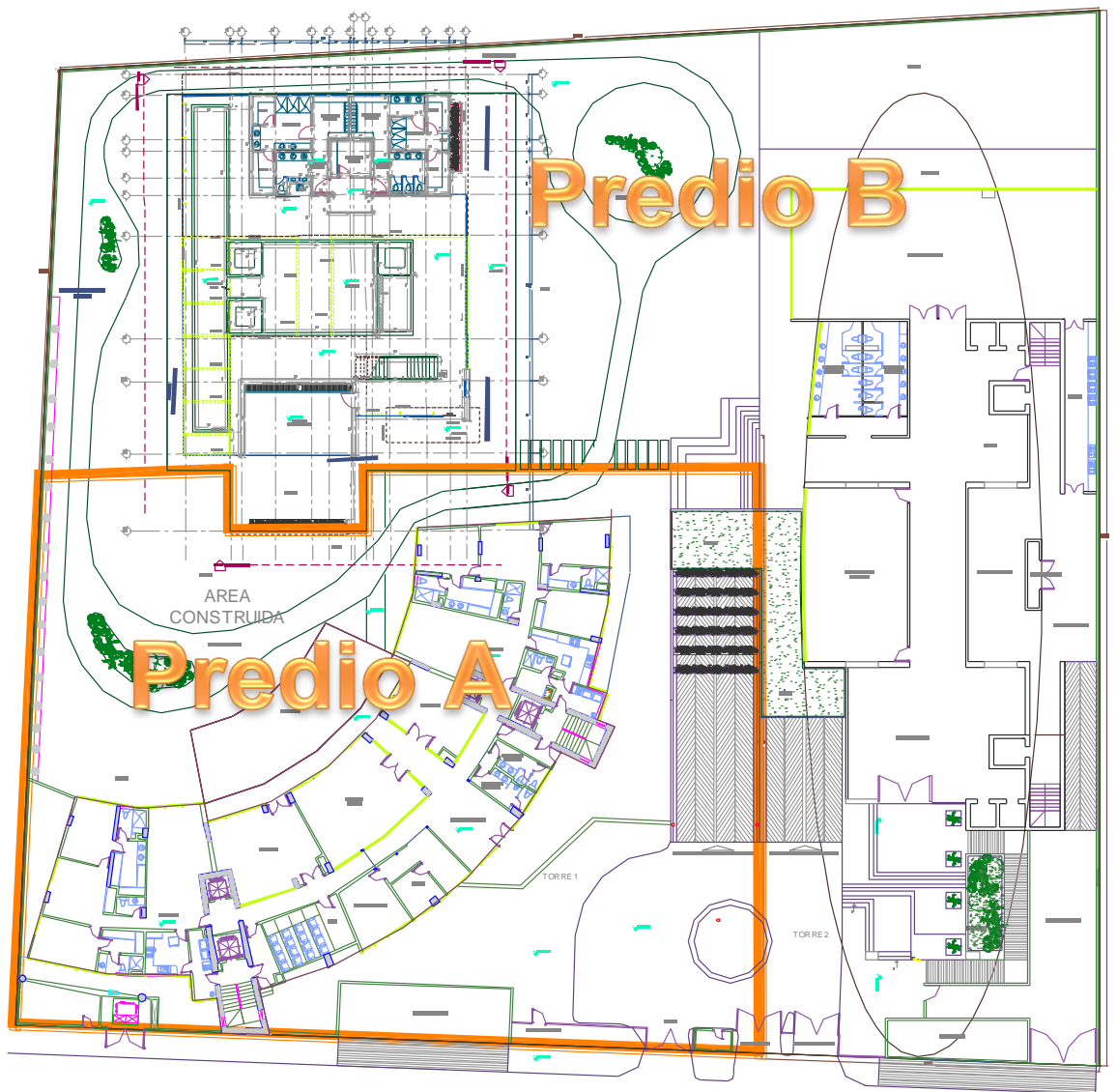
Edificio C , Construcción de 17 niveles con 84 departamentos y área común con salón de fiestas y cocina.



Planta Arquitectónica de proyecto original

Conforme al plan original, el edificio A se construyó en una primera etapa, por motivos de cambio de proyecto y de escrituración para los departamentos vendidos se optó por dividir el terreno .en donde se construyó el edificio A .Esta fracción de terreno se segregó, el terreno restante, donde se iba a construir el edificio b y c, se fusiono, el nuevo predio cuenta con una superficie de 3,716.45 m².

Actualmente en el predio B, se contempla un edificio exclusivo para áreas comunes denominado amenidades, en el resto del terreno se construye un segundo módulo con 201 departamentos y áreas comunes. Las áreas comunes serán, un salón de usos múltiples, salón de fiestas, terraza, ludoteca y en el último nivel un mirador.



Planta Arquitectónica de proyecto actual

Por lo consiguiente, debido a este escenario, en el desarrollo de la investigación se detecta un problema con este cambio de proyecto. Al modificarse y separar las áreas del terreno original ya no se puede tomar en cuenta como un conjunto.

Ahora, el predio B se toma como un condominio aparte. Esta situación genera un tema en el aspecto legal. Las áreas construidas en el predio A ya no pueden pertenecer a lo construido en el predio B y viceversa.

Los propietarios que habitan en la torre A, legalmente ya no pueden tener el goce de las áreas comunes integradas en el nuevo edificio y a su vez los condóminos que habitan en el predio B no podrán gozar de lo construido en el otro edificio.

En este tipo de condominios para analizar, al valuator se le presentan problemas tanto técnicos como legales. Se deben tomar en cuenta los siguientes aspectos para poder dar una propuesta de solución.

1. Los condóminos que habitan la primera etapa, al no tener derechos sobre las instalaciones de la segunda etapa, para poder hacer uso de dichas instalaciones, se les puede considerar socios por medio de una membresía para el uso de las áreas comunes ubicadas en el área de amenidades y la segunda torre.

2. En el aspecto legal, el notario, para ayudar a resolver este problema puede realizar un convenio de uso, otra opción es que a los condóminos les sea otorgada una membresía donde se indiquen los derechos y obligaciones de cada condómino para el uso de áreas comunes.
3. El valuador puede realizar la tabla de indivisos conforme a las superficies que se manejen en la escritura para que coincidan los datos registrados y no se genere un mal cálculo, de no ser así al no coincidir los datos no se puede determinar un valor real.
4. Para el análisis de los indivisos de un condómino vertical se tomará en cuenta el área de recuperación del terreno, el indiviso que corresponde al área privativa, el indiviso al área común construida y el indiviso al área común abierta.

Debido a los problemas antes mencionados solo se toma como objeto de estudio el predio b, como caso práctico se tomarán en cuenta 12 unidades privativas, el área de amenidades y jardín.

Por el diseño de la arquitectura del edificio ,pocos departamentos son tipo, por lo cual se toman los promedios de las superficies construidas.

3.1 Ubicación del terreno, medidas y colindancias

El terreno donde se construye el proyecto habitacional, se ubica en la Reserva Territorial Atlixcayotl, en San Andrés Cholula, Puebla.



Foto satelital del terreno

Medidas y colindancias del Terreno

El terreno del predio b, cuenta con una superficie de 3716.45 m². Colinda en 80.59 m al noroeste con un predio vecino (propiedad privada); 81.75m al noreste con un predio vecino (propiedad privada); 24.72m al sureste con calle Guadalupe; 48.82m al suroeste con área común; 9.01m al sureste con área común; 48.27m, al sureste con terreno colindante; y 30.69m al suroeste con predio vecino (propiedad privada).

3.2 Requisitos para licencia de construcción

Para el trámite de la licencia de construcción, se debe considerar la guía que se tiene para recabar documentos. En la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla, los documentos requeridos son los siguientes:

1.- Dictamen de uso de suelo

2.- Factibilidad de dotación de servicio de agua potable y drenaje sanitario, incluyendo la toma de agua potable con medidores y descargas

3.- Factibilidad de dotación de servicios de energía eléctrica y alumbrado público

4.- Estudio de impacto urbano sustentable, en su caso

5.- Dictamen de impacto ambiental

6.- Escrituras del terreno

7.- Acta constitutiva de la empresa

8.- Memoria descriptiva del proyecto que contenga:

Plano de localización

Plano topográfico

Plano de conjunto

Proyecto arquitectónico, instalaciones y estructura con memorias de cálculo

Área propuesta para donación

Propuesta de nomenclatura

Todos los trámites para la licencia deberán estar avalados por un Director Responsable de Obra y corresponsable que sean necesarios, debidamente registrados.

3.3 Memoria descriptiva

Descripción del conjunto

El conjunto habitacional está compuesto por dos edificios: un edificio de amenidades equipado para realizar diferentes actividades deportivas, este edificio forma parte de las áreas comunes, el segundo edificio cuenta con 201 departamentos distribuidos en 24 niveles.

Descripción del Área de Amenidades

Es una construcción de 2 niveles que alberga las Amenidades del desarrollo como son: alberca con carril de nado, área de spa con baños y vestidores, área de vapor y sauna, salón de usos múltiples, gimnasio y cancha de Pádel Tennis. Para dar servicio a la alberca se construirá un sótano para ubicar el cuarto de máquinas donde se colocará la caldera.

La superficie total de construcción para las Amenidades es de 837.07 m², distribuidos de la siguiente forma: 556.69 m² para la planta baja y 280.38 m² para la planta alta.

Este edificio se encuentra construido con muros de concreto y de tabique, losas macizas de concreto armado y vigas metálicas. La cimentación es mediante zapatas aisladas y corridas según lo indica el proyecto estructural.

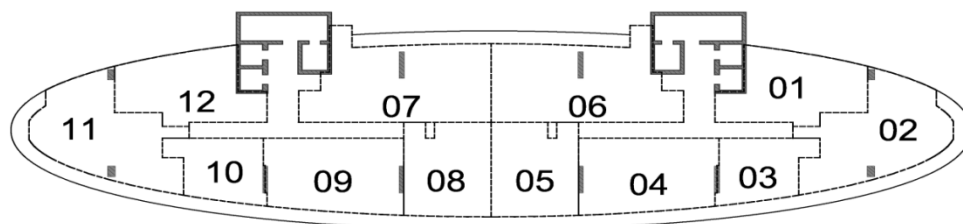
Los acabados en muros son con aplanados de mortero-cemento-arena, terminados en pintura vinílica, en algunas secciones recubiertos por materiales pétreos tipo cantera, los pisos son de porcelanato antiderrapante y en el área de la cancha de pádel es pasto sintético. En cuanto a los falsos plafones son a base de paneles de yeso comprimido terminados en pintura vinílica con especificaciones según proyecto de acabados.

Descripción del Proyecto de la torre

La torre del conjunto, es un edificio de departamentos de 25 niveles, donde se ubica el área de departamentos, cuenta con 5 sótanos de estacionamiento. En los sótanos se cuenta con 429 cajones de estacionamiento, de los cuales 406 son estarán asignados a los condóminos y 23 serán destinados para visitas.

En la planta baja del edificio se sitúan áreas comunes siendo: lobby de acceso, salón de fiestas, salón de usos múltiples, ludoteca y patio de servicios.

En los niveles superiores, del 1 al 24, se encuentran los 201 departamentos, cuyos metrajes y espacios se describen en la tabla de indivisos.



PLANTA ESQUEMÁTICA

El edificio cuenta con dos módulos de circulaciones verticales, cada módulo cuenta con dos elevadores para condóminos con capacidad de 10 pasajeros cada uno, un elevador de servicio con capacidad para 13 pasajeros y un módulo de escaleras, estos comunican el edificio desde el sótano 5 hasta el nivel 24.

Iluminación y ventilación

La mayor parte de los espacios del edificio se encuentran iluminados y ventilados de manera natural, se instalarán ventanas de proyección con apariencia de fachada integral. Algunos baños y toilettes que no cuentan con ventilación natural, por lo que se ventilarán por medio de extracción mecánica. Todas las cocinas se ventilarán por medio de campanas de extracción .

Sistema constructivo

La construcción de este proyecto se basa en un sistema de marcos de concreto reforzado postensado, las losas contarán con el mismo sistema. La cimentación superficial contará con zapatas aisladas para recibir las diferentes columnas del edificio, para la cimentación profunda se resolverá con un sistema de pilas.

Acabados

El exterior de la torre se revestirá con un sistema de fachada integral a base de cristales claros templados con los espesores que determine el proyecto de cancelería correspondiente. Las áreas exteriores de los módulos de circulaciones verticales tendrán como acabado materiales prefabricados. Los barandales de las terrazas

serán de cristal claro y contarán con unos pasamanos de sección circular de acero inoxidable.

Los muros divisorios se harán con paneles de yeso comprimido tipo y paneles de concreto comprimido, el acabado final en áreas secas será pintura , en las áreas húmedas se dará un acabado con porcelanato en lambrines. El piso que se instalará es piso laminado de 7mm de espesor, en áreas húmedas se colocarán losetas de porcelanato

3.4 Descripción de cada unidad privativa

Como se mencionó anteriormente se toman 12 departamentos de diferentes niveles y superficies siendo los siguientes:

