



Universidad Autónoma de Querétaro  
Facultad de Ingeniería  
Maestría en Ciencias

CALCULO DE INDIVISOS PARA CONDOMINIOS HABITACIONALES EN EL ESTADO DE  
QUERÉTARO

**TESIS**

Que como parte de los requisitos para obtener el grado de

Maestro en Ciencias

**Presenta:**

Sergio Javier Amaya Padilla

**Dirigido por:**

M. en C. Emilio Vasconcelos Dueñas

**SINODALES**

M. En C. Emilio Vasconcelos Dueñas  
Presidente

M. en C. Manuel Antonio Gómez Domínguez  
Secretario


M. en C. Ruy Julio Madero García  
Vocal

M. en C. José Gonzalo Alejandro Álvarez Frías  
Suplente

M. en C. Jesús Manuel López de la Vega  
Suplente

Dr. Gilberto Herrera Ruiz  
Director de la Facultad

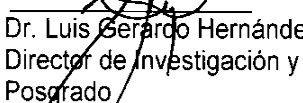
  
Firma

  
Firma

  
Firma

  
Firma

  
Firma

  
Dr. Luis Gerardo Hernández Sandoval  
Director de Investigación y  
Posgrado

Centro Universitario  
Querétaro, Qro.  
Noviembre del 2007  
México

## RESUMEN

El crecimiento poblacional en las ciudades da origen a la necesidad de nuevos desarrollos habitacionales, como lo son fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, centros recreativos, entre otros. Los fraccionamientos y/o colonias son debido a la necesidad del abrigo y habitación de las personas que forman nuevas familias, cambian de domicilio, se reubican por cercanía a sus empleos, etc. Hoy en día los condominios son una de las formas habitacionales que se desarrollan debido a diferentes rubros, los mismos son un tipo de propiedad con características específicas en cada uno de ellos.

Los condominios son un tipo de copropiedad, donde cada uno de los propietarios cuenta con un área específica privativa y un derecho sobre áreas o espacios comunes, como parte de la estructura de su formación legal cuentan con un porcentaje que determina su derecho de propiedad sobre las áreas, espacios, instalaciones y/o construcciones de los bienes comunes, a la cual se le denomina indiviso.

Es muy importante que el indiviso este bien determinado para los diferentes efectos económicos y legales dentro de la propiedad en condominio.

*(Palabras clave: condominio, indiviso.)*

## ABSTRACT

The population growth in cities leads to the need for new housing developments, as are fraccionamientos, shopping malls, industrial parks, recreation centers, among others. The fraccionamientos and / or colonies are due to the need for shelter and habitation of the people who are new families, change of address, relocate by proximity to their jobs and so on. Today condominiums are one of the housing being developed because of different items, they are a type of property with specific features in each one.

The condominiums are a type of joint ownership, where each one of the owners has a specific private area and a right in common areas or spaces, as part of the status and legal structure each owner has a percentage that determines its right of ownership over the areas spaces, installations and / or construction of the commons properties, which is called undivided.

It's very important that this undivided clearly defined for the different legal and economic effects within the condominium property.

*(Key words: condominium, undivided.)*

## AGRADECIMIENTO

A mi esposa Paty, quien me apoyo con el tiempo que deje de atender a mi familia, además me acompaño en parte de mi trabajo, por lo mismo tampoco estuve con mis hijos principalmente en los días de descanso, sin embargo espero recompensarlos al obtener mi tesis de grado.

A mi director de tesis y a mis sinodales que me apoyaron y guiaron para llevar a buen termino este trabajo de tesis.

# INDICE:

I.- INTRODUCCIÓN	1
• ANTECEDENTES	
• JUSTIFICACIÓN	
• OBJETIVOS	
II.- MARCO TEORICO	3
• DEFINICIONES	
• TIPOS DE CONDOMINIOD	
• HIPOTESIS	
III.- REQUISITOS PARA EL CALCULO DE INDIVISOS PARA UN RÉGIMEN DE CONDOMINIO.	7
IV.- SUSTENTO LEGAL PARA EL CÁLCULO DE INDIVISOS.	9
V.- APLICACIONES PRÁCTICAS DE CALCULO DE INDIVISOS EN CONDOMINIOS.	12
VI.- CONCLUSIONES.	49
Bibliografía	50
Apéndice	51

# I.- INTRODUCCIÓN

## ANTECEDENTES

Desde tiempos remotos como parte necesaria para la sobre vivencia del hombre se ha dado la necesidad de contar con un techo o casa para vivir alejado de las inclemencias del tiempo y del ataque de animales, también producto de la necesidad de tener un lugar donde guardar sus herramientas de trabajo, comida y vestido entre otros, por lo mismo se creó la necesidad de contar con un lugar fijo propio e individual donde no tuvieran derecho al mismo sus semejantes, desde aquel entonces nace lo que hoy en día llamamos propiedad privada.

Al mismo tiempo se creó la necesidad de vivir cerca unos de otros para su protección, ayuda y desarrollo, esto dio paso a la creación de comunidades, desde aquel entonces existió la propiedad individual, familiar y colectiva ya que pertenecía a la comunidad dentro de la misma.

Con el paso del tiempo y hasta nuestros días se ha ido desarrollando, mejorando y transformando la propiedad colectiva.

Actualmente ha adquirido más desarrollo la existencia de propiedades en condominio, esto debido a diferentes factores entre los cuales están las necesidades económicas, de seguridad, de crecimiento poblacional, la infraestructura de servicios entre otros.

En estos años se ha aumentado la creación de condominios en el desarrollo y crecimiento de las ciudades, en Querétaro existen muchos desarrollos habitacionales que están constituidos como condominios habitacionales y la creación de otros nuevos en el crecimiento de la ciudad.

## JUSTIFICACIÓN

En el ambiente valuatorio los profesionales de esta área de alguna manera saben como elaborar un régimen de condominio, pero esto no es el resultado de un planteamiento sistematizado que este en algún documento, mas bien es parte de la experiencia del valuador y se siguen lineamientos y reglamentos marcados por las leyes que los rigen, el problema existe en cuanto a que no hay un documento que conjunte y de sugerencias de manera sencilla de como realizar el calculo de indivisos para la elaboración de un régimen de un condominio habitacional en el estado de Querétaro.

Parte del trabajo de un valuador es la elaboración de algún régimen de condominio, por lo mismo se considera necesario tener un formato base o de apoyo para el calculo de indivisos en la elaboración del mismo, hay muchos documentos que hablan del mismo pero no uno en especifico que trate del calculo de sus indivisos en un régimen de condominio habitacional.

Es de vital importancia que cuando se elabore un régimen de condominio todos los documentos que lo forman estén legalmente en orden, dentro de estos documentos se encuentra la memoria descriptiva del mismo.

La memoria descriptiva es trascendental en la constitución de este tipo de régimen en propiedad, parte de la realización de la memoria es el determinar los indivisos correspondientes a cada unidad privativa del conjunto.

Por lo mismo es necesario que el calculo de los indivisos este correcto en un régimen en condominio.

Se justifica el presente trabajo con el hecho de que exista un manual para el cálculo de indivisos, este ayudara y orientara a los valuadores en la elaboración de regimenes de propiedad, de esta forma también se trata de generalizar la metodología en su cálculo.

## OBJETIVOS

La elaboración de un manual para el cálculo de indivisos de un régimen de condominio de tipo habitacional para el estado de Querétaro.

Es necesario despejar dudas en cuanto al mencionado cálculo para la elaboración del régimen arriba descrito, es parte de una necesidad de los valuadores que cuentan con menos experiencia, que frecuentemente se encuentran con este trabajo y por lo tanto se ven en la necesidad de solicitar la ayuda de otros valuadores.

Para la creación de este manual se trabajo con valuadores profesionales del Estado de Querétaro, recabando sus comentarios y sugerencias para su creación, se integro información general existente en la bibliografía consultada y se aportaron ideas de quien realiza el presente trabajo.

Dentro del mismo objetivo se incrementa información escrita referente a las técnicas y métodos de valuación, los cuales exigen en el presente una mejor preparación y conocimiento de esta área.

## II.- MARCO TEORICO

En este capítulo se realiza un estudio de los conocimientos generales que se utilizan en esta área de la valuación, por lo mismo dentro de tema de Definiciones Generales no se analizan todas las utilizadas en la valuación, solamente las necesarias para poder trabajar y elaborar el cálculo de indivisos en un condominio habitacional .

También se mencionan los tipos de condominios habitacionales que existen, así como la hipótesis que soporta la creación de esta tesis.

### DEFINICIONES GENERALES

**Propiedad:** Derecho de exclusividad que tiene sobre un bien uno o varios individuos dentro de las limitaciones y modalidades que fije la Ley.

**Propietario:** Adquiere este título el individuo que tiene un derecho legal sobre determinado bien.

**Propiedad individual:** Cuando un bien solo cuenta con un propietario.

**Copropiedad:** Forma de propiedad en la cual dos o más individuos tienen el derecho legal de propietario sobre uno o más bienes – propiedad colectiva-, teniendo cada uno de ellos un derecho completo y absoluto sobre una parte alícuota del bien en común.

**Copropietario:** Adquiere este título el individuo que tiene un derecho legal sobre determinado bien y que al mismo tiempo el bien tenga por lo menos otro propietario con un derecho legal y alícuota sobre el mismo.

**Condominio:** Forma de propiedad en la cual un grupo de departamentos, viviendas, casas o locales, son susceptibles de aprovechamiento independiente y pertenecen a distintos propietarios, aquí se combina la propiedad individual (teniendo un derecho exclusivo de propiedad sobre un área y bien privativo cada uno de los propietarios) y la copropiedad (sobre todos los bienes y áreas comunes del inmueble).

**Régimen en condominio:** Estado legal en el que se desarrolla y describe un condominio, el cual debe de cumplir con todos los requisitos solicitados por las autoridades correspondientes, debiendo este de ser registrado en el Registro Público de la Propiedad del Municipio correspondiente.

**Condómino:** Persona física o jurídica que tiene derecho sobre una o más propiedades privativas en un condominio, por lo mismo adquiere el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes.



**Área y bien privativo:** Es el bien y sus elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

**Áreas y bienes comunes:** Son todos los bienes y sus elementos anexos que son propiedad de todos los condóminos en forma alícuota, dichos condóminos tienen un derecho de copropiedad en porcentaje al indiviso de propiedad correspondiente.

**Indiviso:** Derecho de propiedad que adquiere cada condómino sobre los bienes comunes de un condominio, el cual es expresado en porcentaje siendo este proporcional el valor de su propiedad exclusiva.

## TIPOS DE CONDOMINIO

Los condominios se clasifican de 2 o mas formas, en este trabajo se analizan en apego a lo que dictan las actuales leyes estatales que los rigen y se puede decir que es casi la misma clasificación que se puede encontrar en los diferentes estados del país, entonces estos se definen de acuerdo a su tipo de estructura o ubicación dentro del condominio y también de acuerdo al uso o destino que tienen los inmuebles que forman cualquier tipo de condominio.

Los tipos de condominio de acuerdo a su estructura y en apego al Código Urbano artículo 177 se clasifican de la siguiente manera:

Artículo 177 (Código Urbano).- el régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

I. Como Condominio Vertical

II.