Nivel 1 Depto. B105

Nivel 2 Depto. B202

Nivel 3 Depto. B302

Nivel 4 Depto. B401

Nivel 5 Depto. B507

Nivel 6 Depto. B607

Nivel 7 Depto. B709

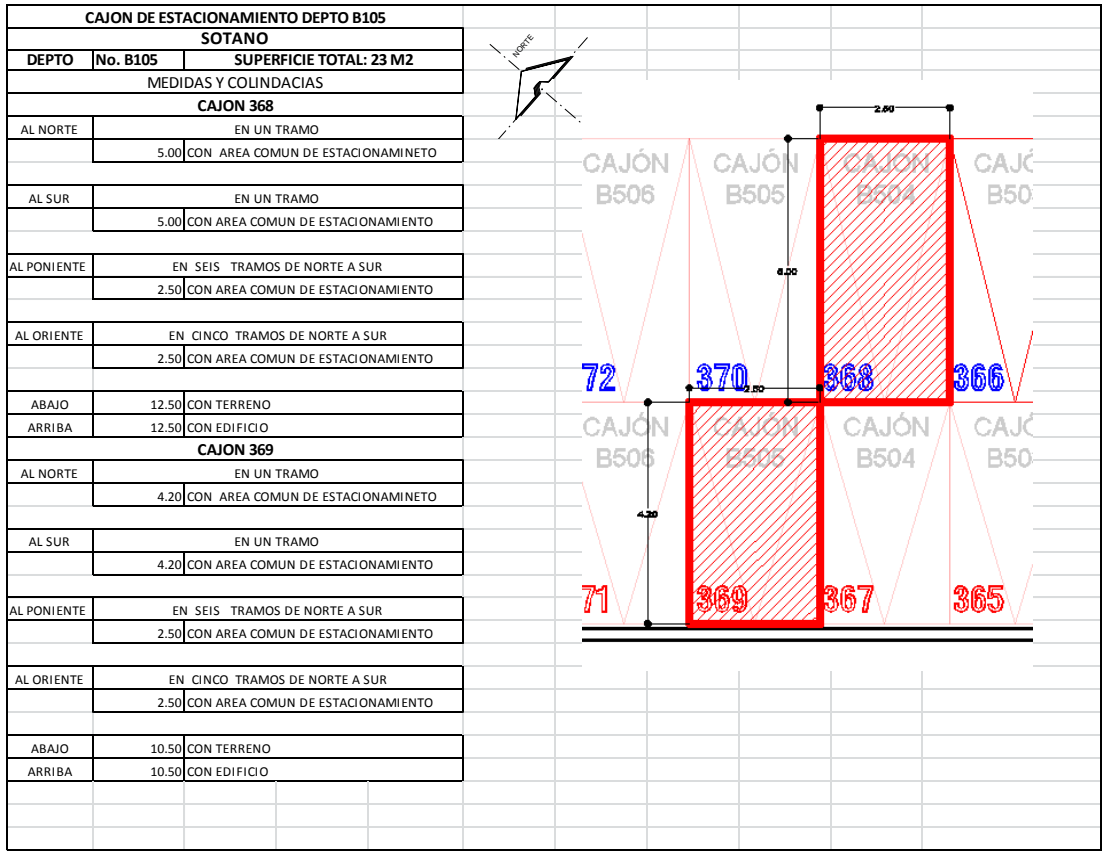
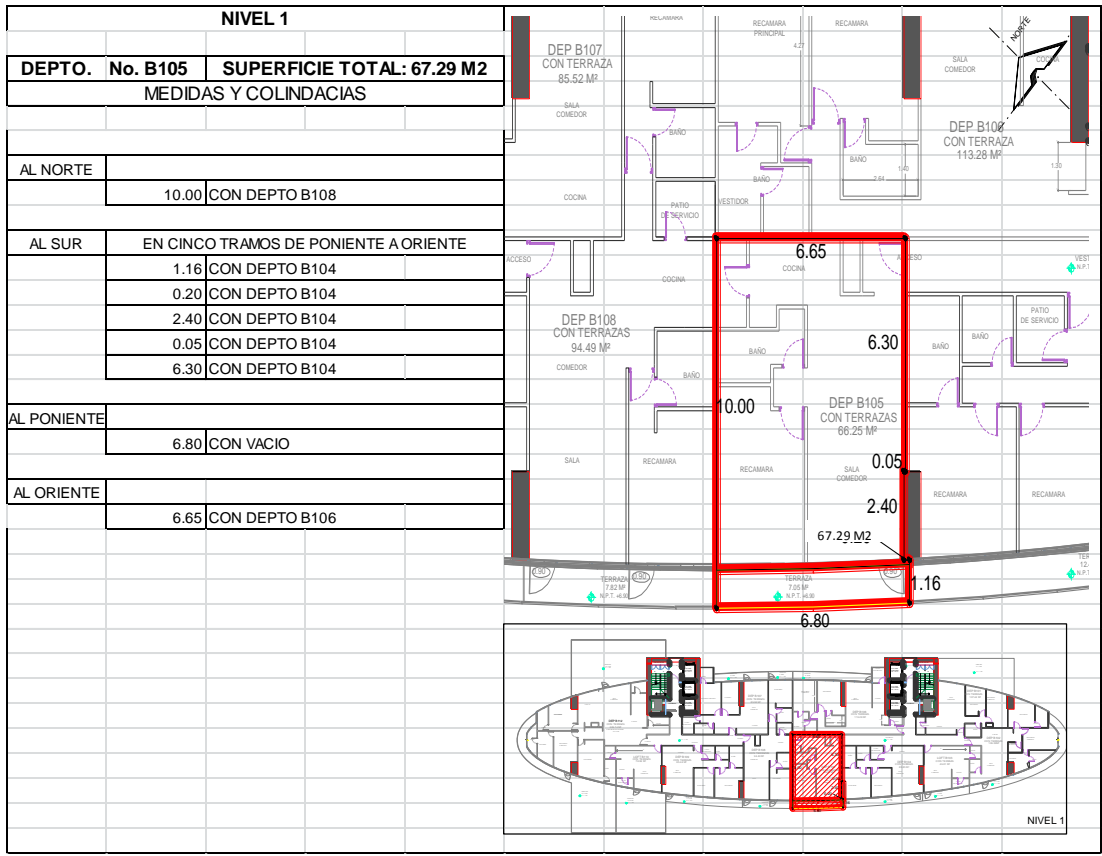
Nivel 8 Depto. B804

Nivel 9 Depto. B908

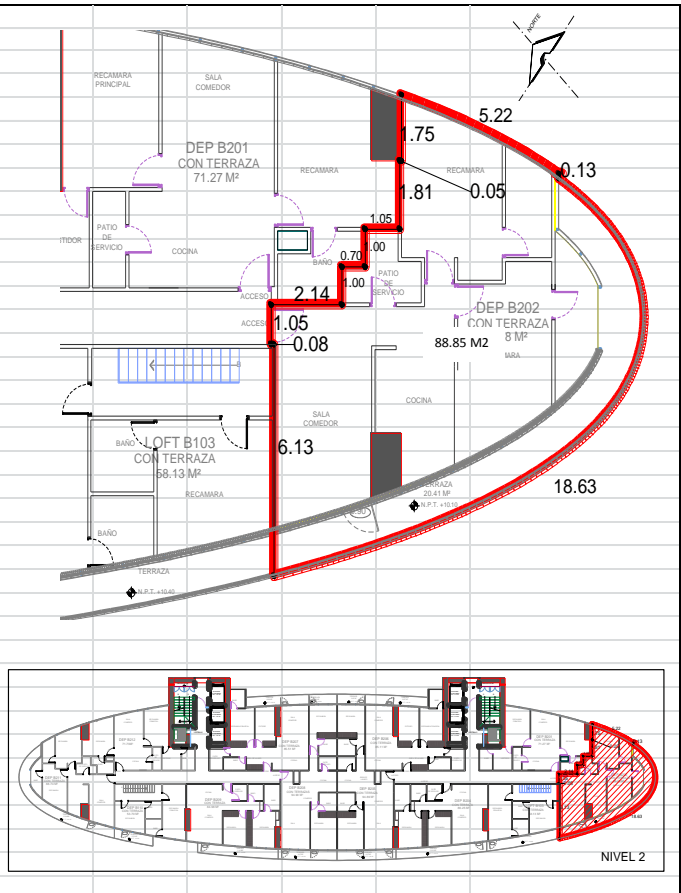
Nivel 19 Depto. B1903

Nivel 20 Depto. B2004

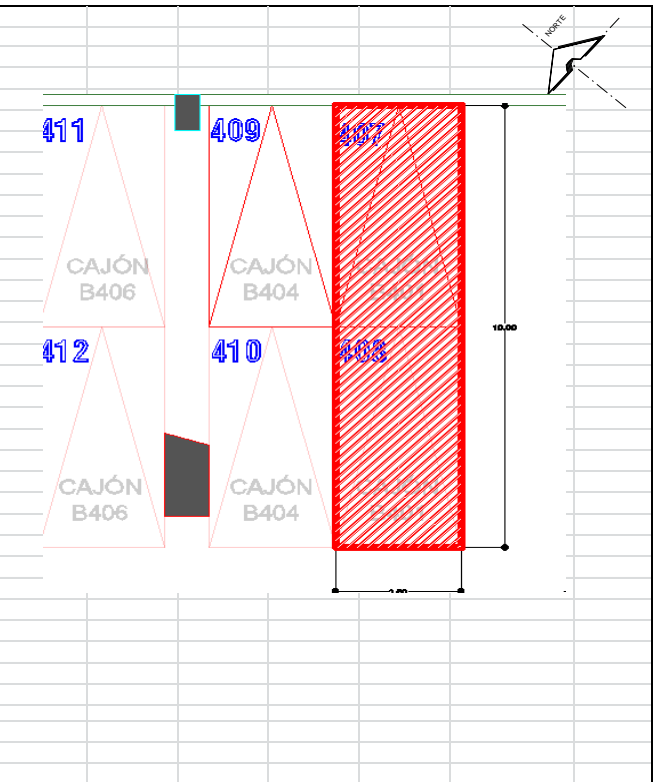
Nivel 21 Depto. B2109

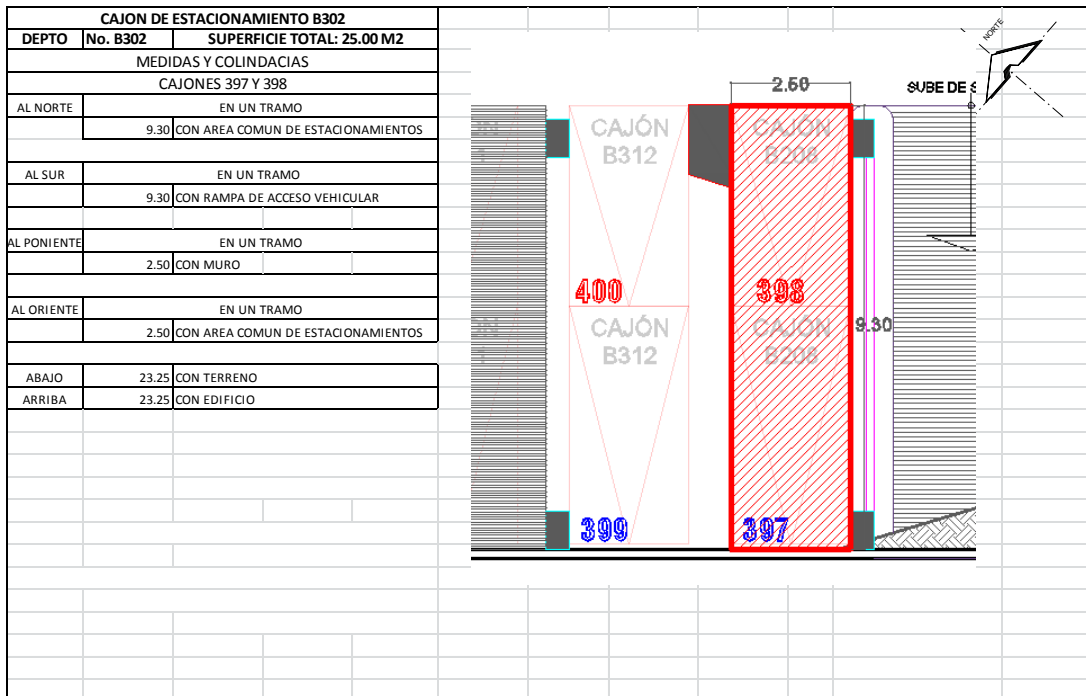
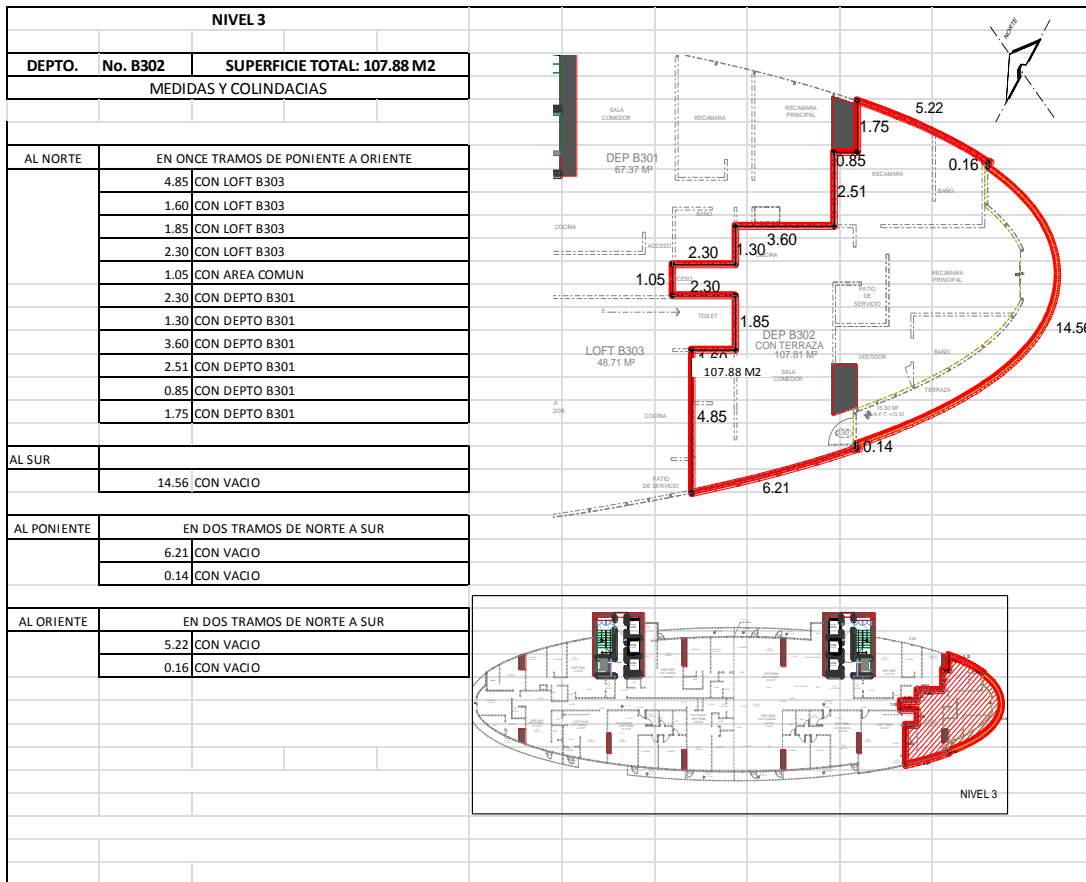


NIVEL 2	
DEPTO. No. B202 SUPERFICIE TOTAL: 88.85 M ²	
MEDIDAS Y COLINDACIAS	
AL NORTE	EN ONCE TRAMOS DE PONIENTE A ORIENTE
	6.13 CON LOFT B103
	0.08 CON LOFT B103
	1.05 CON AREA COMUN
	2.14 CON DEPTO B201
	1.00 CON DEPTO B201
	0.70 CON DEPTO B201
	1.00 CON DEPTO B201
	1.05 CON DEPTO B201
	1.81 CON DEPTO B201
	0.05 CON DEPTO B201
	1.75 CON DEPTO B201
AL SUR Y PONIENTE	
	18.63 CON VACIO
AL ORIENTE	
	5.22 CON VACIO
	0.18 CON VACIO



CAJON DE ESTACIONAMIENTOS DEPTO 202		
LOFT	No. 202	SUPERFICIE TOTAL: 25.00M ²
MEDIDAS Y COLINDACIAS		
CAJONES 407 Y 408		
AL NORTE	EN UN TRAMO	
	10.00	CON AREA COMUN DE ESTACIONAMIENTOS
AL SUR	EN UN TRAMO	
	10.00	CON MURO
AL PONIENTE	EN UN TRAMO	
	2.50	CON AREA COMUN DE ESTACIONAMIENTOS
AL ORIENTE	EN UN TRAMO	
	2.50	CON MURO
ABAJO	25.00	CON TERRENO
ARRIBA	25.00	CON EDIFICIO

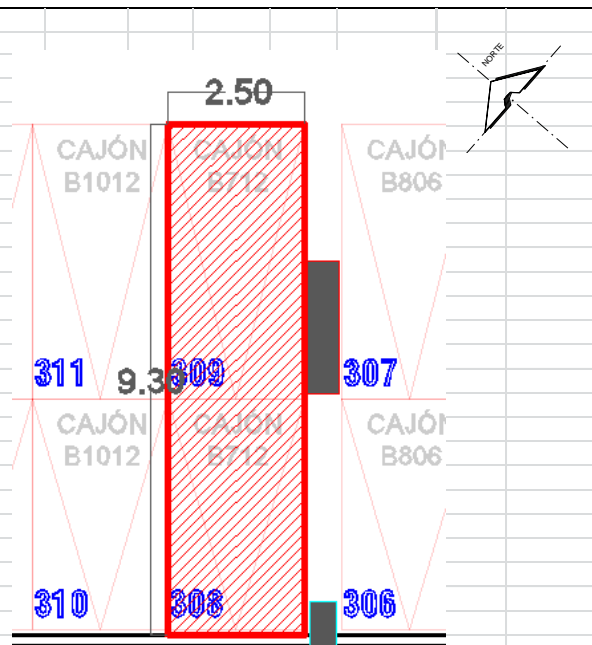


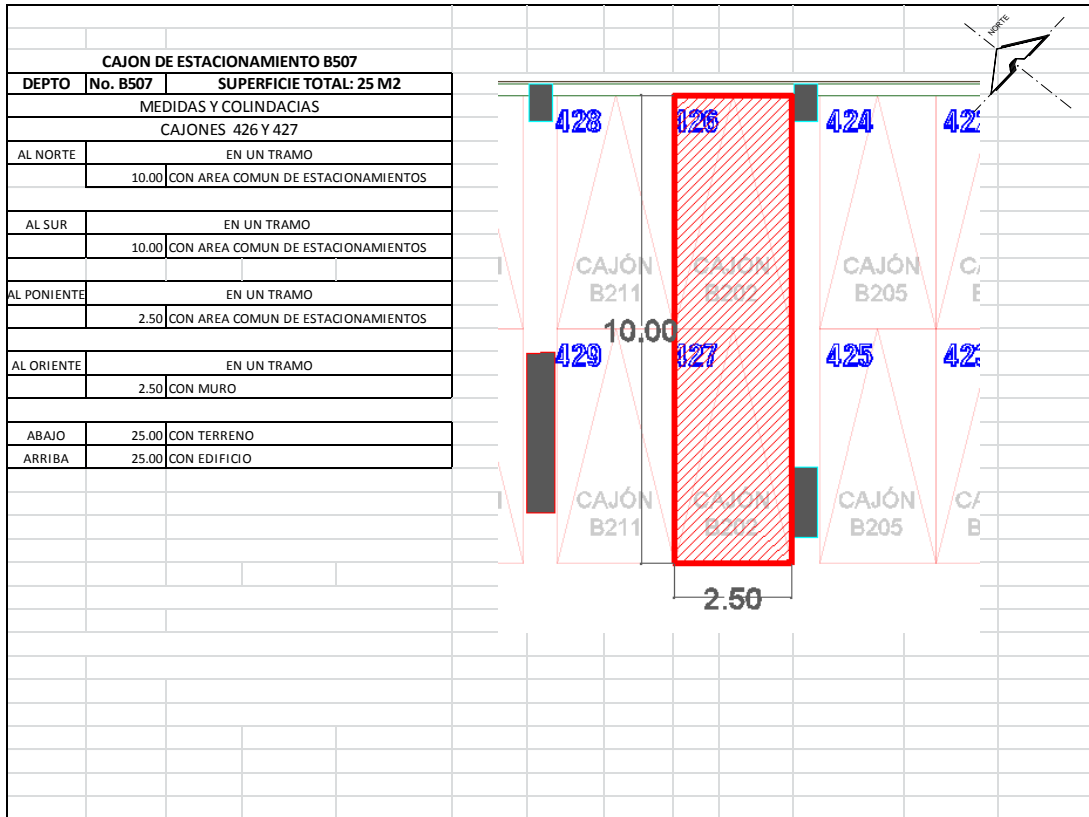
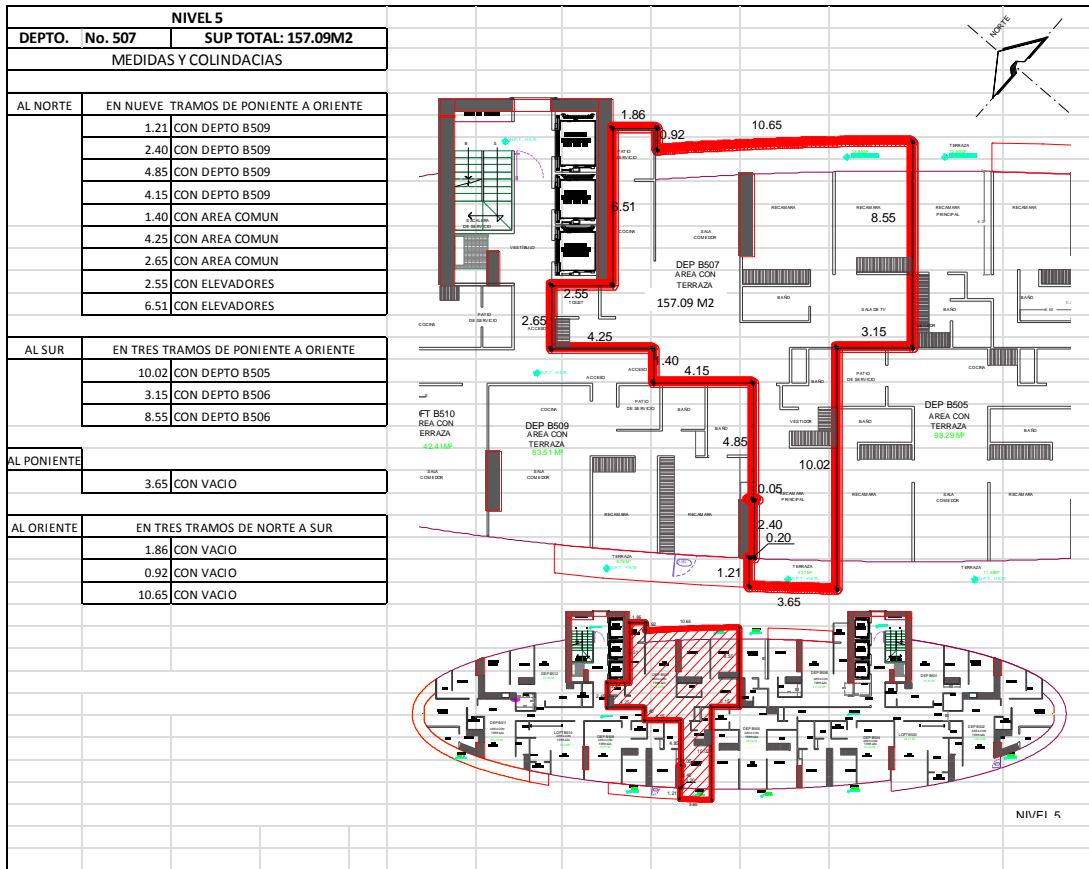


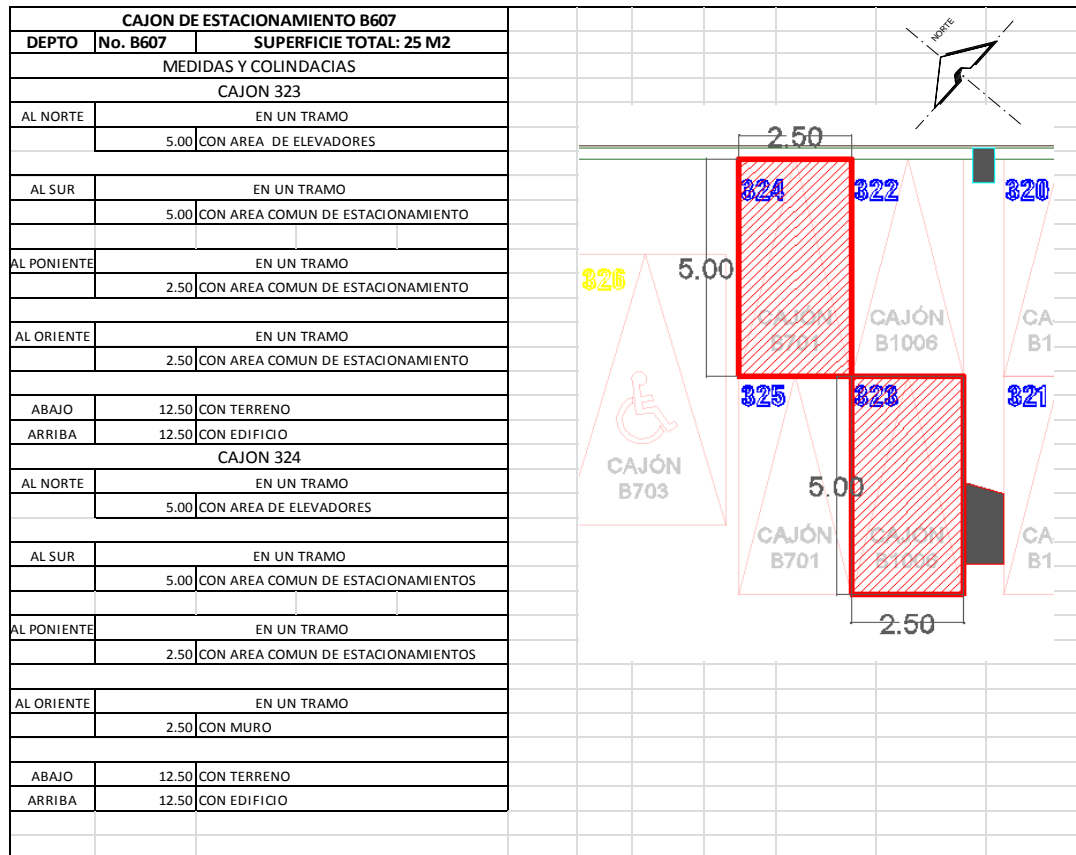
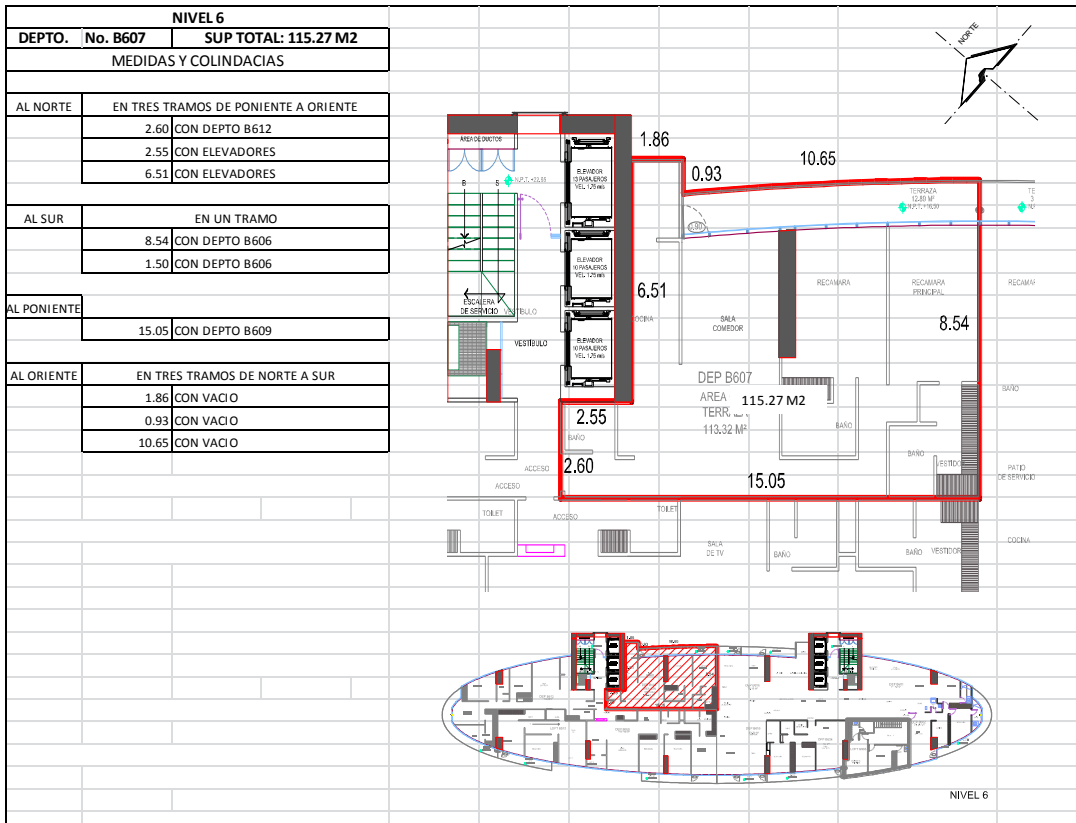
NIVEL 4		
DEPTO.	No. 401	SUP TOTAL: 140.74M2
MEDIDAS Y COLINDACIAS		
AL NORTE	EN ONCE TRAMOS DE PONIENTE A ORIENTE	
	1.50	CON DEPTO 404
	0.05	CON AREA COMUN
	2.71	CON AREA COMUN
	0.60	CON AREA COMUN
	0.10	CON ESCALERA DE SERVICIO
	0.50	CON ESCALERA DE SERVICIO
	0.10	CON ESCALERA DE SERVICIO
	1.40	CON ESCALERA DE SERVICIO
	0.10	CON ESCALERA DE SERVICIO
	0.60	CON ESCALERA DE SERVICIO
	4.76	CON ESCALERA DE SERVICIO
AL SUR	EN SIETE TRAMOS DE PONIENTE A ORIENTE	
	3.80	CON LOFT B303
	0.20	CON LOFT B303
	1.61	CON LOFT B303
	0.04	CON LOFT B303
	1.12	CON LOFT B303
	14.67	CON VACIO
	0.13	CON VACIO
AL PONIENTE	EN TRES TRAMOS DE NORTE A SUR	
	3.90	CON LOFT B303
	1.50	CON LOFT B303
	9.20	CON LOFT B303
AL ORIENTE	EN CINCO TRAMOS DE NORTE A SUR	
	9.56	CON VACIO
	2.02	CON VACIO
	0.90	CON VACIO
	1.75	CON VACIO
	5.22	CON VACIO

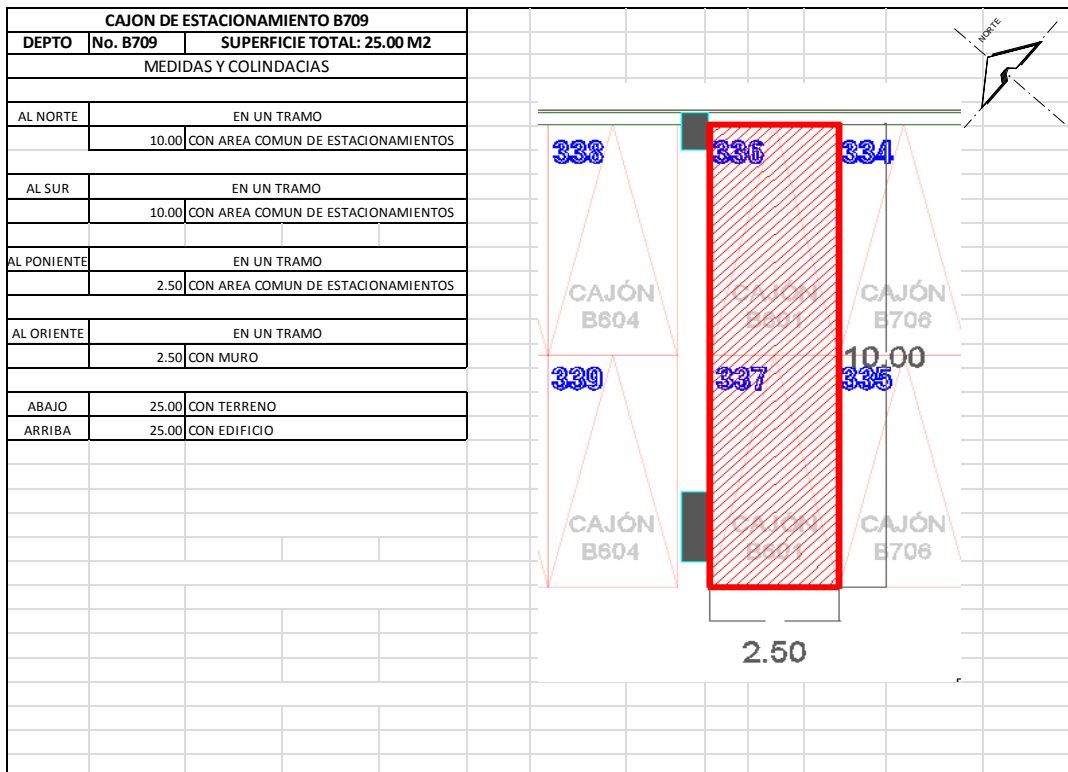
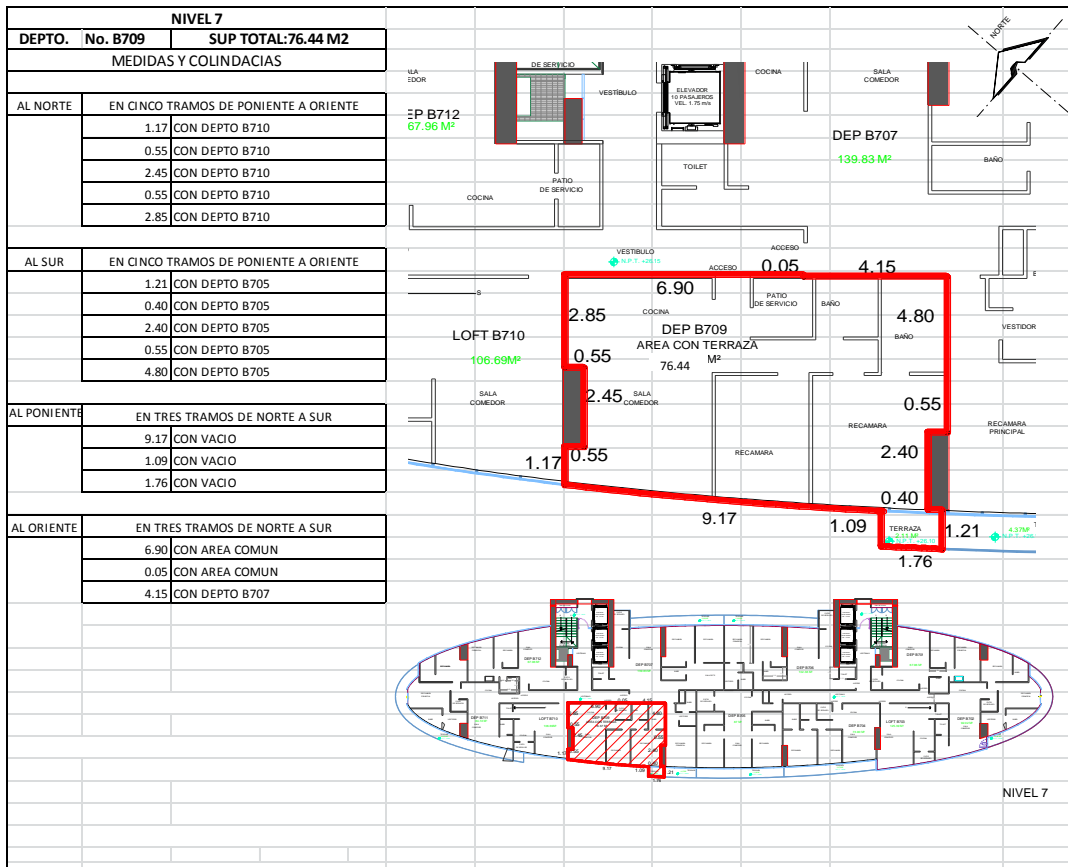