- a) Cuando las diferentes áreas exclusivas de un inmueble constituido en forma vertical, susceptible de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquel a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios.
- b) Cuando las diferentes áreas exclusivas que se construyan dentro de un inmueble, pero contando este con elementos comunes indivisibles, se destine a la enajenación a personas distintas; y
- c) Cuando el propietario de un inmueble, lo divida en diferentes áreas exclusivas, para enajenarlas a distintas personas, siempre que existan elementos de uso común y de propiedad exclusiva que sean indivisibles.

En estos casos cada uno de los propietarios tendrá derechos exclusivos de propiedad sobre su área exclusiva, además, un derecho de copropiedad sobre el suelo afectado en Régimen de Propiedad en condominio y sobre

los elementos y partes comunes del edificio vertical necesarios para su adecuado uso y disfrute.

### III. Como Condominio Horizontal

- a) Cuando las diferentes áreas exclusivas de un inmueble constituido en forma horizontal, susceptible de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquel a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios.
- b) Cuando las diferentes áreas exclusivas que se construyan en forma horizontal, conformen un inmueble para núcleo habitacional, dentro de una perimetral delimitada contando el referido núcleo con elementos indivisibles para uso común de los condóminos y cuyas unidades privativas, con o sin construcción, se destinen a la enajenación a terceros, y
- c) Cuando el propietario o propietarios de un terreno acrediten contar con las autorizaciones previas que determine este código con relación a fraccionamientos y a la ley de asentamientos humanos, lo dividan en áreas de terreno destinadas unos, a identificar horizontalmente en ellos por sí o por los futuros adquirentes de áreas exclusivas, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común ya edificado al momento de la constitución del régimen de condominio, o a la vía pública, obrando en los restantes locales la edificación de los elementos comunes.

En estos casos el propietario de cada uno de los lotes de terreno tendrá el derecho de propiedad exclusiva sobre el suelo destinado a la edificación de sus áreas exclusivas y sobre lo en el edificado; y además en forma indivisible un derecho de copropiedad proporcional sobre el suelo en que se haya realizado la construcción de los elementos o partes comunes y sobre dichos elementos y partes comunes indispensables para su adecuado uso o disfrute.

### IV. Como Condominio Mixto:

Cuando en un mismo desarrollo o edificación condominal se den las dos condiciones requeridas para los condominios verticales y horizontales.

En este caso les serán aplicables a cada una de las edificaciones o partes del condominio las disposiciones relativas a los condominios verticales y horizontales, según sea la naturaleza, de cada uno de ellos.

En todos los casos el condominio podrá constituirse sobre las Construcciones en proyecto y en proceso de construcción.

Así mismo los condominios también se clasifican en diferentes tipos de acuerdo a su uso o destino de la siguiente manera:

- I. Condominio habitacional: Cuando todas las áreas exclusivas del inmueble estén destinadas a uso de vivienda familiar.
- II. Condominio comercial o de servicios: Cuando todas las áreas exclusivas del inmueble estén destinadas a uso de intercambio de bienes y servicios como pueden ser comercios y/o oficinas.

- III. Condominio industrial: Cuando todas las áreas exclusivas del inmueble estén destinadas a uso de manufactura de productos
- IV. Condominio Turístico: Cuando todas las áreas exclusivas del inmueble estén destinadas al ocio y esparcimiento.
- V. Condominio de estacionamiento: Cuando todas las áreas exclusivas del inmueble estén destinadas a uso exclusivo de estacionamiento.
- VI. Condominio mixto: Cuando las diferentes áreas exclusivas en un mismo inmueble sean destinadas a dos o más usos de los indicados en las fracciones I, II, III, IV y V del presente artículo.

## HIPÓTESIS

En cualquier ciencia o profesión es necesario el contar con estudios y conocimientos de la misma, se deben de cubrir todas sus áreas de utilidad y aplicación, con el paso del tiempo se incrementan sus investigaciones y metodologías empleadas en cada una de ellas.

Debido al crecimiento de las ciudades actualmente se han incrementado los desarrollos de condominios.

En el aspecto legal de los condominios existen leyes y/o reglamentos que los regulan, también en el área de la valuación existen metodologías para determinar sus indivisos, los valuadores profesionales saben como determinarlos, pero para los nuevos valuadores al enfrentarse a realizar el calculo de indivisos se ven en la obligación de auxiliarse con otros profesionales o con seminarios, diplomados u otros cursos.

Se parte del hecho de que es necesario un manual específico que de manera general explique o de a conocer la metodología que se necesita para calcular los indivisos en la creación de un régimen de condominio, es importante y práctico el contar con el soporte de un manual, es motivo del presente trabajo la investigación de cómo se determinan los indivisos de condominios habitacionales en la ciudad de Querétaro, principalmente basada en el Código Urbano vigente.

**Hipótesis: Es posible establecer los métodos que se deben de utilizar en el cálculo de los indivisos en condominios habitacionales en el estado de Querétaro.**

### **III.-REQUISITOS PARA EL CÁLCULO DE INDIVISOS PARA UN RÉGIMEN DE CONDOMINIO**

Los requisitos para elaborar el régimen de un condominio en apego a la ley según el Código Urbano artículo 178 son:

Artículo 178- Para el caso de constitución de régimen de Propiedad en Condominio sobre terrenos que formen parte o incluyan todo un fraccionamiento, el promotor, independientemente de los requisitos que se deban cumplir y pagos de impuestos que se deban hacer para obtener las autorizaciones del fraccionamiento, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, una solicitud que contenga:

I.-La determinación de la clase, tipo y magnitud del proyecto de condominio que se pretenda realizar.

II- Planos de localización y urbanización de terreno, señalándose las vialidades, áreas de servicio y proyecto detallado de los lotes que pretenden sujetarse al Régimen de Condominio con relación general del proyecto de construcciones que se pretendan realizar.

III.- La delimitación de la extensión máxima de terreno que puede comprender el Régimen de Condominio.

IV.- La ubicación, longitud y anchura de las vías de circulación interna del condominio, así como las áreas de uso común, superficies destinadas a andadores, estacionamientos, parques, jardines y demás áreas que se requieran según la dimensión del proyecto, incluyendo las áreas en donde se vayan a desarrollar funciones o usos distintos del predominante en el condominio.

V.- Propuesta para las áreas que se donarán al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales.

Las superficies de terreno que se donarán deberán tener, a juicio de la Autoridad Municipal, una ubicación que permita su empleo para el fin público expresado en el párrafo anterior, por lo que algunas de estas áreas podrán señalarse fuera del desarrollo condominal.

VI.-Propuesta de solución para el suministro y descarga de los servicios públicos que correspondan al condominio y

VII.-Plazo de iniciación de las obras y plazo aproximado de terminación de las mismas.

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

- Las licencias o autorizaciones en las que conste el cumplimiento emitido por las autoridades correspondientes o en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano Obras Públicas y Ecología, asimismo constancia de que las autoridades competentes han expedido las factibilidades, licencias, autorizaciones o permiso de construcciones de salubridad que requieran este tipo de obras, aún cuando las mismas se encuentren en proceso de construcción.
- La ubicación, dimensión, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetara al régimen, si este se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional se deberá precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios, secciones zonas o manzanas que de por sí constituyen regímenes condominales independientes.
- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales que vayan a utilizarse.
- La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación colindancias, medidas áreas y/o espacios para estacionamiento, si los hubiera.
- **El valor de avalúo** que para los efectos de este Título se asigne a cada departamento, vivienda casa o local de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de las partes del condominio, en función del valor del avalúo condominal declarado **por perito registrado en la entidad.**
- El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local.
- Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y en su caso, su situación medida y partes de que se compongan características y demás necesarios para su identificación.

## IV.- SUSTENTO LEGAL PARA CÁLCULO DE INDIVISOS

Como se ha mencionado el cálculo de los indivisos es parte primordial en la constitución del régimen de un condominio en el estado de Querétaro.

En este capítulo se informa de 4 artículos del Código Urbano Para El Estado de Querétaro (expedido el 6 de Agosto de 1992) vigente a esta fecha, en los cuales se mencionan las características que debe de tener el inmueble como condominio, quien es la persona autorizada para elaborarlos y cual es la base legal para el cálculo del indiviso.

Los artículos del Código Urbano Para El Estado De Querétaro a los que hay que apegarse para el cálculo de indivisos son:

**Artículo 175.- Se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos del presente Código, aquél en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública. Los propietarios o condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, casa o área y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.**

**Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa, local o área, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos.**

**En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa, local o área se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.**

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

- En este artículo se mencionan las características necesarias para que un bien inmueble se considere como condominio, ya que este es la forma legal en la que se considera un inmueble cuando tiene 2 o más propietarios pero que tienen un derecho de exclusividad además de un derecho proporcional de propiedad sobre ciertas partes del inmueble.
- En caso de no cumplir los requerimientos mencionados en el artículo solo sería una copropiedad en la que se puede ser copropietario del bien en partes iguales entre los propietarios o en diferente porcentaje.

**Artículo 180.-** Para constituir el régimen de condominio de que se trata en este Código, el propietario o propietarios de un inmueble deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar, mediante transcripción o por documentos que agregue al apéndice:

**I.-.....**

**V.-** El valor de avalúo que para los efectos de este Título se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de las partes del condominio, en función del valor de avalúo condominal declarado por perito registrado en la Entidad.

- Del artículo 180 solo se menciona el primer párrafo y la fracción V del mismo, en la cual se menciona “**del valor de avalúo condominal declarado por perito registrado en la Entidad.**”, por lo tanto solo los peritos valuadores con registro en el estado de Querétaro deben calcular los indivisos y sus correspondientes regímenes de condominio.
- según el Reglamento de Peritación Valuatoria, el cual es anexo de la Ley de Catastro aprobada el 20 de Marzo de 1997 la definición de perito valuador esta claramente definida en el:

**Artículo 3.-** Para los efectos de este reglamento, “perito valuador” es el ingeniero o arquitecto, titulado, con cedula profesional expedida por la Dirección General de Profesiones, y registrado ante la secretaria de Gobierno, cuya función es determinar el valor comercial de los bienes inmuebles y emitir un documento llamado avalúo que contenga el estudio técnico del valor comercial.

- en el Reglamento de Peritación Valuatoria se hace mención de los requisitos y tramites necesarios para ser “perito valuador”, la expedición de autorizaciones esta definida en el inciso II del siguiente artículo:

**Artículo 8.-** Corresponde a la Secretaría de Gobierno del Estado:

**I.** ...

**II.** Expedir las autorizaciones correspondientes como peritos valuadores a las personas que acrediten haber reunido los requisitos señalados por este reglamento y demás disposiciones legales con respecto a esta materia.

**Artículo 185.-** Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio. El Gobierno del Estado podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios.