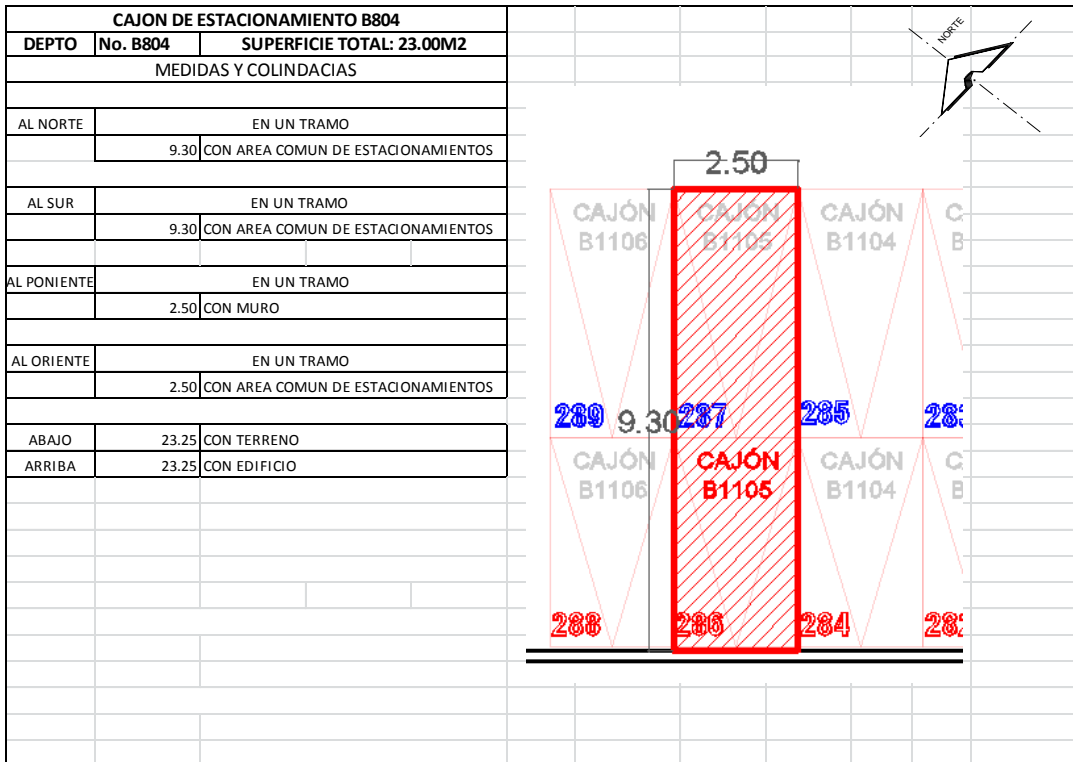
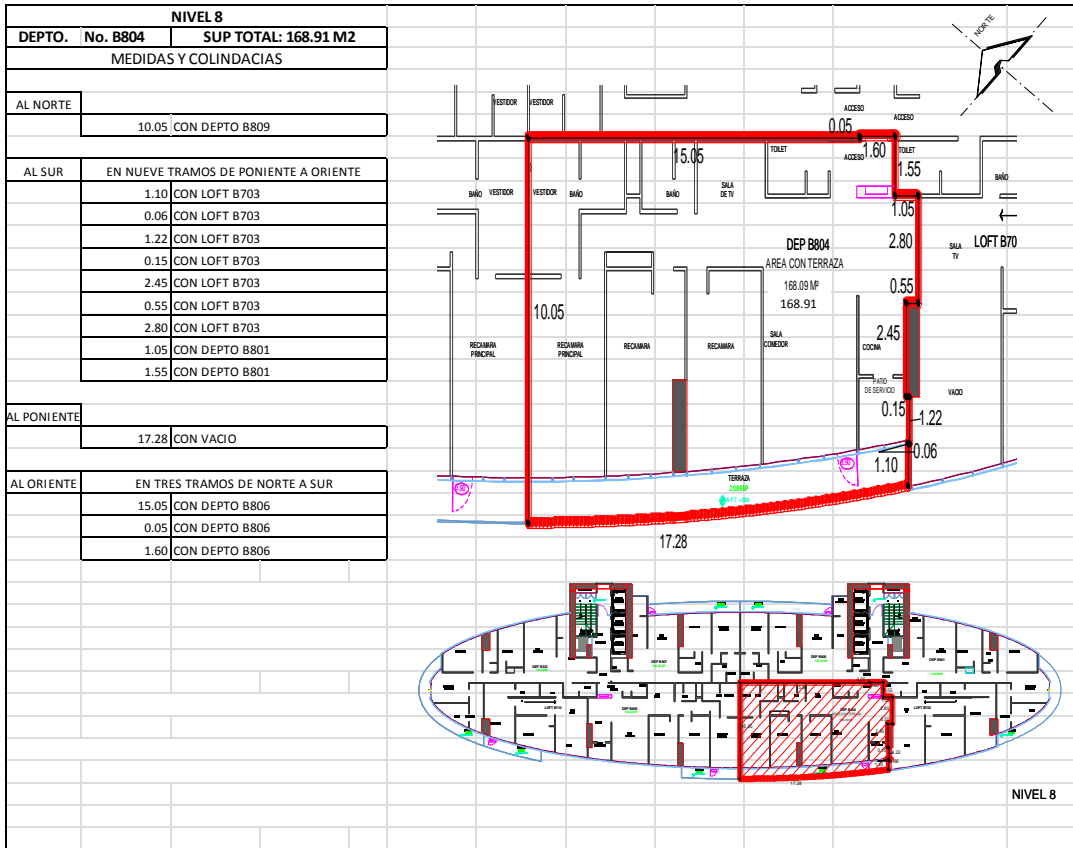
CAJON DE ESTACIONAMIENTO B401		
DEPTO	No. B401	SUPERFICIE TOTAL: 25.00 M2
MEDIDAS Y COLINDACIAS		
CAJONES 308 Y 309		
AL NORTE	EN UN TRAMO	
	9.30	CON AREA COMUN DE ESTACIONAMIENTOS
AL SUR	EN UN TRAMO	
	9.30	CON AREA COMUN DE ESTACIONAMIENTOS
AL PONIENTE	EN UN TRAMO	
	2.50	CON MURO
AL ORIENTE	EN UN TRAMO	
	2.50	CON AREA COMUN DE ESTACIONAMIENTOS
ABAJO	23.25	CON TERRENO
ARRIBA	23.25	CON EDIFICIO

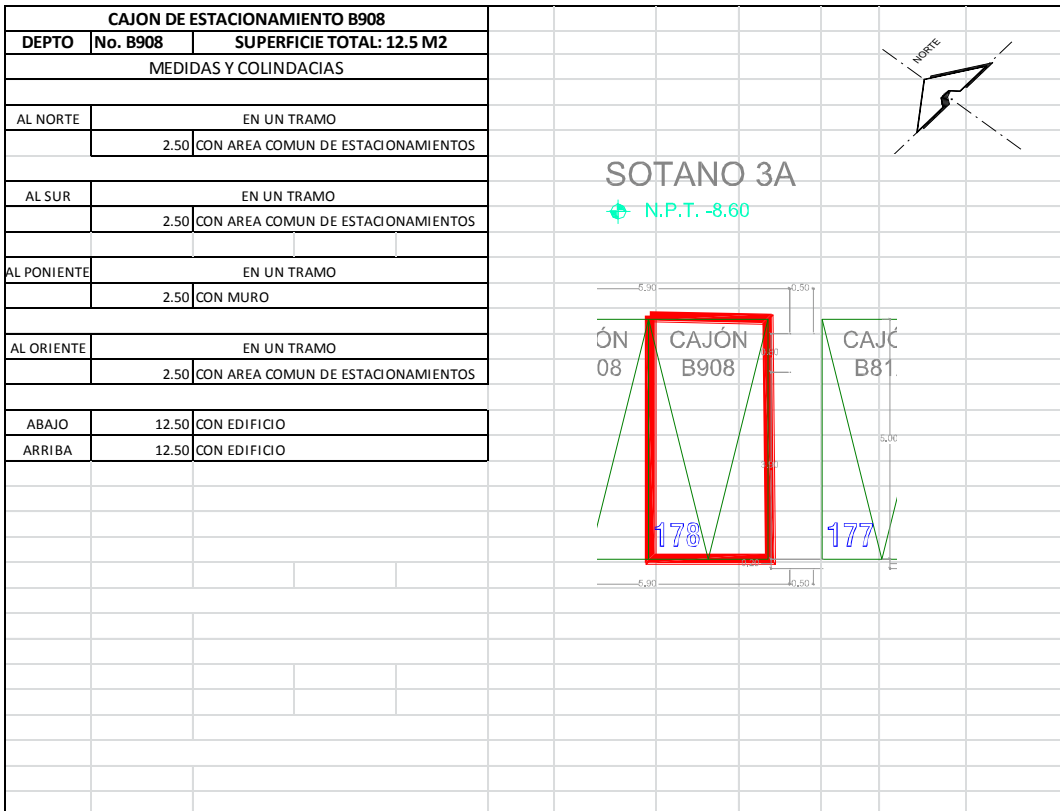
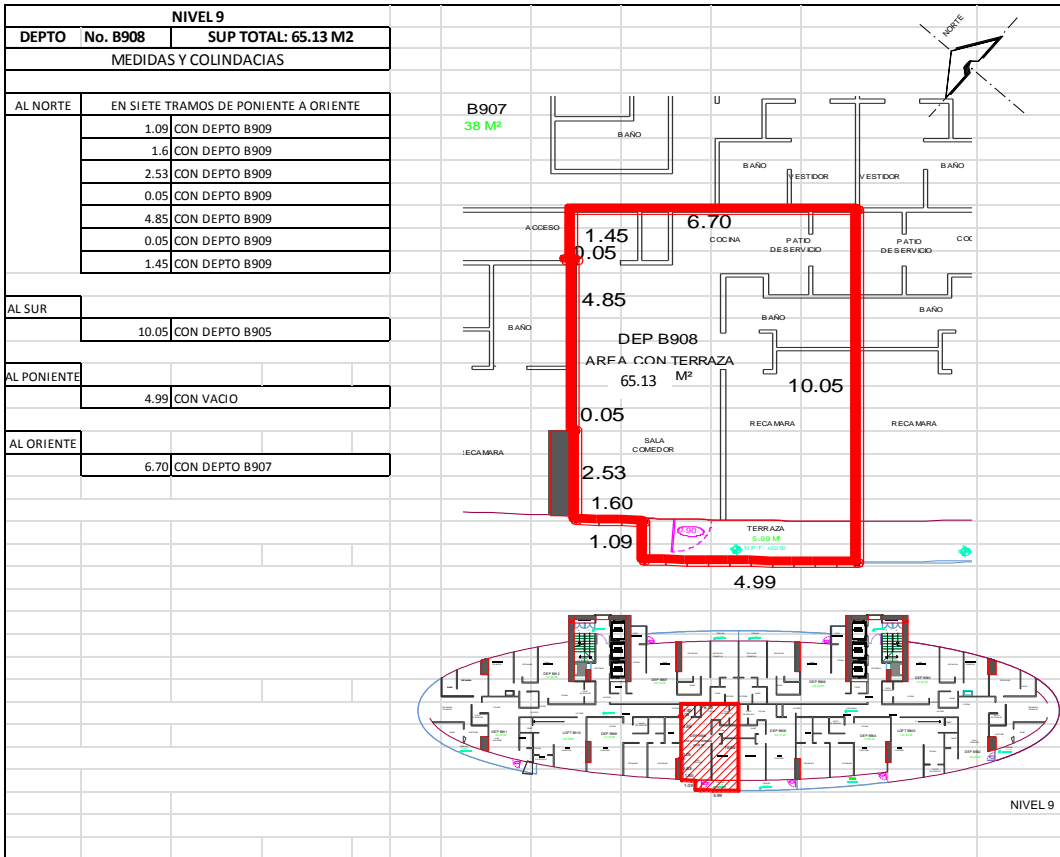


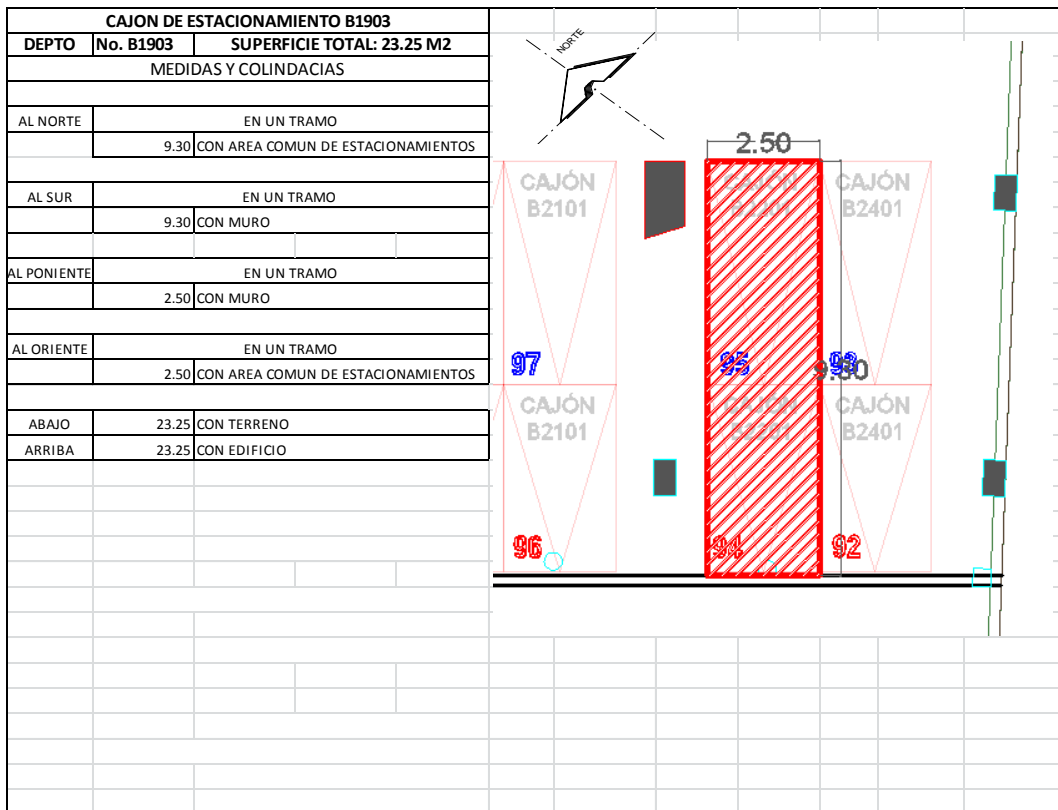
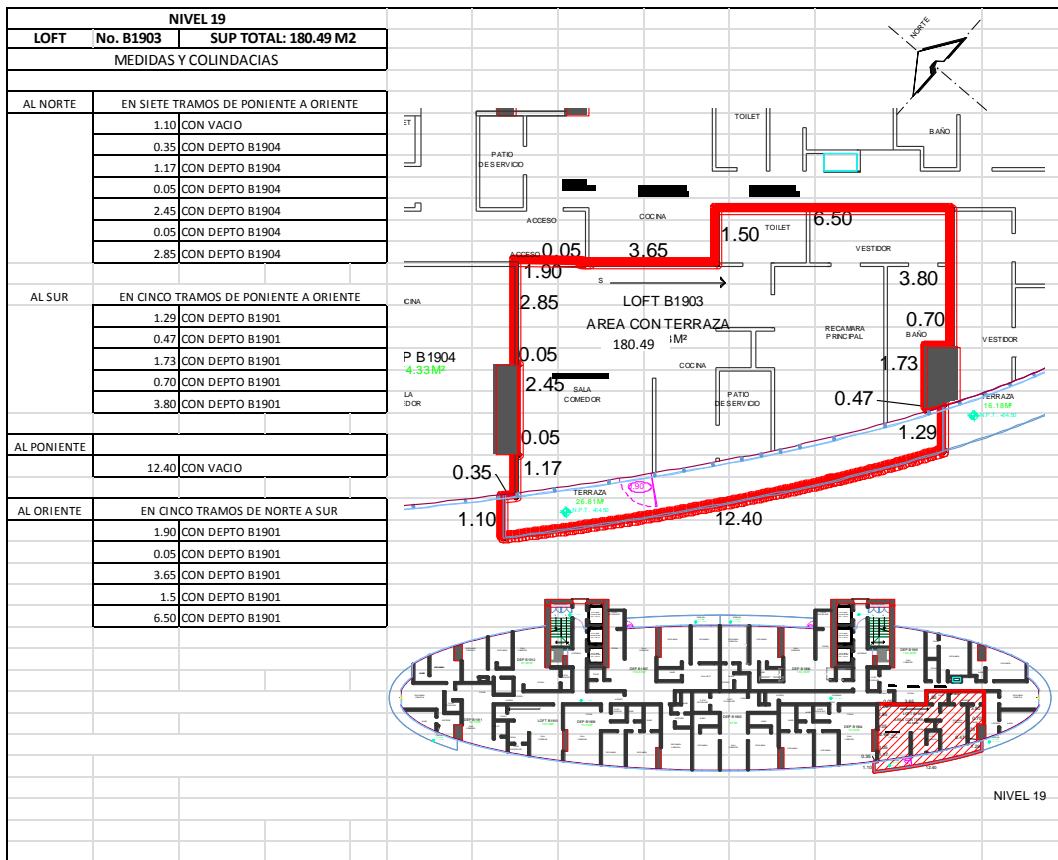


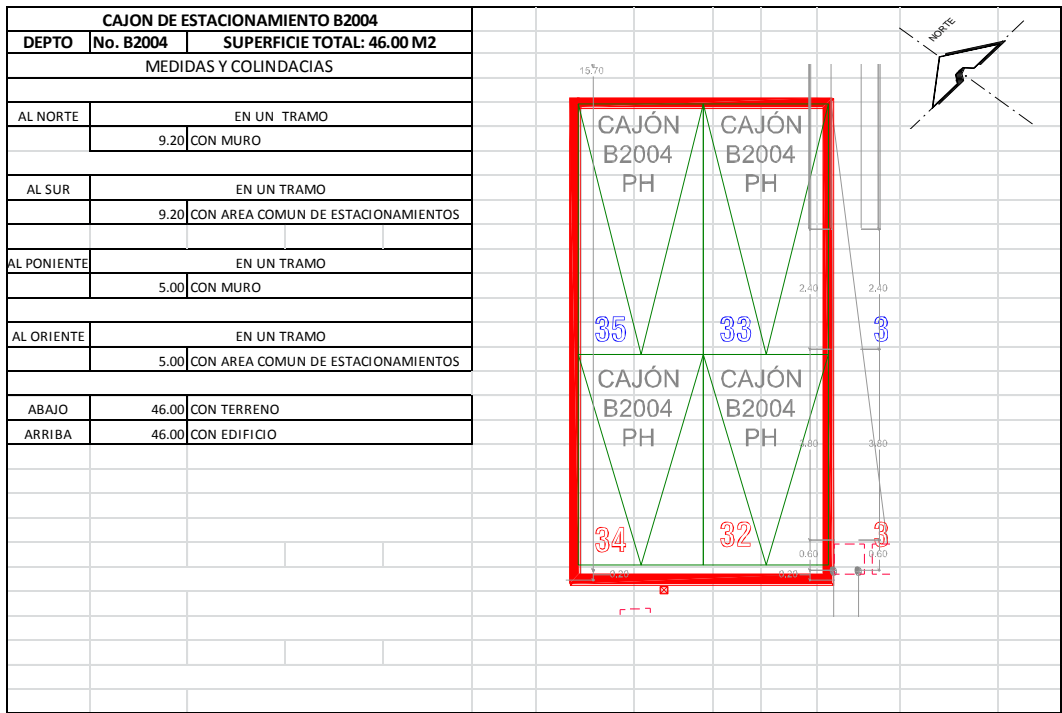
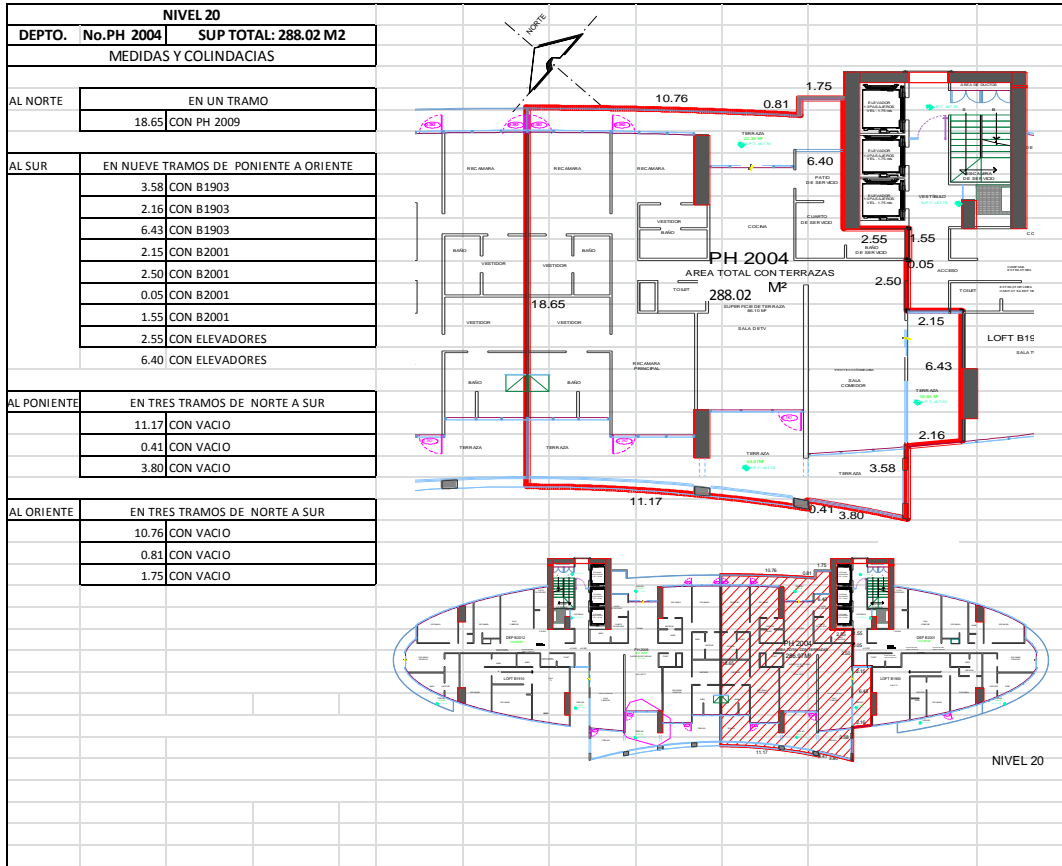


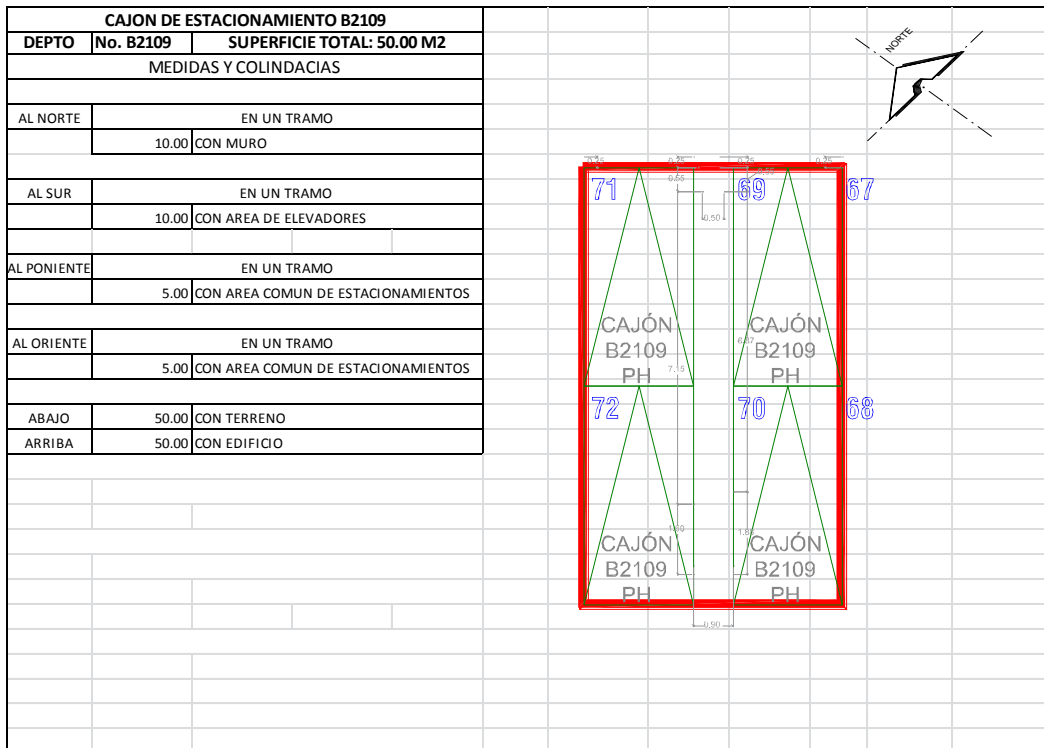
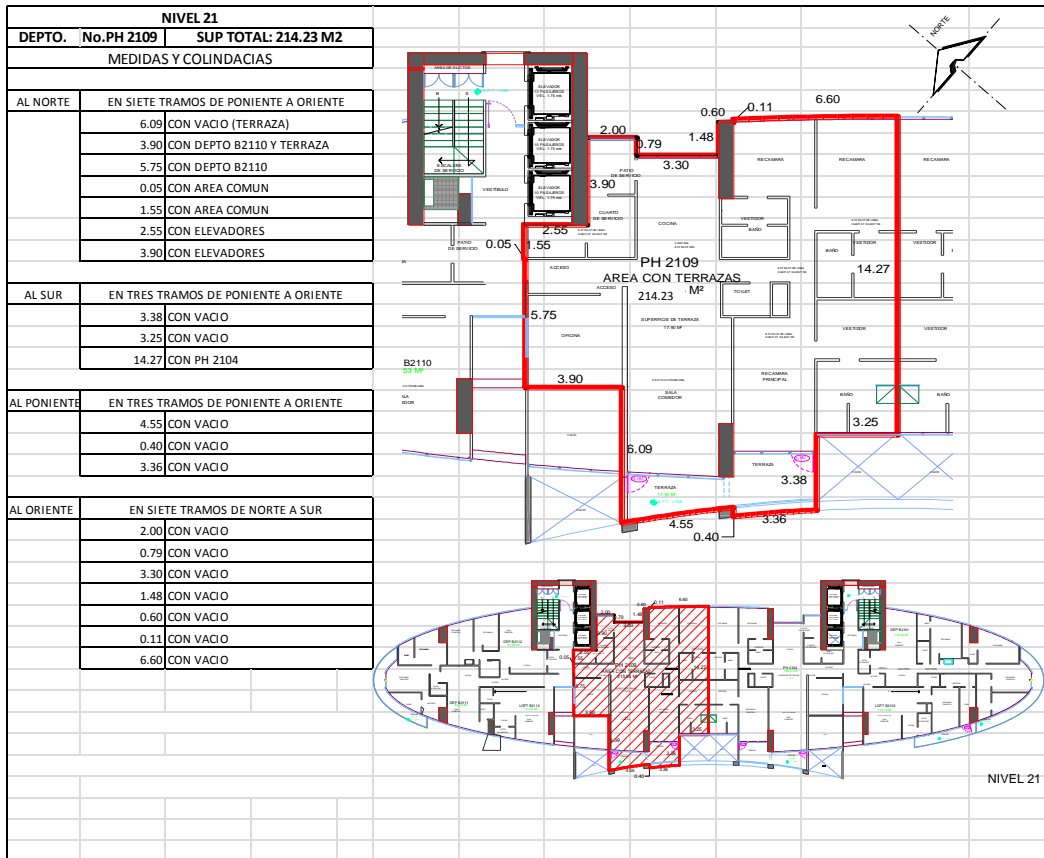