- En apego a esta disposición legal y con la finalidad de no crear malas interpretaciones existe una MINUTA realizada entre la actual Dirección Municipal de Catastro y el

Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro, A.C., firmada el 8 de Febrero de 2005, la cual se acordó lo siguiente:

1.- **Los avalúos** de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en Condominio que se presenten a la Dirección Municipal de Catastro deberán estar formulados en papelería oficial por

parte del perito registrado en la Secretaría de Gobierno del Estado, por ende contendrán en cada hoja el sello del perito valuador y su antefirma, y su rubrica en la última hoja.

2.- **La Memoria descriptiva** del Condominio, de igual manera, deberá ser formulada en papelería oficial por parte del perito valuador, con su antefirma y sello en cada una de las hojas y deberán de ser rubricados y sellados en la última hoja. Quedando los requisitos técnicos de la misma a lo dispuesto en el manual de valuaciones.

3.- Es facultad exclusiva de los peritos valuadores con registro en la Secretaría de Gobierno del Estado de Querétaro, intervenir en la formulación de los Avalúos de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, en la memoria descriptiva correspondiente y el cálculo de la tabla de indivisos. Siendo obligación del perito valuador el desahogo personal de todo tramite técnico relacionado con el avalúo que emitió ante la Dirección Municipal de Catastro.

**Artículo 187- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto y se denominará indiviso.**

- En este artículo es donde se determina o establece el pedimento técnico y de valor al cual deben de apegarse los valores de los indivisos en una Propiedad en Condominio.
- El primer paso para determinar los indivisos es de de saber determinar el valor de cada una de las propiedades exclusivas.
- Posteriormente se determinara el valor de las propiedades comunes, todo esto mediante un análisis detallado del valor de los terrenos y construcciones correspondientes a las propiedades exclusivas y comunes, el cual se menciona en el siguiente capitulo.



## **V.- APLICACIONES PRÁCTICAS DE CÁLCULO DE INDIVISOS EN CONDOMINIOS.**

En este capítulo se menciona la metodología empleada para determinar los indivisos, aquí se trata de explicar de manera sencilla cuales son las técnicas y operaciones necesarias para su calculo, ya que es muy importante, debido a que es una de las bases fundamentales en la creación de un régimen de condominio y de ello depende el buen funcionamiento administrativo, económico y legal de un condominio.

Para determinar el cálculo de los indivisos se utilizaran 4 diferentes ejercicios en los cuales se detallan los casos mas frecuentes de condominios habitacionales que se desarrollan en el estado de Querétaro.

El primer ejercicio se trata de un condominio de terrenos, se trata de un condominio con terrenos con superficie diferente y una construcción común.

El segundo ejercicio se hace el calculo sobre los terrenos del primer ejercicio, con la variable de que existen construcciones sobre los mismos, por lo que nos encontramos con un condominio horizontal, al igual que en el primer caso.

El tercer ejercicio se realiza con un condominio mixto, donde existen casas cuádruplex (condominio vertical) y también casas unifamiliares (condominio horizontal), además de contar con áreas recreativas y construcciones comunes.

Finalmente el último ejercicio se hace el calculo sobre un condominio habitacional vertical, aquí se emplea un calculo de indivisos determinados por el valor de mercado de cada uno de los departamentos que componen el condominio.

## CONDominio DE TERRENOS

### DESCRIPCIÓN GENERAL.

El condominio “LAS ROCAS”, consta de:

- 7 terrenos privativos
- 1 área verde común
- 1 caseta de vigilancia
- 4 cajones de estacionamiento para visitas
- 1 vialidad interna

Se desplanta sobre un terreno irregular con 61.00 ml de frente y 44.00 ml de fondo, tiene forma semitrapezoidal cuenta con una superficie total de 2,354.00 m<sup>2</sup>.

Los primeros 4 terrenos son irregulares y cuentan con áreas de 229.091 m<sup>2</sup>, 207,273 m<sup>2</sup>, 185.454 m<sup>2</sup> y 231.818 m<sup>2</sup> respectivamente.

Los 3 siguientes terrenos son regulares y cuentan con área de 160.00 m<sup>2</sup> cada uno de ellos.

El área verde común (jardinada) tiene un área de 463.182 m<sup>2</sup>

La Caseta de vigilancia cuenta con la área de vigilancia y un ½ baño en un área de 6.00 m<sup>2</sup>

Cuenta con 4 cajones de estacionamiento para visitas con área de 12.50 m<sup>2</sup> cada uno de ellos.

El área restante es la vialidad interna, en la cual se incluyen las banquetas existentes y tiene un área de 501.182 m<sup>2</sup>.



# CONDOMINIO "LAS ROCAS"

## TABLA DE VALORES PRIVATIVOS PARA CALCULO DE INDIVISOS

AREA PRIVATIVA	1.333,636 M2	VALOR/M2 TERRENO	\$ 1.000,00 /M2
AREA VERDE	463,182 M2	VALOR/M2 CASETA DE VIGILANCIA	\$ 3.400,00 /M2
VIALIDADES	501,182 M2		
ESTACIONAMIENTO VISITAS	50,000 M2		
CASETA VIGILANCIA	6,000 M2		
AREA TOTAL	2.354,000 M2		

### Terreno

LOTE	AREA PRIVATIVA	VALOR	INDIVISO
1	229,091 m2	\$ 229.091,00	17,177926%
2	207,273 m2	\$ 207.273,00	15,541947%
3	186,454 m2	\$ 186.454,00	13,905683%
4	231,818 m2	\$ 231.818,00	17,382403%
5	160,000 m2	\$ 160.000,00	11,997277%
6	160,000 m2	\$ 160.000,00	11,997277%
7	160,000 m2	\$ 160.000,00	11,997277%

1.333,636 m2	\$ 1.333.636,00	100,00000000%
--------------	-----------------	---------------

- Este ejemplo se trata de un condominio horizontal denominado: "LAS ROCAS", el cual consta de 7 terrenos privativos
- En apego al Código Urbano para el Estado de Querétaro se realiza el calculo de los indivisos (Artículo 187.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto y se denominara indiviso).
- El calculo de indivisos en un condominio de terrenos es generalmente el mas sencillo, en este ejemplo se tienen valores de terreno iguales.
- Se determina el valor individual de cada una de las unidades del condominio simplemente multiplicando el valor del terreno por m2 por el area individual de cada una de las unidades, despues se procede a realizar la suma o valor total de los terrenos del condominio.
- Para determinar el calculo del indiviso de cada unidad se saca el porcentaje respectivo de la misma dividiendo el valor total de cada terreno entre la suma del valor total de las unidades privativas.
- Es conveniente que se determine el indiviso en porcentaje con 6 decimales, esto por lo menos en los condominios realizados para propiedades ubicadas en el Estado de Querétaro ya que es una disposición de Catastro del Estado con el fin de homogenizar y en apego a la operatividad interna de Catastro del Estado.

**CONDOMINIO "LAS ROCAS"**  
**TABLA DE VALORES**

UNIDAD	INDIVISO	TERRENO			CONSTRUCCION			VALOR TOTAL POR UNIDAD
		PRIVATIVA	SUPERFICIES m2 COMUJ	TOTAL	SUPERFICIES T-1	COMUJ	VALOR TOTAL	
1	17,177926%	229,091	175,277	404,368		1,03068	3,504,30	\$ 407.872,67
2	15,541947%	207,273	158,584	365,857		0,93252	3,170,56	\$ 369.027,99
3	13,905893%	185,454	141,891	327,345		0,83435	2,836,80	\$ 330.181,52
4	17,382403%	231,818	177,364	409,182		1,04294	3,546,01	\$ 412.727,78
5	11,997277%	160,000	122,416	282,416		0,71984	2,447,44	\$ 284.863,35
6	11,997277%	160,000	122,416	282,416		0,71984	2,447,44	\$ 284.863,35
7	11,997277%	160,000	122,416	282,416		0,71984	2,447,44	\$ 284.863,35
<b>TOTALES</b>	<b>100,000000%</b>	<b>1333,63600</b>	<b>1020,36400</b>	<b>2354,00000</b>	<b>0,00000</b>	<b>6,00000</b>	<b>20,400,00</b>	<b>\$ 2.374.400,00</b>

- Aquí se muestra la tabla de valores del condominio, la cual debe de ser parte del avalúo que da origen al registro del Régimen del Condominio.

# CONDOMINIO "LAS ROCAS"

## TABLA DE INDIVISOS

UNIDAD	INDIVISO	TERRENO SUPERFICIES m2			TOTAL	CONSTRUCCION SUPERFICIES		
		PRIVATIVA	COMUN	TOTAL		T-1	T-2	COMUN
1	17,177926%	229,09101	175,27737	404,36838	0,00000	0,00000	1,03068	
2	15,541947%	207,27300	158,58443	365,85743	0,00000	0,00000	0,93252	
3	13,905893%	185,45400	141,89073	327,34472	0,00000	0,00000	0,83435	
4	17,382403%	231,81798	177,36378	409,18177	0,00000	0,00000	1,04294	
5	11,997277%	160,00001	122,41590	282,41590	0,00000	0,00000	0,71984	
6	11,997277%	160,00001	122,41590	282,41590	0,00000	0,00000	0,71984	
7	11,997277%	160,00001	122,41590	282,41590	0,00000	0,00000	0,71984	
<b>TOTALES</b>	<b>100,000000%</b>	<b>1333,63600</b>	<b>1020,36400</b>	<b>2354,00000</b>	<b>0,00000</b>	<b>0,00000</b>	<b>6,00000</b>	

- La tabla de indivisos del condominio es parte de la memoria descriptiva, misma que forma parte en la constitución de un regimen de condominio.

## CONDOMINIO HORIZONTAL DE CASAS

### DESCRIPCIÓN GENERAL.

El condominio “LAS ROCAS”, consta de:

- 7 casas unifamiliares con 2 modelos de construcción
  - a.- Casa modelo Arena: cochera 2 autos, vestíbulo, sala, comedor, cocina, desayunador, cubo de escalera, estudio, patio de servicio, sala de t.v., 3 recamaras y 2 ½ baños con un área de construcción de 164.00 m<sup>2</sup>.
  - b.- Casa modelo Grava: cochera 2 autos, vestíbulo, sala, comedor, cocina, desayunador, cubo de escalera, estudio, patio de servicio, cuarto de servicio con baño, sala de t.v., 3 recamaras, terraza y 2 ½ baños con un área de construcción de 196.00 m<sup>2</sup>.
- 1 área verde común
- 1 caseta de vigilancia
- 4 cajones de estacionamiento para visitas
- 1 vialidad interna

Se desplanta sobre un terreno irregular con 61.00 ml de frente y 44.00 ml de fondo, tiene forma semitrapezoidal cuenta con una superficie total de 2,354.00 m<sup>2</sup>.

Descripción individual:	Casa 1	modelo Grava	229.091 m <sup>2</sup> de terreno
	Casa 2	modelo Grava	207.273 m <sup>2</sup> de terreno
	Casa 3	modelo Arena	185.454 m <sup>2</sup> de terreno
	Casa 4	modelo Arena	231.818 m <sup>2</sup> de terreno
	Casa 5	modelo Grava	160.000 m <sup>2</sup> de terreno
	Casa 6	modelo Grava	160.000 m <sup>2</sup> de terreno
	Casa 7	modelo Grava	160.000 m <sup>2</sup> de terreno

El área verde común (jardinada) tiene un área de 463.182 m<sup>2</sup>

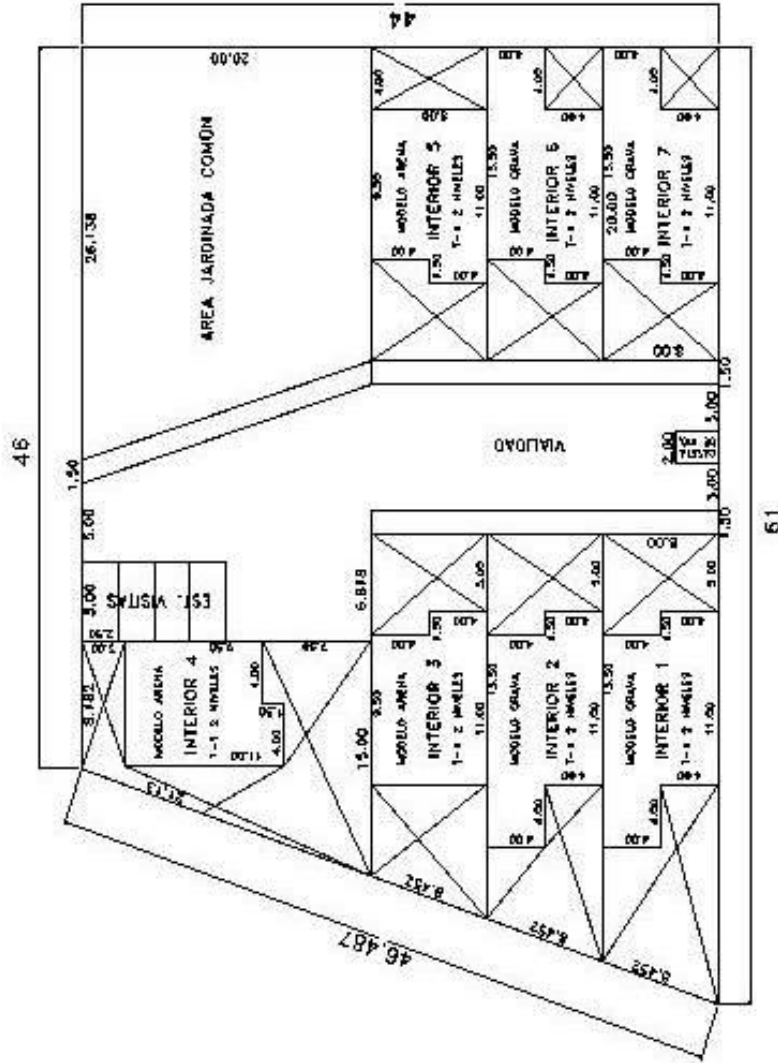
La Caseta de vigilancia cuenta con la área de vigilancia y un ½ baño en un área de 6.00 m<sup>2</sup>

Cuenta con 4 cajones de estacionamiento para visitas con área de 12.50 m<sup>2</sup> cada uno de ellos.

El área restante es la vialidad interna, en la cual se incluyen las banquetas existentes y tiene un área de 501.182 m<sup>2</sup>.

# CONDOMINIO "LAS ROCAS"

## PLANTA DE CONJUNTO



### DESCRIPCIÓN GENERAL:

7 CASAS UNIFAMILIARES EN 2 MODELOS:

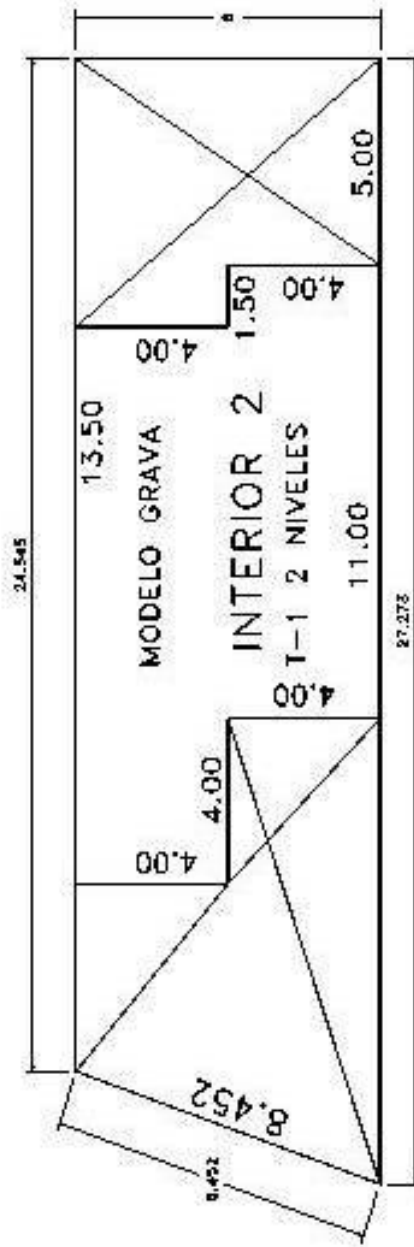
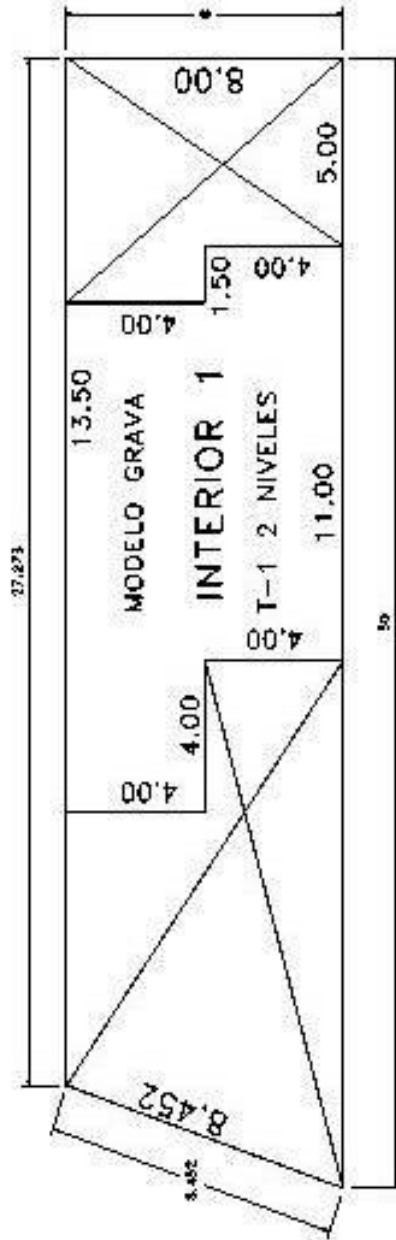
MODELO ARENA  
MODELO GRAVA

AREA VERDE COMUN  
CASETA DE VIGILANCIA  
4 CAJONES PARA VISITAS  
VIALIDAD INTERNA



# CONDOMINIO "LAS ROCAS"

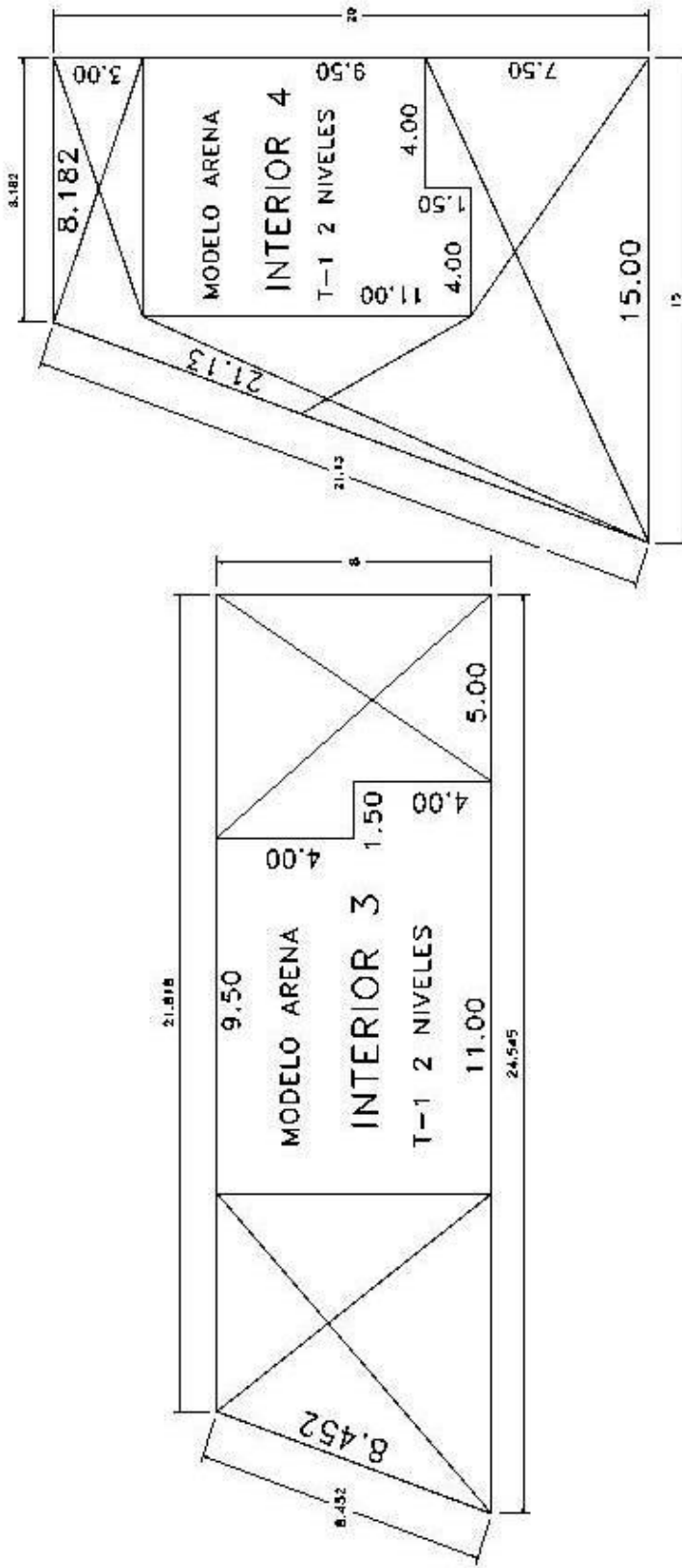
## PLANTAS GENERALES DE UNIDADES PRIVATIVAS



	TERRENO	CONSTRUCCIÓN
CASA 1	229,091 m <sup>2</sup>	196,000 m <sup>2</sup>
CASA 2	207,273 m <sup>2</sup>	196,000 m <sup>2</sup>