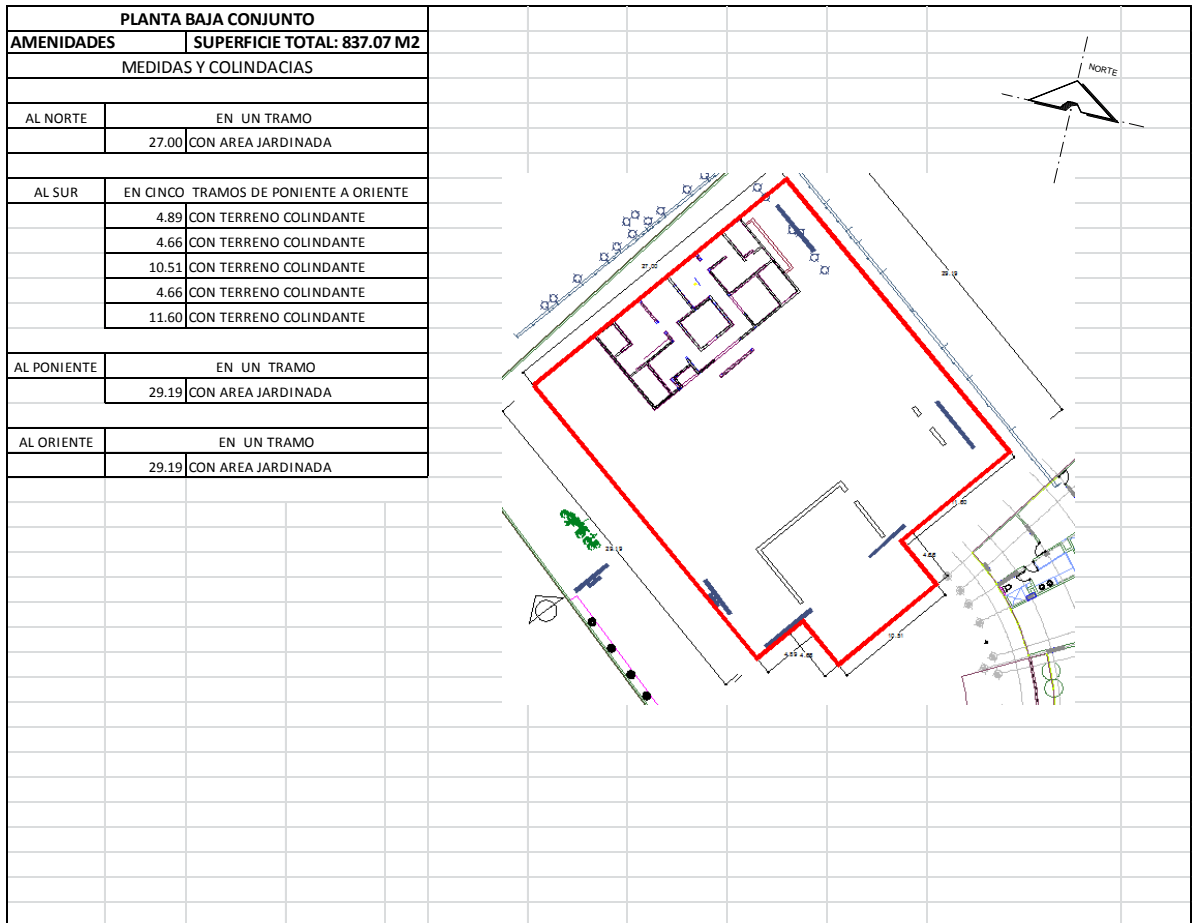


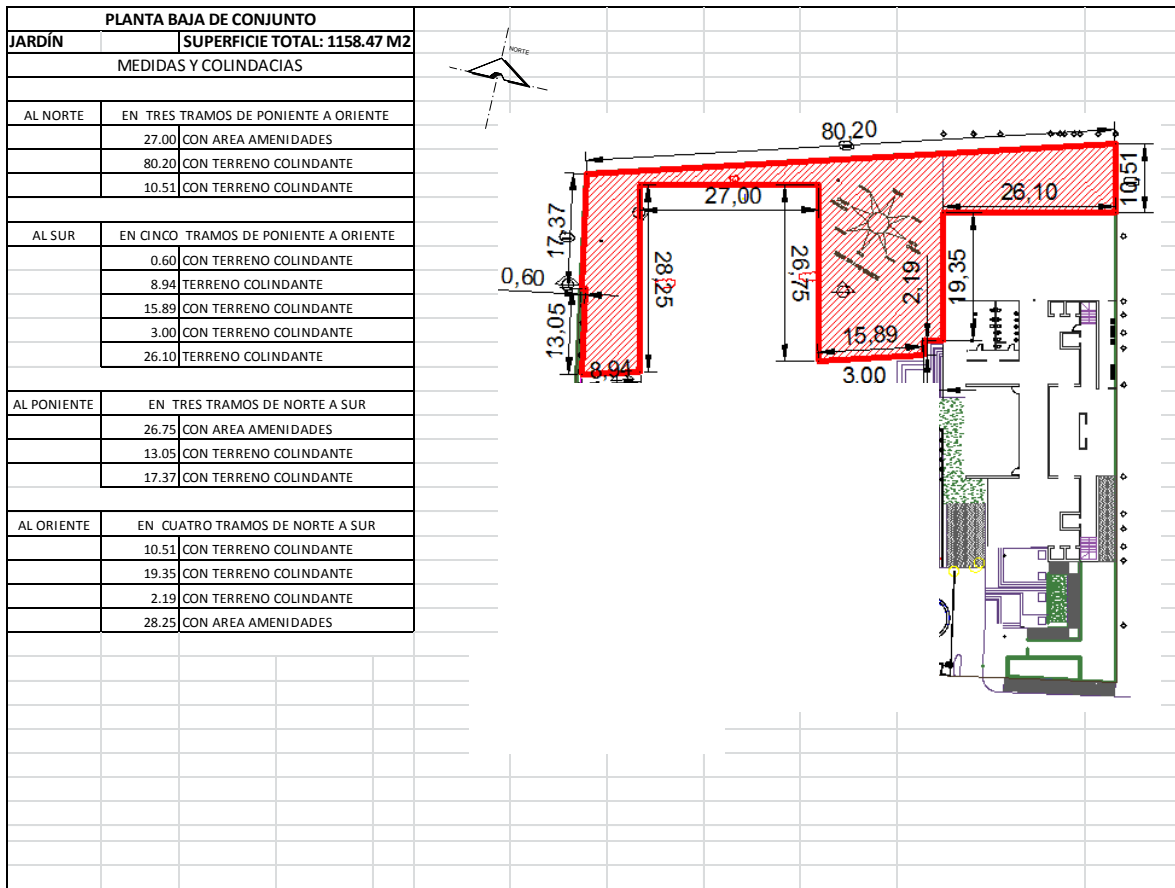




3.5 Descripción de áreas comunes

Para este caso se toman como ejemplo el área de amenidades y jardín.





Así pues, en este capítulo se muestra la problemática existente para la realización del régimen de condómino, en el siguiente capítulo se desarrolla la propuesta del reglamento de condóminos y una propuesta de solución para que los condóminos puedan tener el goce de las áreas comunes del conjunto residencial.

Capítulo 4. Régimen de condominio (caso práctico)

En el presente capítulo, se desarrolla el reglamento de condóminos, este reglamento se emite con el fin de establecer las bases y lineamientos para la correcta y sana convivencia entre los condóminos.

También se presenta una propuesta para la tabla de indivisos, esta tabla es de suma importancia, los metrajes marcados sirven para determinar los porcentajes de área de recuperación del terreno y los porcentajes que corresponden a las áreas comunes.

4.1. Metodología utilizada para establecer la tabla de indivisos

Para poder generar el régimen en propiedad en condominio, se considera la información correspondiente a la adquisición de la propiedad que consiste en las escrituras y el diseño del proyecto plasmado en los planos arquitectónicos, donde se muestran las áreas a construir.

Para el cálculo de los indivisos se toma en cuenta la superficie total del terreno, la superficie de áreas comunes cubiertas y descubiertas y el área total privativa. Se hace el prorateo de las superficies donde se reparte una cantidad proporcional entre varios propietarios (ver anexo).

4.2. Reglamento de condóminos

Se da una propuesta del reglamento de condóminos , para esto se toma como base lo estipulado en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para que se pueda desarrollar de manera adecuada el régimen.

El reglamento de condóminos se realiza con el fin de organizar la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos.

Capítulo Primero

Disposiciones Generales

Art. 1. El presente reglamento tiene por objeto regular la modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio constituido en este condominio.

Asimismo, regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten.

Art. 2. Para los efectos de este reglamento se entiende por:

Régimen de propiedad en condominio. Es el establecimiento de una modalidad a la propiedad, con el propósito de lograr su mejor aprovechamiento en el que dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas y espacios de uso y de propiedad común, asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y

adecuada para todos y cada uno de sus habitantes, sin demérito de su propiedad exclusiva.

Unidad de propiedad exclusiva. Es el departamento, casa o local con los elementos anexos que le correspondan, sobre los cuales el condómino tiene derecho de propiedad exclusivo.

Áreas y bienes comunes. Son aquellos que pertenecen en forma pro indiviso, a todos los condóminos. Su uso está regulado por el libro tercero, capítulo décimo, régimen de propiedad y condominio del Código civil para el estado de Puebla, por la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y por el reglamento interno del mismo.

Condominio. Inmueble cuya propiedad pertenece pro indiviso a varias personas que reúnen las condiciones y características establecidas en el libro tercero, capítulo décimo régimen de propiedad y condominio del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

Condominio vertical. Es aquel edificado en una construcción de varios niveles sobre un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el terreno antes descrito y las áreas comunes propias del inmueble, para su uso y disfrute.

Condómino. Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para efectos de este reglamento, la que haya celebrado contrato en virtud del cual de cumplirse en sus

términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

Reglamento interno. Es el documento que normará y regirá la relación en los condóminos, sin contravenir lo dispuesto en el libro tercero, capítulo décimo del régimen de propiedad y condominio del Código Civil para el Estado de Puebla y en la escritura constitutiva correspondiente.

Libro tercero, capítulo décimo de régimen de propiedad y condominio. Capítulo en el que se establecen las disposiciones mediante las cuales se regulan todos los asuntos en materia condominal, así como las relaciones entre los condóminos y de éstos con la administración designada, estableciendo las bases necesarias para resolver las controversias que se susciten con motivo de esas relaciones.

Convocatoria. Es el documento y mecanismo legal mediante el cual se le notifica a los condóminos acerca de la celebración de una asamblea, misma que tiene realizarse con lo menos tres días de anticipación a la celebración de la asamblea respectiva en la cual se debe indicar lugar, fecha y horario a realizarse, así como el orden del día a desahogarse. Ésta no solo deberá ser entregada de manera personal a todos los condóminos , si no también deberá publicarse en las áreas comunes del condominio.

Asamblea general. Es el órgano máximo del condominio que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones celebrada en los términos del presente reglamento y del libro tercero, capítulo décimo del régimen de propiedad y condominio del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, y de la escritura constitutiva. En ella se expresa y discuten asuntos de interés propio y de interés común.

Asamblea general ordinaria. Son las que se celebran cada año, su celebración tiene como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como para tratar los asuntos concernientes al mismo.

Asamblea general extraordinaria. Son las que se celebran cuando hay asuntos de carácter urgente que atender o asuntos conforme a lo establecido en del libro tercero, capítulo décimo del régimen de propiedad y condominio del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

Áreas y bienes de uso común. Son aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y sus uso estará regulado por este reglamento, la escritura constitutiva y lo establecido en el libro tercero, capítulo décimo del régimen de propiedad y condominio del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

Administración del condominio. Consiste en administrar, atender y organizar todos los asuntos relacionados con los recursos económicos y operativos del condominio, como son: el manejo de los

fondos de administración y mantenimiento, el fondo de reserva, controlar los gastos a efectuarse mensualmente y la forma en que serán aplicados, entre otros.

Administrador. Es la persona física o moral que la asamblea general de condóminos designe o ratifique posterior a un año de ocupación de su cargo.

En el caso de construcción nueva bajo el régimen de propiedad en condominio, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio.

Funciones del administrador. Corresponde al administrador de manera enunciativa, más no limitativa, cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes, atender y operar las instalaciones y servicios comunes, administrar y conservar el condominio, ejecutar los acuerdos de asamblea de condóminos, salvo los casos en que la ejecución sea encomienda de otra persona. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes, velar por la observancia de las disposiciones, representar a los condóminos en todos los asuntos relacionados con el edificio.

Cuotas condominales. Son aquellas que se establecen para cubrir los gastos que se generan para la operación reparación, conservación y mantenimiento de su unidad de propiedad exclusiva y sus anexos que le correspondan y deberán ser cubiertas por todos los condóminos.

Fondo de reserva. Es aquel fondo necesario para cubrir gastos urgentes que no pueden esperar a la celebración de una asamblea o al cobro de una cuota extraordinaria, este fondo está formado por una cuota que se cobra por una sola vez y se va reponiendo conforme a su uso, dicho fondo solo puede ser modificado por la asamblea general de condóminos.

Cuotas extraordinarias. Se establece para gastos extraordinarios cuando el fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario y cuando el fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores.

Comité de vigilancia.- órgano de control y vigilancia integrado por condóminos electos en la asamblea general, cuyo cometido es vigilar, evaluar, y dictaminar el puntual desempeño del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la asamblea general en torno a todos los asuntos comunes del condominio.

Artículo 3. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por el Capítulo segundo

Art. 4. El presente condominio por su estructura es de tipo vertical y por su uso es habitacional.

Art. 5. En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos

previstos en el libro tercero, capítulo décimo del régimen de propiedad y condominio del 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 del derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes aplicables.

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 será enajenable, gravable o embargable de la misma unidad.

Art. 6. Cualquier modificación de la escritura constitutiva y su reglamento se acordaran en la asamblea general extraordinaria de condóminos.

Art. 7. En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la escritura constitutiva del condominio y copia del reglamento.

Art. 8. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordara en asamblea general extraordinaria de condóminos, a la que deberá asistir y votar la mayoría mínima de condóminos.

Capítulo segundo

De la calidad de condómino y de los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común.

Art. 9. Se considerará como partes integrales de derecho de propiedad y de uso exclusivo del condominio, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuartos de servicio y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva y estos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

Art. 10. El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propia exclusividad, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

Art. 11. Cada condómino y en general los habitantes del condominio, podrán usar todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a sus naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues, de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en la ley; sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil o penal en que pueda incurrir.

Art. 12. Cada condómino y en general los habitantes del condominio, usaran su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrán en consecuencia, destinarla a usos

contrarios a su destino ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

Art. 13. Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que impone la ley y el presente reglamento.

Art. 14. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones y modalidades de la ley.

Art. 15. Queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio.

- I. Realizar algún acto inseguro que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad y salubridad o comodidad del condominio
- II. Efectuar todo acto, en el interior o exterior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos
- III. Realizar obras, edificaciones o modificaciones en el interior de sus unidad de propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o

que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

- IV.** Hacer reparaciones fuera del horario establecido.
- V.** Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto.
- VI.** Cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la escritura constitutiva.
- VII.** Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de uso común del condominio.
- VIII.** Jugar o permitir que los niños jueguen en los descansos de las escaleras y estacionamiento, así como subir y bajar escaleras en forma de juego.
- IX.** Tirar basura, colillas o escupir en áreas comunes y/o patios privados de planta baja.
- X.** Hacer demasiado ruido o mantener la música con un volumen alto después de las 23:00 horas.
- XI.** Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o los condóminos.

Art. 16. Serán de propiedad común, solo entre las unidades de propiedad exclusiva colindante, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.

Art. 17. En los condominios verticales, ningún condominio independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

Art. 18. Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

- I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuaran por el administrador previa licencia, bastando la conformidad del comité de vigilancia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento.
- II. Tratándose de construcciones nuevas, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones.
- III. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación, mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos.
- IV. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua, gas y otros

servicios generales se cubrirán por parte de las cuotas de mantenimiento.

Art. 19. El condominio contará con vigilancia, para lo cual la persona o personas encargadas tendrán las siguientes obligaciones:

Encender y apagar las luces del condominio a las horas pactadas con el administrador

Efectuar rondas, preferentemente cuando haya poco movimiento de visitantes, durante la ronda el guardia observará y reportara:

Fuga de fluidos

Luces apagadas

Puertas de departamentos abiertas

Personas o vehículos sospechosos

No se permitirá que el vigilante abandone su puesto para desarrollar actividades diferentes a sus consignas.

Reportar al administrador todas las novedades ocurridas durante el turno.

Está prohibido que el vigilante se duerma, tome bebidas embriagantes y estimulantes en horas de servicio.

No se podrá abandonar el servicio en horas de trabajo o antes de que llegue su relevo.

Para el acceso peatonal el guardia preguntará a la persona por su nombre y se le pedirá una identificación.

El acceso a vehículos deberá identificarse mediante un tarjetón o gafete designado e identificar visualmente al conductor.

Abrir y cerrar la puerta lo más pronto posible , para evitar que algún intruso aproveche la ocasión para introducirse al inmueble.

No se permitirá el acceso a automóviles que no tengan asignado cajón de estacionamiento

Para el acceso peatonal a los visitantes se les pedirá una identificación

Se considera visita a cualquier persona que no habite en el condominio

Si la persona va a visitar a algún condómino, se le anunciará por medio del interphone al departamento que se dirige y se pedirá autorización para que ingrese.

Para el acceso y salida de trabajadores por remodelación o reparación se solicitara una identificación oficial y se hará revisión de mochilas en su caso

Si el trabajador necesita sacar artículos diferentes a los que introdujo, debe contar con la autorización firmada por el condómino.

Capítulo tercero

De la organización y administración de los condominios

Art. 20. Las asambleas

La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

- I.** Modificar la escritura constitutiva del Condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo.

- II. Nombrar y remover libremente al administrador o administradores y otorgarle los poderes necesarios para el ejercicio de su cargo.
- III. Fijar la remuneración relativa al administrador.
- IV. Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los Condóminos.
- V. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio, así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas.
- VI. Nombrar y remover al comité de vigilancia.

Capítulo cuarto

Del uso de las áreas comunes denominado Amenidades

Art. 21. El uso es exclusivo para los condóminos o inquilinos que se encuentren al corriente de todas sus cuotas.