# CONDOMINIO "LAS ROCAS"

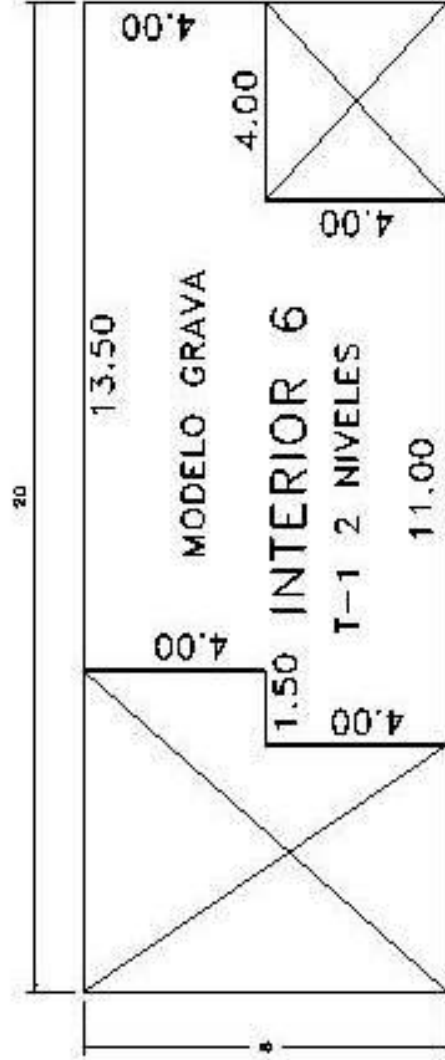
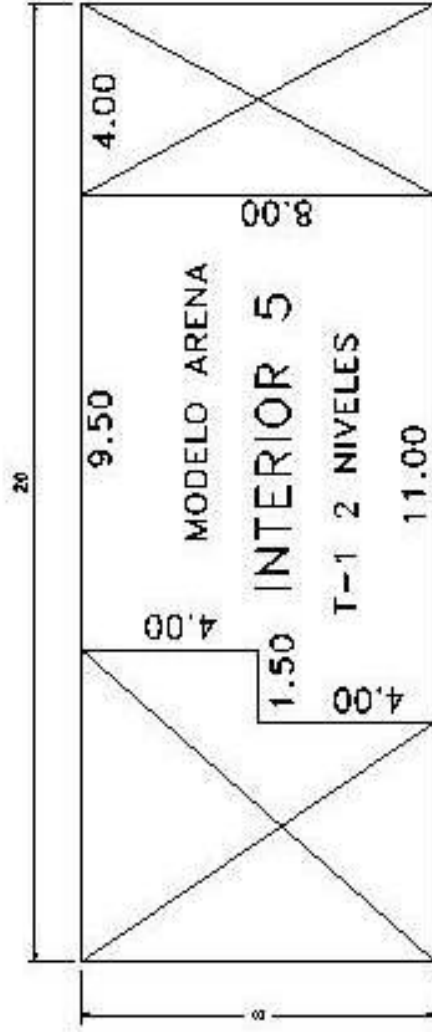
## PLANTAS GENERALES DE UNIDADES PRIVATIVAS



CASA	MODELO ARENA	TERRENO	CONSTRUCCIÓN
CASA 3	MODELO ARENA	185,454 m <sup>2</sup>	164,000 m <sup>2</sup>
CASA 4	MODELO ARENA	231,818 m <sup>2</sup>	164,000 m <sup>2</sup>

# CONDOMINIO "LAS ROCAS"

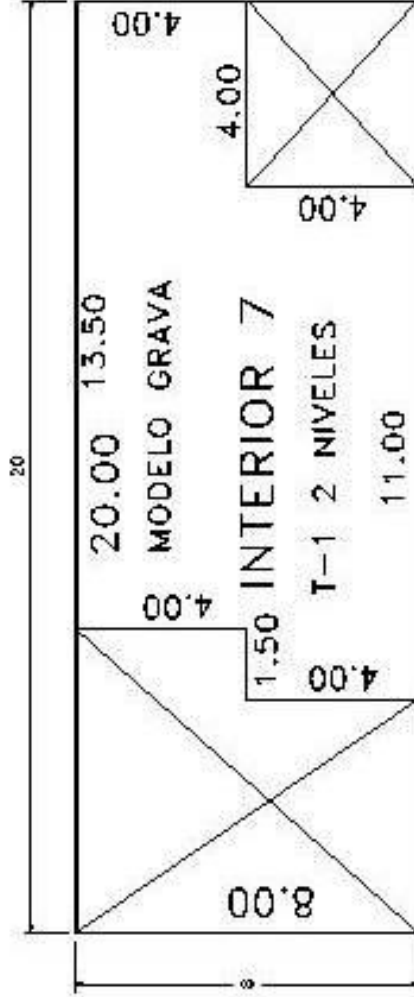
PLANTAS GENERALES DE UNIDADES PRIVATIVAS



	TERRENO	CONSTRUCCIÓN
CASA 5	MODELO ARENA 160,000 m <sup>2</sup>	164,000 m <sup>2</sup>
CASA 6	MODELO GRAVA 160,000 m <sup>2</sup>	196,000 m <sup>2</sup>

# CONDOMINIO "LAS ROCAS"

PLANTAS GENERALES DE UNIDADES PRIVATIVAS



TERRENO 160,000 m<sup>2</sup>  
CONSTRUCCIÓN 196,000 m<sup>2</sup>

CASA 7 MODELO ARENA

## CONDOMINIO "LAS ROCAS"

### TABLA DE VALORES PRIVATIVOS PARA CALCULO DE INDIVISOS

AREA PRIVATIVA	1,333,636 M2	VALOR/M2 TERRENO	\$ 1,000.00 /M2
AREA VERDE	463,182 M2	VALOR/M2 CASETA DE VIGILANCIA	\$ 3,400.00 /M2
VIALIDAD DES	501,182 M2	VALOR/M2 CASAS	\$ 4,410.00 /M2
ESTACIONAMIENTO VISITAS	50,000 M2		
CASETA VIGILANCIA	6,000 M2	CASA TIPO ARENA	164,000 m2
AREA TOTAL	2,354,000 M2	CASA TIPO ROCA	196,000 m2

LOTE	TERRENO		CONSTRUCCIÓN				VALOR		INDIVISO
	AREA PRIVATIVA	VALOR	T-1 m2	T-2 m2	AREA COMÚN	VALOR	VIVIENDA		
1	229,081 m2	\$ 229,081.00	196,000 m2	0,000 m2	0,000 m2	\$ 864,360.00	\$ 1,093,461.00	15,708.708%	
2	207,273 m2	\$ 207,273.00	196,000 m2	0,000 m2	0,000 m2	\$ 864,360.00	\$ 1,071,633.00	15,395.265%	
3	185,464 m2	\$ 185,464.00	164,000 m2	0,000 m2	0,000 m2	\$ 723,240.00	\$ 908,694.00	13,054.455%	
4	231,818 m2	\$ 231,818.00	164,000 m2	0,000 m2	0,000 m2	\$ 723,240.00	\$ 955,068.00	13,720.629%	
5	160,000 m2	\$ 160,000.00	164,000 m2	0,000 m2	0,000 m2	\$ 723,240.00	\$ 883,240.00	12,688.779%	
6	160,000 m2	\$ 160,000.00	196,000 m2	0,000 m2	0,000 m2	\$ 864,360.00	\$ 1,024,360.00	14,716.133%	
7	160,000 m2	\$ 160,000.00	196,000 m2	0,000 m2	0,000 m2	\$ 864,360.00	\$ 1,024,360.00	14,716.133%	
	<b>1,333,636 m2</b>	<b>\$1,333,636.00</b>	<b>1,276,000 m2</b>	<b>0,000 m2</b>	<b>0,000 m2</b>	<b>\$ 5,627,160.00</b>	<b>\$ 6,960,796.00</b>	<b>100,000000%</b>	

- Este ejemplo se trata de un condominio horizontal denominado: "LAS ROCAS", el cual consta de 7 casas unifamiliares.
- En apego al Código Urbano para el Estado de Querétaro se realiza el calculo de los indivisos (Artículo 187.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto y se denominara indiviso).
- Se determina el valor individual de cada una de las unidades del condominio calculando el valor del terreno de cada una de ellas mas el valor de las construcciones existentes en las mismas.
- De spues de haber determinado el valor unitario de cada una de las unidades se realiza la sums del valor total de las mismas.
- Para determinar el calculo del indiviso de casa unidad se saca el porcentaje respectivo de a misma dividiendo el valor total de cada terreno entre la suma total de la propiedad.

## CONDOMINIO "LAS ROCAS"

### TABLA DE VALORES PRIVATIVOS PARA CALCULO DE INDIVISOS

AREA PRIVATIVA	1,333,636 M2	VALOR/M2 TERRENO	\$ 1,000.00 /M2
AREA VERDE	463,182 M2	VALOR/M2 CASETA DE VIGILANCIA	\$ 3,400.00 /M2
VIALIDADES	501,182 M2	VALOR/M2 CASAS	\$ 4,410.00 /M2
ESTACIONAMIENTO VISITAS	50,000 M2		
CASETA VIGILANCIA	6,000 M2	CASA TIPO ARENA	164,000 m2
AREA TOTAL	2,354,000 M2	CASA TIPO ROCA	196,000 m2

LOTE	TERRENO		VALOR	CONSTRUCCIÓN			VALOR		INDIVISO
	AREA PRIVATIVA	AREA COMÚN		T-1 m2	T-2 m2	AREA COMÚN	VALOR	VIVIENDA	
1	229,091 m2	160,286 m2	\$ 388,376.98	196,000 m2	0,000 m2	0,943 m2	\$ 867,564.68	\$ 1,256,941.66	15,708706%
2	207,273 m2	157,088 m2	\$ 364,360.74	196,000 m2	0,000 m2	0,924 m2	\$ 867,500.63	\$ 1,231,861.38	15,396266%
3	185,464 m2	133,203 m2	\$ 318,656.86	164,000 m2	0,000 m2	0,783 m2	\$ 725,803.11	\$ 1,044,560.07	13,054465%
4	231,818 m2	139,989 m2	\$ 371,817.94	164,000 m2	0,000 m2	0,823 m2	\$ 726,038.99	\$ 1,097,866.33	13,720623%
5	160,000 m2	129,472 m2	\$ 288,471.73	164,000 m2	0,000 m2	0,761 m2	\$ 725,828.51	\$ 1,015,300.24	12,688729%
6	160,000 m2	150,198 m2	\$ 310,158.12	196,000 m2	0,000 m2	0,883 m2	\$ 867,362.09	\$ 1,177,520.21	14,716133%
7	160,000 m2	150,198 m2	\$ 310,158.12	196,000 m2	0,000 m2	0,883 m2	\$ 867,362.09	\$ 1,177,520.21	14,716133%
<b>1,333,636 m2</b>			<b>\$ 2,354,000.00</b>	<b>1,276,000 m2</b>	<b>0,000 m2</b>	<b>6,000 m2</b>	<b>\$ 5,647,560.00</b>	<b>\$ 8,001,560.00</b>	<b>100,000,000%</b>

- Este ejemplo se trata de un condominio horizontal denominado: "LAS ROCAS", el cual consta de 7 terrenos privativos con caseta de vigilancia, un area verde y su correspondiente vialidad interna.
- En apego al Código Urbano para el Estado de Querétaro se realiza el calculo de los indivisos (Artículo 187.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto y se denominara indiviso).
- El calculo de indivisos en un condominio de terrenos es generalmente el mas sencillo, en este ejemplo se tienen valores de terreno iguales.
- Se determina el valor individual de cada una de las unidades del condominio simplemente multiplicando el valor del terreno por m2 por el area individual de cada una de las unidades, despues se procede a realizar la suma o valor total de los terrenos del condominio.
- Para determinar el calculo del indiviso de casa unidad se saca el porcentaje respectivo de a misma dividiendo el valor total de cada terreno entre la suma total de la propiedad.
- Es conveniente que se determine el indiviso en porcentaje con 6 decimales, esto por lomenos en los condominios realizados para propiedades ubicadas en el Estado de Querétaro ya que es una disposición de Catastro del Estado con el fin de homogenizar y en apego a la operatividad interna de catastro del estado.

## CONDominio "LAS ROCAS"

### TABLA DE VALORES

UNIDAD	INDIVISO	TERRENO			VALOR		CONSTRUCCION			VALOR TOTAL POR UNIDAD
		PRIVATIVA	SUPERFICIES COMUN	TOTAL	TOTAL	TOTAL	SUPERFICIES T-1	COMUN	VALOR TOTAL	
1	15,706706%	229,091	140,692	369,783	\$ 369,782,94	\$ 867,864,30	196,00000	1,03068	\$ 867,864,30	\$ 1.237.647,24
2	15,395265%	207,273	155,132	362,405	\$ 362,404,54	\$ 867,530,56	196,00000	0,93252	\$ 867,530,56	\$ 1.229.935,10
3	13,054455%	185,454	121,848	307,302	\$ 307,301,87	\$ 726,076,80	164,00000	0,83435	\$ 726,076,80	\$ 1.033.378,67
4	13,720529%	231,818	91,163	322,981	\$ 322,981,25	\$ 726,786,01	164,00000	1,04294	\$ 726,786,01	\$ 1.049.767,26
5	12,688779%	160,000	138,694	298,694	\$ 298,693,86	\$ 725,687,44	164,00000	0,71984	\$ 725,687,44	\$ 1.024.381,30
6	14,716133%	160,000	186,418	346,418	\$ 346,417,77	\$ 866,807,44	196,00000	0,71984	\$ 866,807,44	\$ 1.213.225,22
7	14,716133%	160,000	186,418	346,418	\$ 346,417,77	\$ 866,807,44	196,00000	0,71984	\$ 866,807,44	\$ 1.213.225,22
<b>TOTALES</b>	<b>100,000000 %</b>	<b>1333,63600</b>	<b>1020,36400</b>	<b>2354,00000</b>	<b>\$2.354,000,00</b>	<b>\$5.647.560,00</b>	<b>1276,00000</b>	<b>6,00000</b>	<b>\$5.647.560,00</b>	<b>\$ 8.001.560,00</b>

# CONDOMINIO "LAS ROCAS"

## TABLA DE INDIVISOS

UNIDAD	INDIVISO	TERRENO SUPERFICIES m2			CONSTRUCCION SUPERFICIES		
		PRIVATIVO	COMUN	TOTAL	T-1	T-2	COMUN
1	15,708706%	209,49696	160,28598	369,78294	196,00000	0,00000	0,94252
2	15,395265%	205,31680	157,08774	362,40454	196,00000	0,00000	0,92372
3	13,054455%	174,09891	133,20296	307,30187	164,00000	0,00000	0,78327
4	13,720529%	182,98191	139,99934	322,98125	164,00000	0,00000	0,82323
5	12,688779%	169,22212	129,47173	298,69386	164,00000	0,00000	0,76133
6	14,716133%	196,25965	150,15812	346,41777	196,00000	0,00000	0,88297
7	14,716133%	196,25965	150,15812	346,41777	196,00000	0,00000	0,88297
<b>TOTALES</b>	<b>100,00000 %</b>	<b>1333,63600</b>	<b>1020,36400</b>	<b>2354,00000</b>	<b>1276,00000</b>	<b>0,00000</b>	<b>6,00000</b>



## CONDOMINIO MIXTO (VERTICAL Y HORIZONTAL)

### DESCRIPCIÓN GENERAL.

El condominio “RESIDENCIAL QUERÉTARO”, consta de:

- 4 departamentos cuádruples y 2 casas unifamiliares:
  - a.- Departamentos: cochera, sala-comedor, cocina, 1 baño, 2 recamaras y patio de servicio. Con áreas de construcción de 62.50 m<sup>2</sup> en planta baja y 58.20 m<sup>2</sup> en planta alta.
  - b.- Casa unifamiliar: cochera, sala-comedor, cocina, 1 baño, 2 recamaras, 1 alcoba y patio de servicio.
- 1 área verde común
- 1 salón de usos múltiples
- 2 cajones de estacionamiento para visitas
- 1 vialidad interna

Se desplanta sobre un terreno regular con 22.00 ml de frente y 38.00 ml de fondo, tiene forma rectangular cuenta con una superficie total de 836.00 m<sup>2</sup>.

Descripción individual:

	terreno (m <sup>2</sup> )	superficie construcción
Depto. 1	60.75 m <sup>2</sup>	62.50 m <sup>2</sup>
Depto. 2	48.75 m <sup>2</sup>	58.50 m <sup>2</sup>
Depto. 3	60.75 m <sup>2</sup>	62.50 m <sup>2</sup>
Depto. 4	48.75 m <sup>2</sup>	58.50 m <sup>2</sup>
Casa 5	105.00 m <sup>2</sup>	59.60 m <sup>2</sup>
Casa 6	105.00 m <sup>2</sup>	59.60 m <sup>2</sup>

El área verde común (jardinada) tiene un área de 88.00 m<sup>2</sup>

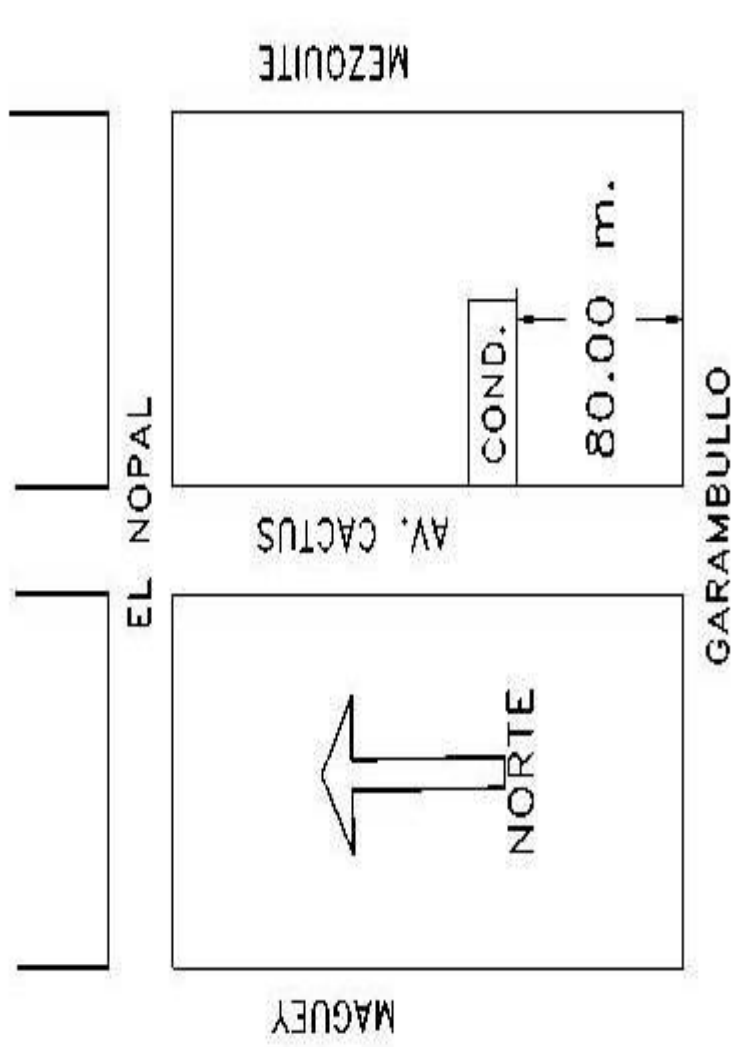
El salón de usos múltiples tiene un área de 58.00 m<sup>2</sup>

Cuenta con 2 cajones de estacionamiento para visitas con área de 15.00 m<sup>2</sup> cada uno de ellos.

El área restante es la vialidad interna, en la cual se incluyen las banquetas existentes, pasillo de acceso y área que utiliza la escalera de los departamentos, la cual es de 231.00 m<sup>2</sup>.