Art. 22. El horario de uso del área será de: Lunes a Domingos de 6:00 a 22:00 horas.

Art. 23. La administración no se hace responsable por objetos olvidados en el área de la alberca.

Art. 24. Los niños menores de 6 años deberán estar acompañados siempre por un adulto, siendo responsables los padres y eximiendo al condominio de toda responsabilidad.

Art. 25. Es absolutamente necesario e indispensable el uso de pañal especial para alberca, en niños menores de 4 años.

Art. 26. Al hacer uso de la alberca, se tendrá que usar en todo momento el atuendo de natación adecuado. Se recomienda el uso de gorra.

Art. 27. Por higiene y seguridad es obligatorio el uso de sandalias y ducharse antes de introducirse a la alberca , con el fin de eliminar cremas y aceites protectores.

Art. 28. No se podrán realizar fiestas de cualquier índole en esta área.

Art. 29. No se permite fumar en las áreas cerradas, solo se permitirá fumar en la terraza y área al aire libre localizada fuera de la cancha de paddle.

Art. 30. No se permite introducir alimentos ni bebidas en recipientes de cristal (se permitirá únicamente en la terraza pequeñas botanas y bebidas en recipientes que no sean de cristal).

Art. 31. Queda prohibido el uso de palabras altisonantes por respeto a todos los condóminos.

Art. 32. Queda prohibido transitar en traje de baño por las demás áreas comunes.

Art. 33. Por seguridad está prohibido correr alrededor de la alberca, carril de nado y jacuzzi.

Art. 34. No se podrán utilizar burbujas, bronceadores o cremas que alteren las características del agua de la alberca.

Art. 35. Queda prohibido introducir bebidas alcohólicas al área de alberca, objetos de cristal o punzo-cortantes.

Art. 36. Queda prohibido introducir alimentos o bebidas a la alberca o jacuzzi.

Art. 37. Se le prohibirá el acceso a esta área a cualquier persona que se encuentre en estado inconveniente por consumo de bebidas alcohólicas o estupefacientes.

Art. 38. Por seguridad está prohibido usar bicicletas, patines, patinetas o cualquier otro juguete peligroso en el área, y la realización de juegos peligrosos.

Art. 39. El uso de alberca, carril de nado es bajo su propio riesgo tanto para condóminos como para sus invitados, ya que el personal no está capacitado como salvavidas.

Art. 40. El jacuzzi por cuestiones de salud es para adultos, los menores quedan bajo la total responsabilidad de los padres.

Art. 41. El número de invitados permitidos por condómino para que hagan uso del jacuzzi es de máximo 2 personas.

Art. 42. El acceso a los invitados será únicamente si vienen acompañados por los condóminos.

Art. 43. Queda prohibido el acceso de cualquier mascota al área de Amenidades.

Art. 44. Es responsabilidad de cada condómino recoger la basura y depositarla en el lugar correspondiente.

Art. 45. Reportar a la Administración o cualquier miembro del Comité de Vigilancia algún desperfecto o incidente que se llegará a presentar.

Art. 46. Queda prohibido cambiarse de ropa fuera del área de vestidores.

Art. 47. Queda prohibido dejar maletas, ropa o cualquier objeto en el área de la alberca, camastros o cualquier área que no sean los vestidores.

Art. 48. El uso de los lockers corresponde a 1 por condómino.

Art. 49. Queda prohibido introducir los camastros a la alberca, carril de nado o jacuzzi.

Art. 50. El uso de los camastros es para recostarse.

Art. 51. Por educación, urbanismo y economía del condominio queda estrictamente prohibido tirar en forma indiscriminada el agua de las duchas.

Art. 52. Se prohíbe la entrada al vapor a personas menores de 18 años. Podrán ingresar únicamente acompañados por un adulto en todo momento.

Art. 53. Toda persona que use los vapores, lo hará bajo su propio riesgo y sujeto a los reglamentos e instrucciones

correspondientes. La administración y los comités no se hacen responsables en ninguna forma por cualquier eventualidad, accidente, lesión, etc. que pudieran sufrir las personas que hagan uso de estas instalaciones.

Art. 54. Está prohibido hacer ejercicio en el cuarto de vapor.

Art. 55. Está prohibido utilizar cualquier tipo de tratamientos para el cuerpo dentro de los baños de vapor (aceites, exfoliantes, cremas).

Art. 56. Está prohibido ingresar al área si tiene alguna herida abierta, introducir algún libro o revista, introducir algún tipo de aparato eléctrico.

Art. 57. No está permitido introducir alimentos o bebidas al área.

Art. 58. El acceso a la cancha de paddle es previa reservación en la administración o en su defecto con el personal de seguridad.

Art. 59. Cualquier desperfecto ocasionado a la cancha de paddle será responsabilidad del condómino que la solicitó realizar los arreglos correspondientes.

Art. 60. Para el uso de salón de fiestas o usos múltiples se deberá apartar el área con un mes de anticipación y dejar un depósito en garantía, la limpieza queda a cargo del condominio que lo use.

Art. 61. El horario del mirador será de 9.00 a.m. a 11:00 p.m., no se pueden ingerir bebidas alcohólicas en esta área y los menores de 10 años deberán estar acompañados por un adulto.

4.3. Propuesta de soluciones.

Considerando que en la investigación realizada, se identifica un problema en conjunto, el problema generado a consecuencia de la segregación del predio y el cambio de proyecto, actualmente existe un error en la parte escriturada correspondiente a la construcción ubicada en el predio A .

Debe haber un cambio en relación al cálculo de sus indivisos, al momento de escriturarse aún no estaba segregado el predio lo que genera una nueva distribución de áreas y por lo tanto una nueva escrituración.

Otro aspecto es referente a los servicios generales, es que parte de las instalaciones que proveerán de servicios generales a las construcciones del predio B, se ubican en el primer predio como es la cisterna y el cuarto de máquinas, donde se ubica el equipo de bombeo y parte del acceso principal para los niveles de estacionamiento.

Para que los condóminos puedan gozar o hacer uso de las áreas comunes construidas en ambos predios se propone elaborar un convenio de uso por parte de los propietarios de cada departamento donde se pueda tener acceso a todas las áreas comunes que son las siguientes:

Ubicación	Torre A	Ubicación	Torre B	Edificio Amenidades
sótano 1	cisterna, cto. máquinas	sótano 1	cuarto de choferes	alberca
sótano 1	rampa vehicular	planta baja	acceso peatonal	vapor
planta baja	acceso peatonal	planta baja	salón de fiestas	sauna
planta baja	bussines center	planta baja	salón de usos múltiples	salón de usos múltiples
planta baja	cine	planta baja	cocina	terraza
planta baja	gimnasio	planta baja	terraza	cancha de padel
planta baja	ludoteca	planta baja	jardín	cuarto de masaje
planta baja	salón de juegos	nivel 25	skyview	gimnasio
planta baja	área de asadores			jardín
jardín	área de asadores			cuarto de máquinas
1er. Nivel	lounge			

Al realizar el convenio, ante notario, se generarían derechos y obligaciones de ambas partes, para cuestiones de pago de cuotas de mantenimiento se puede dividir los gastos en una parte proporcional y se debe respetar el reglamento o en su caso las normas de socialización.

Otra alternativa, puede ser la elaboración un Régimen de Condominio Maestro donde se reconoce la figura de las 2 partes, donde cada edificio se puede tomar como un sub condominio que se constituye dentro del conjunto.

Se tendrían que determinar qué porcentaje del indiviso corresponde respecto de todas las áreas comunes del mismo. El condominio está integrado por dos unidades donde existen áreas

privativas, que son los departamentos y por una unidad de uso común que son las amenidades.

También deberá existir una tabla de distribución de gastos de las áreas de uso común, para que dichos gastos sean absorbidos por las dos unidades privativas en la porción de acuerdo a los coeficientes que se establecen en la tabla de indivisos.

Las dos unidades privativas y el edificio de las áreas comunes deberán de constituirse nuevamente bajo un régimen de propiedad en condominio, definiendo los sub condominios independientes, donde las decisiones que afecten a los condóminos de esta distribución se registrarán por su propio régimen, pero siempre supeditadas al condominio maestro.

Se respetaran y se sujetaran a las normas contenidas para el conjunto, obligándose a participar en las cuotas de mantenimiento y administración de acuerdo al porcentaje de indiviso que le corresponda el cual se encontrara contenido en la escritura constitutiva así como los derechos y obligaciones que se señalan en las propias escrituras y reglamento. De esta forma el conjunto condominal se registrará por el condominio maestro.

Conclusiones

Los aspectos presentados en este tema de investigación nos muestran diferentes aspectos de la importancia del régimen de condominio.

Para lograr un buen resultado en el avalúo de un bien inmueble con este tipo de características se concluye lo siguiente:

El valuador desde un inicio del proyecto tiene la capacidad de intervenir para asesorar al cliente de cómo debe presentar la información ante las autoridades.

Cuando un proyecto se trabaja en diferentes periodos, en el aspecto legal se deben determinar las etapas para que no exista una división de la propiedad y evitar futuros problemas.

Cada condominio requiere un estudio especial, se debe analizar de forma particular debido a que posee características únicas. Las construcciones que se van a integrar a un régimen de condominio tienen su propia solución.

La tabla de indivisos es una pieza clave para un buen resultado del avalúo, esta tabla contiene el indiviso que representa el porcentaje que le corresponde al conjunto y es trascendente para determinar que sea equitativo en proporción al valor dado.

Cuando existe un régimen de condominio mal ejecutado, al valuator se le presentan problemas técnicos y legales que acarrearán problemas irreversibles, afectando el valor final del avalúo.

La integración del régimen de condominio del inmueble presentado se realizó de manera aislada, por cuestiones legales del predio no se puede incluir la propiedad en conjunto.

Los valores determinados en un avalúo catastral son dispares en comparación de un avalúo comercial, el valor preponderante para la adquisición de un bien es el valor comercial. Se debe proponer ante las autoridades la homologación de estos valores para tener resultados equitativos.

La formación del valuator es integral, por tal motivo es capaz de prever situaciones en las cuales se puede presentar una problemática, en estos casos la participación del valuator representa un elemento de cooperación e intervención importante para resolver y solventar de manera adecuada las dificultades que se presenten en el proceso.

Al momento de elaborar la integración de un régimen de condominio y conocer cuál es su desarrollo, el valuator tiene la oportunidad de poder realizarlo con mayor sustento. Al tener este conocimiento se poseen los recursos para solucionar la problemática analizada en esta investigación.

Referencias

Glosario de términos INDAABIN, 2007.

Gobierno del Distrito Federal. (2003) *Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal*, México DF

Gobierno del Estado de Puebla. (1999). *Código Civil del Estado Libre y soberano de Puebla*. 5ª ed. Puebla, Pue.: Editorial Cajica.

Gobierno del Estado de Puebla. (2013). *Ley de fraccionamientos y acciones urbanísticas de estado libre y soberano de Puebla*, 25 de febrero de 2004. 1ª ed. Puebla, Pue.: Editorial ACD.

Gobierno del Estado de Puebla. (2011) *Ley sobre régimen de propiedad en condominio del estado de Puebla*,

Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda. (2014). Historia del INFONAVIT Recuperado de http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instuto/el_infonavit/historia.

Manuel Borja Martínez. (1997). *Propiedad por departamentos y condominio Horizontal*. Facultad de Derecho. Editorial UNAM

Metrópolis, Dra. María Teresa Esquivel, (2007). *La convivencia condominal: problemática, análisis y débil legislación* Recuperado de <http://www.metropli.org.mx/htm/areas/0/boletin22.pdf>

Periódico Oficial del Estado de Puebla(2008). *Manual de valuación catastral para el estado de Puebla*, Quinta sección.

Vivienda social. Maestro Arquitecto Javier Sánchez Corral (2010). *Factores que influyen en la producción de vivienda en México*. Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión 2008