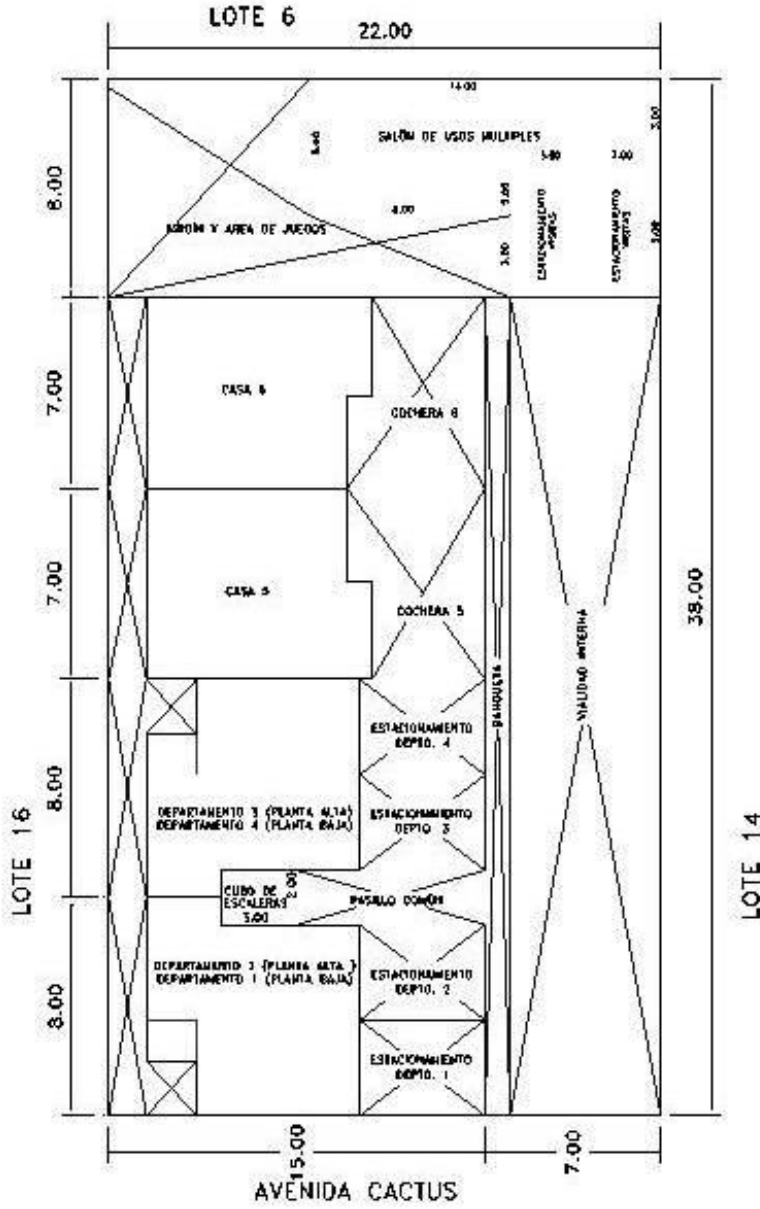
# CONDOMINIO RESIDENCIAL QUERÉTARO

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



# CONDOMINIO RESIDENCIAL QUERÉTARO

## PLANTA DE CONJUNTO

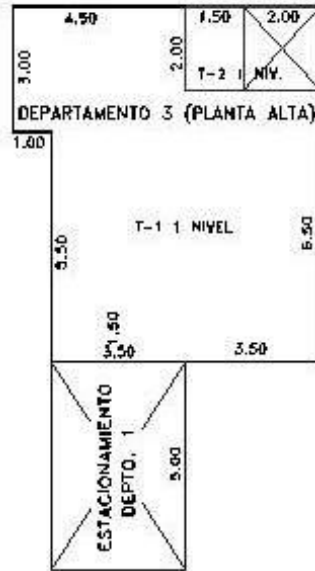
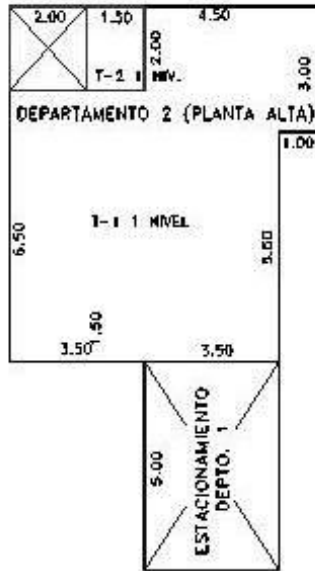


### DESCRIPCIÓN GENERAL:

- 4 DEPARTAMENTOS
- 2 CASAS
- SALÓN DE USOS MÚLTIPLES
- ÁREA VERDE COMÚN
- CASETA DE VIGILANCIA
- 2 CAJONES PARA VISITAS
- VIALIDAD INTERNA

# CONDOMINIO RESIDENCIAL QUERÉTARO

## PLANTAS GENERALES DE UNIDADES PRIVATIVAS



m<sup>2</sup> TERRENO  
DESPLANTE

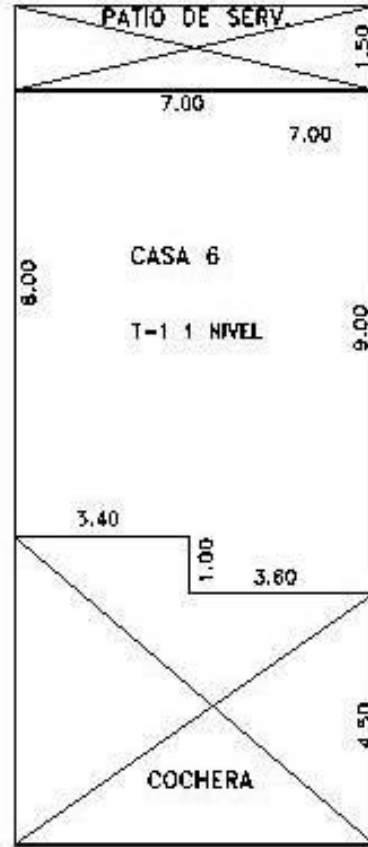
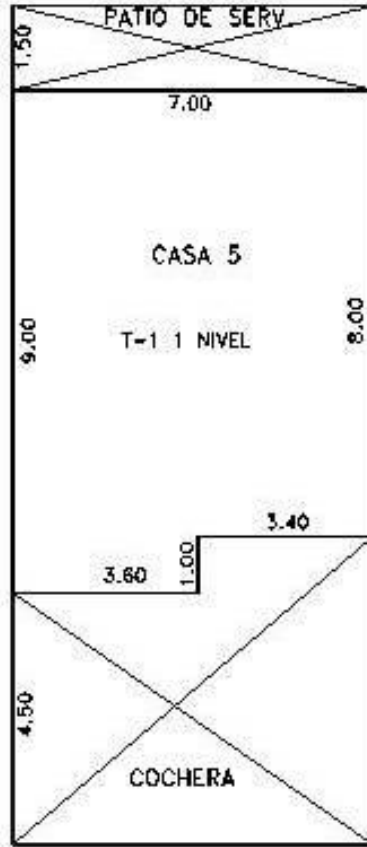
DEPARTAMENTO INTERIOR 1  
DEPARTAMENTO INTERIOR 2  
DEPARTAMENTO INTERIOR 3  
DEPARTAMENTO INTERIOR 4

CONSTRUCCIÓN

T-1  
T-2  
55,500 m<sup>2</sup>  
7,000 m<sup>2</sup>  
55,500 m<sup>2</sup>  
3,000 m<sup>2</sup>  
55,500 m<sup>2</sup>  
3,000 m<sup>2</sup>  
55,500 m<sup>2</sup>  
7,000 m<sup>2</sup>

# CONDOMINIO RESIDENCIAL QUERÉTARO

PLANTAS GENERALES DE UNIDADES PRIVATIVAS



	TERRENO	CONSTRUCCIÓN
CASA INTERIOR 5	105,000 m <sup>2</sup>	T-1 59,600 m <sup>2</sup>
CASA INTERIOR 6	105,000 m <sup>2</sup>	T-2 0,000 m <sup>2</sup>
		59,600 m <sup>2</sup>
		0,000 m <sup>2</sup>

# CONDOMINIO RESIDENCIAL QUERÉTARO

DESCRIPCIÓN DE AREAS DE DESPLANTE Y SUPERFICIES PRIVATIVAS

AREA PRIVATIVA CASA 6  AREA 105.00 M2		
AREA PRIVATIVA CASA 5  AREA 105.00 M2		
PATIO DE SERVICIO DEPARTAMENTO 4 AREA 12.00 M2	AREA DE DESPLANTE DEPARTAMENTO 3 (PLANTA ALTA) DEPARTAMENTO 4 (PLANTA BAJA)  AREA 62.50 M2	ESTACIONAMIENTO ESTACIONAMIENTO DEPTO. 4  AREA 17.50 M2
		ESTACIONAMIENTO ESTACIONAMIENTO DEPTO. 3  AREA 17.50 M2
PATIO DE SERVICIO DEPARTAMENTO 1 AREA 12.00 M2	AREA DE DESPLANTE DEPARTAMENTO 2 (PLANTA ALTA) DEPARTAMENTO 1 (PLANTA BAJA)  AREA 62.50 M2	ESTACIONAMIENTO ESTACIONAMIENTO DEPTO. 2  AREA 17.50 M2
		ESTACIONAMIENTO ESTACIONAMIENTO DEPTO. 1  AREA 17.50 M2

# CONDOMINIO RESIDENCIAL QUERÉTARO

## TABLA DE VALORES PRIVATIVOS PARA CALCULO DE INDIVISOS

AREA PRIVATIVA	429,000 M2
AREA VERDE	88,000 M2
VIALIDADES	231,000 M2
ESTACIONAMIENTO VISITAS	30,000 M2
SALON DE USOS MULTIPLES	58,000 M2
AREA TOTAL	836,000 M2

### TABLA DE VALORES

VALOR/M2 TERRENO	\$ 1,000,00
VALOR/M2 CASAS Y DEPTOS.	\$ 4,410,00
VALOR/M2 PATIO DE SERVICIO	\$ 2,380,00
VALOR/M2 SALON Y CUBO ESCALERAS	\$ 3,400,00

UNIDAD	SUPERFICIE CONST. (M2)		SUPERFICIE TERRENO (M2)		VALORES PRIVATIVOS			INDIVISOS		
	T-1	T-2	PRIVATIVA	ESTACIO. P. SERV.	CONST.	TERRENO	TOTAL			
1	55,500	7,000	31,250	17,500	12,000	60,750	\$ 261,415,00	\$ 60,750,00	\$ 322,165,00	16,260349%
2	55,500	3,000	31,250	17,500		48,750	\$ 251,885,00	\$ 48,750,00	\$ 300,645,00	15,174189%
3	55,500	3,000	31,250	17,500		48,750	\$ 251,885,00	\$ 48,750,00	\$ 300,645,00	15,174189%
4	55,500	7,000	31,250	17,500	12,000	60,750	\$ 261,415,00	\$ 60,750,00	\$ 322,165,00	16,260349%
5	59,600		105,000			105,000	\$ 262,836,00	\$ 105,000,00	\$ 367,836,00	18,565462%
6	59,600		105,000			105,000	\$ 262,836,00	\$ 105,000,00	\$ 367,836,00	18,565462%
									<b>\$ 1,981,292,00</b>	<b>100,000000%</b>

- En apego al Código Urbano para el Estado de Querétaro se realiza el calculo de los indivisos (Artículo 187.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto y se denominara indiviso).
- La tabla arriba presentada cuenta con todas las unidades privativas existentes en el condominio (columna 1).
- En las columnas 2 y 3 se encuentran las áreas de los diferentes tipos de construcción de cada unidad privativa, según el caso.
- En las columnas 4 a la 7 se desglosan las áreas de terreno según su estado respecto a las unidades privativas, en la columna 4 se tiene un área de desplante de los departamentos de 62.50 m2 (incluidos los patios de servicio de los departamentos 2 y 3), por lo mismo por tratarse de 2 departamentos en cada nivel a cada uno de ellos le corresponde la mitad del área, no así en las casas 5 y 6 ya que su área privativa esta totalmente definida (105.00 m2).
- Las áreas de estacionamiento y patio de servicio están separadas ya que varían según el caso (columnas 5 y 6), las unidades 2 y 3 tienen patio de servicio pero ya esta contemplado en su área de desplante, la columna 7 es la suma de las columnas 4 a la 6.
- Las columnas 8 y 9 son el resultado de multiplicar las áreas de terreno o construcción según sea el caso por sus valores unitarios según la tabla de valores presentada en la parte superior.
- En la columna 10 se encuentra el valor total de cada unidad privativa, siendo la suma de las columnas 8 y 9.
- Para determinar los indivisos correspondientes se realiza la suma de los valores de las unidades privativas obteniéndose un valor total del conjunto de las unidades privativas, finalmente el indiviso de cada unidad es el resultado de dividir el valor de cada unidad privativa entre el valor total de las unidades privativas.