EDIFICIO	No. PROG.	UBICACIÓN	ÁREA DE RECUPERACIÓN	CONSTRUCCIÓN PRIVADA			SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA (A+B+C)	INDIVISO	INDIVISO ÁREAS COMUNES DESCUBIERTAS	INDIVISO ÁREAS COMUNES CUBIERTAS	CUENTA PREDIAL	CLAVE CATASTRAL	VALOR
				DEPARTAMENTO A	TERRAZA B	ESTACIONAMIENTO C							
	1	B101	12.0568	67.96	0.00	23.00	90.96	0.3244	7.4032	22.2453			
	2	B102	17.3031	84.43	23.11	23.00	130.54	0.4656	10.6246	31.9251			
	3	B103	17.0897	87.82	18.11	23.00	128.93	0.4598	10.4936	31.5313			
	4	B104	14.6163	74.33	12.94	23.00	110.27	0.3933	8.9749	26.9678			
	5	B105	11.9680	59.14	8.15	23.00	90.29	0.3220	7.3487	22.0815			
	6	B106	18.3277	102.38	12.89	23.00	138.27	0.4932	11.2538	33.8155			
	7	B107	14.5925	78.16	8.93	23.00	110.09	0.3926	8.9602	26.9238			
	8	B108	15.9670	83.36	12.10	25.00	120.46	0.4296	9.8042	29.4599			
	9	B109	14.5527	74.33	12.46	23.00	109.79	0.3916	8.9358	26.8504			
	10	B110	20.6991	87.82	45.34	23.00	156.16	0.5570	12.7098	38.1908			
	11	B112	45.0843	157.90	132.23	50.00	340.13	1.2131	27.6831	83.1828			
	12	B201	12.5565	71.73	0.00	23.00	94.73	0.3379	7.7101	23.1673			
	13	B202	15.0908	68.44	20.41	25.00	113.85	0.4061	9.2662	27.8433			
	14	B204	14.6004	74.33	12.82	23.00	110.15	0.3929	8.9651	26.9385			
	15	B205	15.9829	83.36	12.22	25.00	120.58	0.4301	9.8140	29.4892			
	16	B206	14.5925	78.16	8.93	23.00	110.09	0.3926	8.9602	26.9238			
	17	B207	14.5925	78.16	8.93	23.00	110.09	0.3926	8.9602	26.9238			
	18	B208	15.7178	83.36	12.22	23.00	118.58	0.4229	9.6512	29.0001			
	19	B209	14.6780	74.33	11.39	25.00	110.72	0.3948	9.0115	27.0779			
	20	B211	15.0908	68.44	20.41	25.00	113.85	0.4061	9.2662	27.8433			
	21	B212	12.8216	71.73	0.00	25.00	96.73	0.3450	7.8728	23.6585			
	22	B301	12.3219	67.96	0.00	25.00	92.96	0.3315	7.5660	22.7345			
	23	B302	17.6133	92.02	15.86	25.00	132.88	0.4739	10.8151	32.4974			
	24	B303	19.9342	125.39	0.00	25.00	150.39	0.5364	12.2402	36.7796			
	25	B304	14.7926	73.90	12.70	25.00	111.60	0.3980	9.0831	27.2931			
	26	B305	15.9670	83.36	12.10	25.00	120.46	0.4296	9.8042	29.4599			
	27	B306	14.8576	78.16	8.93	25.00	112.09	0.3998	9.1230	27.4129			
	28	B307	18.3277	102.38	12.89	23.00	138.27	0.4932	11.2538	33.8155			
	29	B308	10.5762	59.14	8.15	12.50	79.79	0.2846	6.4941	19.5136			
	30	B309	14.1961	74.33	9.77	23.00	107.10	0.3820	8.7168	26.1926			
	31	B310	19.0899	106.69	12.33	25.00	144.02	0.5137	11.7218	35.2218			
	32	B311	17.3416	84.72	23.11	23.00	130.83	0.4666	10.6482	31.9960			
	33	B312	12.0568	67.96	0.00	23.00	90.96	0.3244	7.4032	22.2453			
	34	B401	21.9689	124.88	15.86	25.00	165.74	0.5911	13.4895	40.5337			
	35	B404	25.7028	148.05	20.86	25.00	193.91	0.6916	15.7823	47.4230			
	36	B406	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
	37	B407	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
	38	B409	25.1329	148.48	16.13	25.00	189.61	0.6763	15.4323	46.3713			
	39	B412	21.9702	124.89	15.86	25.00	165.75	0.5912	13.4904	40.5361			
	40	B501	12.0568	67.96	0.00	23.00	90.96	0.3244	7.4032	22.2453			
	41	B502	17.3482	92.02	15.86	23.00	130.88	0.4668	10.6523	32.0082			
	42	B503	17.2700	107.29	0.00	23.00	130.29	0.4647	10.6043	31.8639			
	43	B504	14.5275	73.90	12.70	23.00	109.60	0.3909	8.9203	26.8040			
	44	B505	16.1658	87.00	11.96	23.00	121.96	0.4350	9.9283	29.8267			
	45	B506	18.3277	102.38	12.89	23.00	138.27	0.4932	11.2538	33.8155			
	46	B507	24.1361	139.83	17.26	25.00	182.09	0.6494	14.8203	44.5322			
	47	B509	13.7083	74.33	6.09	23.00	103.42	0.3689	8.4173	25.2926			
	48	B510	18.9401	106.69	11.20	25.00	142.89	0.5096	11.6298	34.9454			
	49	B511	17.6067	84.72	23.11	25.00	132.83	0.4737	10.8110	32.4851			
	50	B512	12.3219	67.96	0.00	25.00	92.96	0.3315	7.5660	22.7345			
	51	B601	12.8203	71.72	0.00	25.00	96.72	0.3450	7.8720	23.6540			
	52	B602	15.1200	73.21	15.86	25.00	114.07	0.4068	9.2841	27.8972			
	53	B604	14.8059	74.00	12.70	25.00	111.70	0.3984	9.0912	27.3175			
	54	B605	15.9670	83.36	12.10	25.00	120.46	0.4296	9.8042	29.4599			
	55	B606	14.8576	78.16	8.93	25.00	112.09	0.3998	9.1230	27.4129			
	56	B607	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
	57	B609	24.6252	148.48	12.30	25.00	185.78	0.6626	15.1206	45.4347			
	58	B612	21.9702	124.89	15.86	25.00	165.75	0.5912	13.4904	40.5361			
	59	B701	12.3219	67.96	0.00	25.00	92.96	0.3315	7.5660	22.7345			
	60	B702	17.6133	92.02	15.86	25.00	132.88	0.4739	10.8151	32.4974			
	61	B703	19.9342	125.39	0.00	25.00	150.39	0.5364	12.2402	36.7796			
	62	B704	14.7926	73.90	12.70	25.00	111.60	0.3980	9.0831	27.2931			
	63	B705	16.4309	87.00	11.96	25.00	123.96	0.4421	10.0891	30.3159			
	64	B706	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
	65	B707	24.1361	139.83	17.26	25.00	182.09	0.6494	14.8203	44.5322			
	66	B709	13.4459	74.33	2.11	25.00	101.44	0.3618	8.2562	24.8083			
	67	B710	18.5491	106.69	8.25	25.00	139.94	0.4991	11.3897	34.2240			
	68	B711	17.7962	84.72	24.54	25.00	134.26	0.4788	10.9274	32.8349			
	69	B712	12.0568	67.96	0.00	23.00	90.96	0.3244	7.4032	22.2453			
	70	B801	21.7038	124.88	15.86	23.00	163.74	0.5840	13.3268	40.0445			
	71	B804	25.4377	148.05	20.86	23.00	191.91	0.6845	15.6195	46.9398			
	72	B806	18.3277	102.38	12.89	23.00	138.27	0.4932	11.2538	33.8155			
	73	B807	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
	74	B809	24.0778	148.48	8.17	25.00	181.65	0.6479	14.7845	44.4246			
	75	B812	21.9702	124.89	15.86	25.00	165.75	0.5912	13.4904	40.5361			
	76	B901	12.0568	67.96	0.00	23.00	90.96	0.3244	7.4032	22.2453			
	77	B902	17.3482	92.02	15.86	23.00	130.88	0.4668	10.6523	32.0082			
	78	B903	19.6691	125.39	0.00	23.00	148.39	0.5292	12.0774	36.2905			
	79	B904	14.5275	73.90	12.70	23.00	109.60	0.3909	8.9203	26.8040			
	80	B905	11.9680	59.14	8.15	23.00	90.29	0.3220	7.3487	22.0815			
	81	B906	18.3277	102.38	12.89	23.00	138.27	0.4932	11.2538	33.8155			
	82	B907	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
	83	B908	10.2899	59.14	5.99	12.50	77.63	0.2769	6.3183	18.9853			
	84	B909	13.1662	74.33	0.00	25.00	99.33	0.3543	8.0844	24.2923			
	85	B910	18.4165	106.69	7.25	25.00	138.94	0.4955	11.3083	33.9794			
	86	B911	17.6769	84.72	23.64	25.00	133.36	0.4756	10.8541	32.6147			
	87	B912	12.3219	67.96	0.00	25.00	92.96	0.3315	7.5660	22.7345			
	88	B1001	21.9689	124.88	15.86	25.00	165.74	0.5911	13.4895	40.5337			
	89	B1004	25.7028	148.05	20.86	25.00	193.91	0.6916	15.7823	47.4230			
	90	B1006	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
	91	B1007	18.3277	102.38	12.89	23.00	138.27	0.4932	11.2538	33.8155			
	92	B1009	23.4879	148.48	3.72	25.00	177.20	0.6320	14.4223	43.3383			
	93	B1012	21.7051	124.89	15.86	23.00	163.75	0.5840	13.3276	40.0470			
	94	B1101	12.0568	67.96	0.00	23.00	90.96	0.3244	7.4032	22.2453			
	95	B1102	17.3482	92.02	15.86	23.00	130.88	0.4668	10.6523	32.0082			
	96	B1103	19.6691	125.39	0.00	23.00	148.39	0.5292	12.0774	36.2905			
	97	B1104	14.5275	73.90	12.70	23.00	109.60	0.3909	8.9203	26.8040			
	98	B1105	15.8437	87.00	9.53	23.00	119.53	0.4263	9.7285	29.2325			
	99	B1106</											

TORF

107	B1206	18.3277	102.38	12.89	23.00	138.27	0.4932	11.2538	33.8155			
108	B1207	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
109	B1209	22.9948	148.48	0.00	25.00	173.48	0.6187	14.1195	42.4266			
110	B1212	21.9702	124.89	15.86	25.00	165.75	0.5912	13.4904	40.5361			
111	B1301	12.0568	67.96	0.00	23.00	90.96	0.3244	7.4032	22.2453			
112	B1302	17.3482	92.02	15.86	23.00	130.88	0.4668	10.6523	32.0082			
113	B1303	19.6691	125.39	0.00	23.00	148.39	0.5292	12.0774	36.2905			
114	B1304	14.5275	73.90	12.70	23.00	109.60	0.3909	8.9203	26.8040			
115	B1305	11.4948	59.14	4.58	23.00	86.72	0.3093	7.0581	21.2084			
116	B1306	18.3277	102.38	12.89	23.00	138.27	0.4932	11.2538	33.8155			
117	B1307	14.8576	78.16	8.93	25.00	112.09	0.3998	9.1230	27.4129			
118	B1308	14.8867	83.36	3.95	25.00	112.31	0.4006	9.1409	27.4667			
119	B1309	13.1662	74.33	0.00	25.00	99.33	0.3543	8.0844	24.2923			
120	B1310	18.0719	106.69	4.65	25.00	136.34	0.4863	11.0967	33.3435			
121	B1311	17.3588	84.72	21.24	25.00	130.96	0.4671	10.6588	32.0278			
122	B1312	12.3219	67.96	0.00	25.00	92.96	0.3315	7.5660	22.7345			
123	B1401	21.9689	124.88	15.86	25.00	165.74	0.5911	13.4895	40.5337			
124	B1404	14.7926	73.90	12.70	25.00	111.60	0.3980	9.0831	27.2931			
125	B1405	15.1478	83.36	5.92	25.00	114.28	0.4076	9.3012	27.9485			
126	B1406	14.8576	78.16	8.93	25.00	112.09	0.3998	9.1230	27.4129			
127	B1407	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
128	B1409	22.9948	148.48	0.00	25.00	173.48	0.6187	14.1195	42.4266			
129	B1412	21.9702	124.89	15.86	25.00	165.75	0.5912	13.4904	40.5361			
130	B1501	12.3219	67.96	0.00	25.00	92.96	0.3315	7.5660	22.7345			
131	B1502	17.6133	92.02	15.86	25.00	132.88	0.4739	10.8151	32.4974			
132	B1503	19.9342	125.39	0.00	25.00	150.39	0.5364	12.2402	36.7796			
133	B1504	14.7065	74.01	11.94	25.00	110.95	0.3957	9.0302	27.1341			
134	B1505	11.1528	59.14	0.00	25.00	84.14	0.3001	6.8481	20.5774			
135	B1506	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
136	B1507	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
137	B1508	9.4959	59.14	0.00	12.50	71.64	0.2555	5.8308	17.5204			
138	B1509	13.1662	74.33	0.00	25.00	99.33	0.3543	8.0844	24.2923			
139	B1510	17.8585	106.69	3.04	25.00	134.73	0.4805	10.9656	32.9498			
140	B1511	16.8935	84.72	19.73	23.00	127.45	0.4546	10.3731	31.1694			
141	B1512	12.0568	67.96	0.00	23.00	90.96	0.3244	7.4032	22.2453			
142	B1601	21.9689	124.88	15.86	25.00	165.74	0.5911	13.4895	40.5337			
143	B1604	14.3181	73.90	9.12	25.00	108.02	0.3853	8.7917	26.4176			
144	B1605	14.5805	87.00	0.00	23.00	110.00	0.3923	8.9529	26.9018			
145	B1606	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
146	B1607	23.2917	139.83	12.89	23.00	175.72	0.6267	14.3018	42.9744			
147	B1609	13.1662	74.33	0.00	25.00	99.33	0.3543	8.0844	24.2923			
148	B1612	21.7051	124.89	15.86	23.00	163.75	0.5840	13.3276	40.0470			
149	B1701	12.0568	67.96	0.00	23.00	90.96	0.3244	7.4032	22.2453			
150	B1702	17.3416	84.72	23.11	23.00	130.83	0.4666	10.6482	31.9960			
151	B1703	20.2020	106.69	22.72	23.00	152.41	0.5436	12.4046	37.2736			
152	B1704	13.7547	74.33	6.44	23.00	103.77	0.3701	8.4458	25.3782			
153	B1706	23.2917	139.83	12.89	23.00	175.72	0.6267	14.3018	42.9744			
154	B1707	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
155	B1708	14.5805	87.00	0.00	23.00	110.00	0.3923	8.9529	26.9018			
156	B1709	13.1662	74.33	0.00	25.00	99.33	0.3543	8.0844	24.2923			
157	B1710	17.4555	106.69	0.00	25.00	131.69	0.4697	10.7182	32.2063			
158	B1711	16.9306	84.72	18.01	25.00	127.73	0.4556	10.3959	31.2379			
159	B1712	12.3219	67.96	0.00	25.00	92.96	0.3315	7.5660	22.7345			
160	B1801	21.9702	124.89	15.86	25.00	165.75	0.5912	13.4904	40.5361			
161	B1804	23.1804	148.48	3.40	23.00	174.88	0.6237	14.2334	42.7689			
162	B1806	18.3277	102.38	12.89	23.00	138.27	0.4932	11.2538	33.8155			
163	B1807	18.5928	102.38	12.89	25.00	140.27	0.5003	11.4165	34.3047			
164	B1809	22.9948	148.48	0.00	25.00	173.48	0.6187	14.1195	42.4266			
165	B1812	21.7051	124.89	15.86	23.00	163.75	0.5840	13.3276	40.0470			
166	B1901	21.6945	124.49	16.18	23.00	163.67	0.5837	13.3211	40.0274			
167	B1903	26.9727	153.68	26.81	23.00	203.49	0.7258	16.5620	49.7659			
168	B1904	12.9011	74.33	0.00	23.00	97.33	0.3471	7.9217	23.8032			
169	B1905	14.5805	87.00	0.00	23.00	110.00	0.3923	8.9529	26.9018			
170	B1906	18.3277	102.38	12.89	23.00	138.27	0.4932	11.2538	33.8155			
171	B1907	23.5568	139.83	12.89	25.00	177.72	0.6339	14.4646	43.4635			
172	B1909	13.1662	74.33	0.00	25.00	99.33	0.3543	8.0844	24.2923			
173	B1910	17.7657	109.03	0.00	25.00	134.03	0.4780	10.9087	32.7786			
174	B1911	16.6722	84.72	16.06	25.00	125.78	0.4486	10.2372	30.7610			
175	B1912	12.3219	67.96	0.00	25.00	92.96	0.3315	7.5660	22.7345			
176	B2001	21.7051	124.89	15.86	23.00	163.75	0.5840	13.3276	40.0470			
177	B2004 PH	44.2744	201.92	86.10	46.00	334.02	1.1913	27.1858	81.6885			
178	B2009 PH	41.4909	201.92	86.10	25.00	313.02	1.1164	25.4766	76.5527			
179	B2012	21.8562	124.89	15.00	25.00	164.89	0.5881	13.4204	40.3258			
180	B2101	21.6521	124.49	15.86	23.00	163.35	0.5826	13.2950	39.9491			
181	B2103	25.5438	156.56	13.15	23.00	192.71	0.6873	15.6846	47.1295			
182	B2104 PH	31.7100	196.33	17.90	25.00	239.23	0.8532	19.4709	58.5065			
183	B2109 PH	35.0238	196.33	17.90	50.00	264.23	0.9424	21.5056	64.6205			
184	B2110	18.0971	111.53	0.00	25.00	136.53	0.4869	11.1121	33.3900			
185	B2111	16.3819	84.72	13.87	25.00	123.59	0.4408	10.0590	30.2254			
186	B2112	12.3219	67.96	0.00	25.00	92.96	0.3315	7.5660	22.7345			
187	B2201	21.7051	124.89	15.86	23.00	163.75	0.5840	13.3276	40.0470			
188	B2204 PH	35.3936	194.83	22.19	50.00	267.02	0.9523	21.7327	65.3029			
189	B2209 PH	35.3936	194.83	22.19	50.00	267.02	0.9523	21.7327	65.3029			
190	B2212	21.5460	124.89	12.66	25.00	162.55	0.5797	13.2299	39.7535			
191	B2301	22.0670	124.49	16.99	25.00	166.48	0.5938	13.5498	40.7146			
192	B2303	24.0658	156.56	0.00	25.00	181.56	0.6475	14.7771	44.4026			
193	B2304 PH	35.0238	196.33	17.90	50.00	264.23	0.9424	21.5056	64.6205			
194	B2309 PH	31.7100	196.33	17.90	25.00	239.23	0.8532	19.4709	58.5065			
195	B2310	18.0971	111.53	0.00	25.00	136.53	0.4869	11.1121	33.3900			
196	B2311	16.0505	84.72	11.37	25.00	121.09	0.4319	9.8555	29.6140			
197	B2312	12.3219	67.96	0.00	25.00	92.96	0.3315	7.5660	22.7345			
198	B2401	19.6029	124.89	0.00	23.00	147.89	0.5275	12.0367	36.1682			
199	B2404 PH	32.2521	194.83	23.49	25.00	243.32	0.8678	19.8038	59.5067			
200	B2409 PH	32.2521	194.83	23.49	25.00	243.32	0.8678	19.8038	59.5067			
201	B2412	21.1908	124.89	9.98	25.00	159.87	0.5702	13.0118	39.0981			
	BODEGA 1	0.7343	5.54	0.00	0.00	5.54	0.0198	0.4509	1.3549			
	BODEGA 2	0.7754	5.85	0.00	0.00	5.85	0.0209	0.4761	1.4307			
	BODEGA 3	0.7555	5.70	0.00	0.00	5.70	0.0203	0.4639	1.3940			
	BODEGA 4	0.7555	5.70	0.00	0.00	5.70	0.0203	0.4639	1.3940			
	BODEGA 5	0.8152	6.15	0.00	0.00	6.15	0.0219	0.5005	1.5041			
	BODEGA 6	0.7754	5.85	0.00	0.00	5.85	0.0209	0.4761	1.4307			
	BODEGA 7	0.7754	5.85	0.00	0.00	5.85	0.0209	0.4761</				