## CONDOMINIO RESIDENCIAL QUERÉTARO

### TABLA DE VALORES

UNIDAD	INDIVISO	SUPERFICIES m <sup>2</sup>			VALOR TOTAL	CONSTRUCCION			VALOR TOTAL	VALOR TOTAL POR UNIDAD
		PRIVATIVA	COMUN	TOTAL		T-1	T-2	COMUN		
1	16,260349%	60,75000	66,17962	126,92962	\$ 126,929,62	55,50000	7,00000	11,38224	\$ 300,114,63	\$ 427,044,25
2	15,174189%	48,75000	61,75895	110,50895	\$ 110,508,95	55,50000	3,00000	10,62193	\$ 288,009,57	\$ 398,518,52
3	15,174189%	48,75000	61,75895	110,50895	\$ 110,508,95	55,50000	3,00000	10,62193	\$ 288,009,57	\$ 398,518,52
4	16,260349%	60,75000	66,17962	126,92962	\$ 126,929,62	55,50000	7,00000	11,38224	\$ 300,114,63	\$ 427,044,25
5	18,565462%	105,00000	75,56143	180,56143	\$ 180,561,43	59,60000	0,00000	12,99582	\$ 307,021,80	\$ 487,583,23
6	18,565462%	105,00000	75,56143	180,56143	\$ 180,561,43	59,60000	0,00000	12,99582	\$ 307,021,80	\$ 487,583,23
<b>TOTALES</b>	<b>100,000000%</b>	<b>429,00000</b>	<b>407,00000</b>	<b>836,00000</b>	<b>\$ 836,000,00</b>	<b>341,20000</b>	<b>20,00000</b>	<b>70,00000</b>	<b>\$ 1,790,292,00</b>	<b>\$ 2,626,292,00</b>

# CONDOMINIO RESIDENCIAL QUERÉTARO

## TABLA DE INDIVISOS

UNIDAD	INDIVISO	TERRENO SUPERFICIES m2			CONSTRUCCION SUPERFICIES		
		PRIVATIVO	COMUN	TOTAL	T-1	T-2	COMUN
1	16,260349%	60,75000	66,17962	126,92962	55,50000	7,00000	11,38224
2	15,174189%	48,75000	61,75895	110,50895	55,50000	3,00000	10,62193
3	15,174189%	48,75000	61,75895	110,50895	55,50000	3,00000	10,62193
4	16,260349%	60,75000	66,17962	126,92962	55,50000	7,00000	11,38224
5	18,565462%	105,00000	75,56143	180,56143	59,60000	0,00000	12,99582
6	18,565462%	105,00000	75,56143	180,56143	59,60000	0,00000	12,99582
<b>TOTALES</b>	<b>100,00000 %</b>	<b>429,00000</b>	<b>407,00000</b>	<b>836,00000</b>	<b>341,20000</b>	<b>20,00000</b>	<b>70,00000</b>

## CONDominio VERTICAL

### DESCRIPCIÓN GENERAL.

El condominio “BRONCE” se desplanta sobre un terreno regular con 38.00 ml. de frente y 31.00 ml. de fondo, con forma rectangular cuenta con una superficie total de 1,178.00 m<sup>2</sup>, consta de:

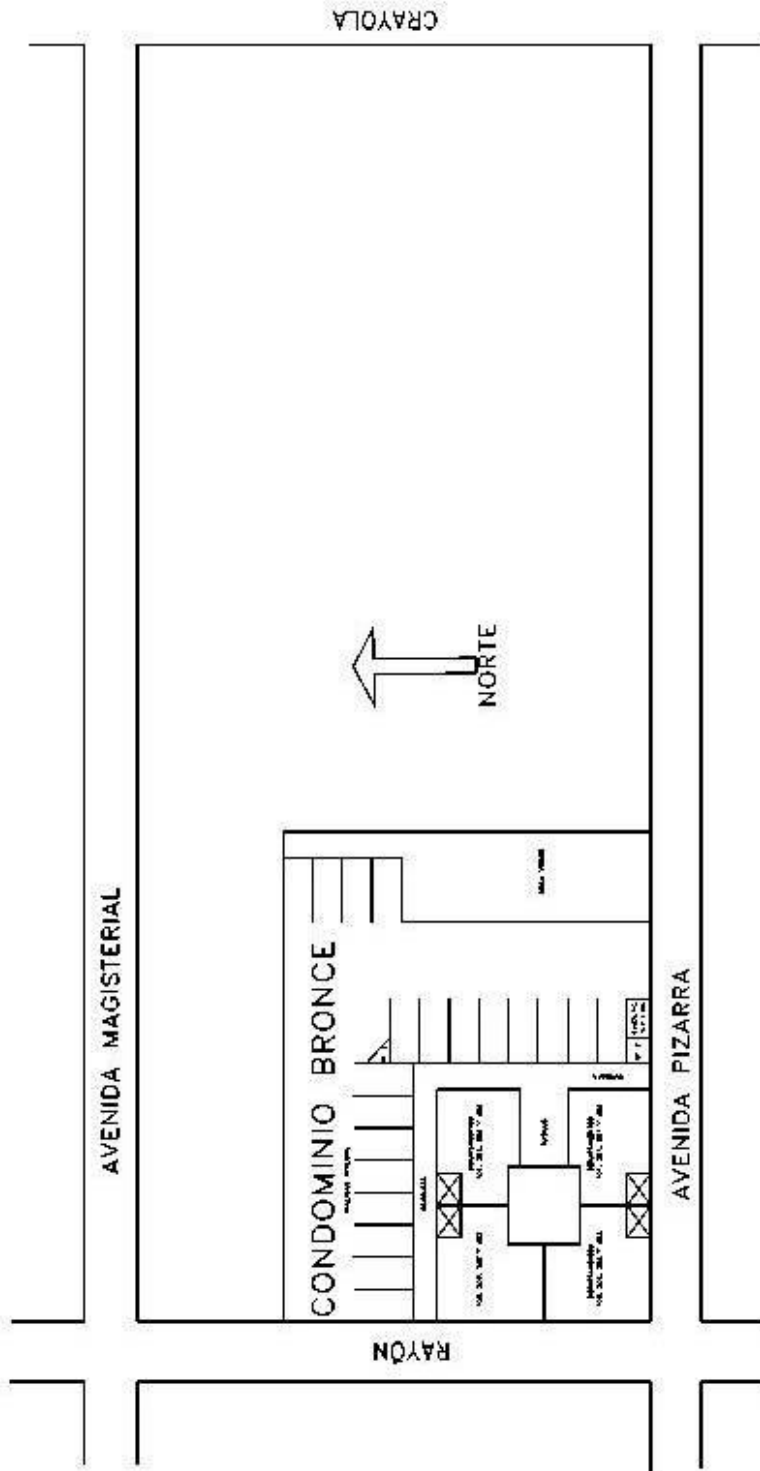
- Edificio de 4 niveles con 4 departamentos por nivel, un total de 16 departamentos, 244.00 m<sup>2</sup>.
  - o Cada departamento cuenta con un cajón de estacionamiento de uso privado, sala-comedor, cocina, 1 baño, 2 recamaras y patio de servicio.
- Cada departamento cuenta con un área de estacionamiento, 200.00 m<sup>2</sup>.
- 4 cajones de estacionamiento para visitas, 50.00 m<sup>2</sup>
- Caseta de vigilancia, 6.00 m<sup>2</sup>
- Áreas verdes comunes, 173.00 m<sup>2</sup>
- Banquetas, cubo de escaleras y vialidad interna de uso común, 505.00 m<sup>2</sup>.

### Descripción individual:

	Terreno estac.	Superficie construcción
Depto. 101	12.50 m <sup>2</sup>	55.00 m <sup>2</sup>
Depto. 102	12.50 m <sup>2</sup>	67.00 m <sup>2</sup>
Depto. 103	12.50 m <sup>2</sup>	67.00 m <sup>2</sup>
Depto. 104	12.50 m <sup>2</sup>	55.00 m <sup>2</sup>
Depto. 201	12.50 m <sup>2</sup>	55.00 m <sup>2</sup>
Depto. 202	12.50 m <sup>2</sup>	67.00 m <sup>2</sup>
Depto. 203	12.50 m <sup>2</sup>	67.00 m <sup>2</sup>
Depto. 204	12.50 m <sup>2</sup>	55.00 m <sup>2</sup>
Depto. 301	12.50 m <sup>2</sup>	55.00 m <sup>2</sup>
Depto. 302	12.50 m <sup>2</sup>	67.00 m <sup>2</sup>
Depto. 303	12.50 m <sup>2</sup>	67.00 m <sup>2</sup>
Depto. 304	12.50 m <sup>2</sup>	55.00 m <sup>2</sup>
Depto. 401	12.50 m <sup>2</sup>	55.00 m <sup>2</sup>
Depto. 402	12.50 m <sup>2</sup>	67.00 m <sup>2</sup>
Depto. 403	12.50 m <sup>2</sup>	67.00 m <sup>2</sup>
Depto. 404	12.50 m <sup>2</sup>	55.00 m <sup>2</sup>

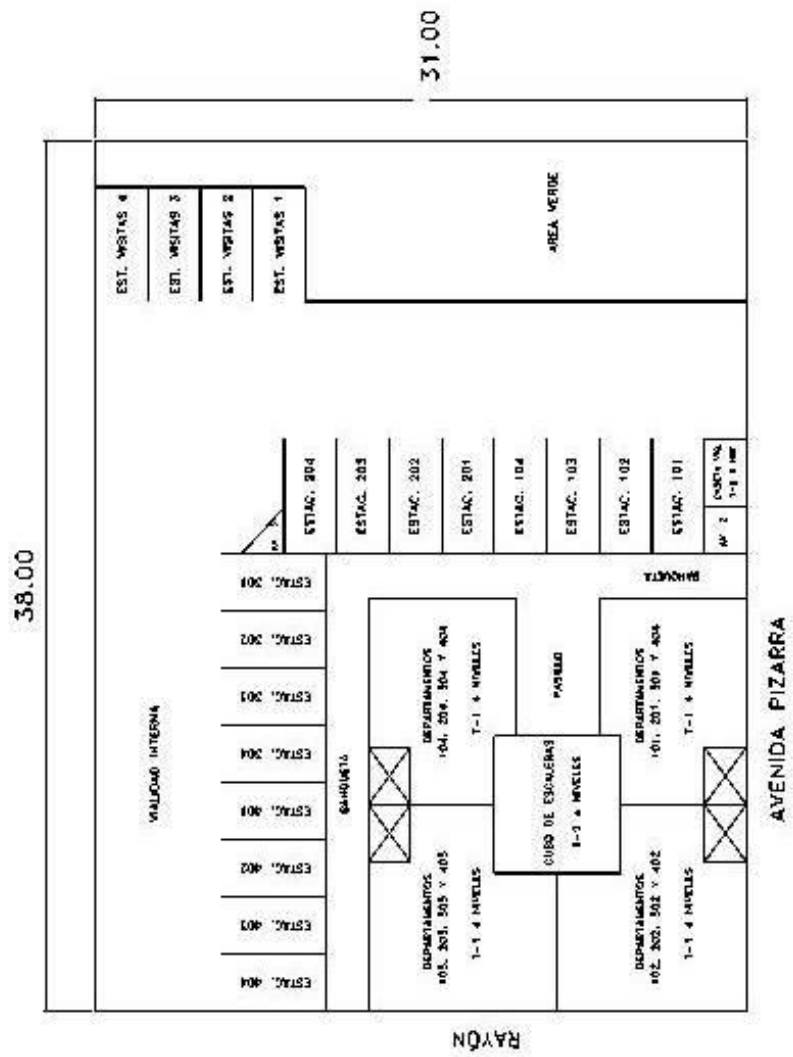
# CONDOMINIO BRONCE

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



# CONDOMINIO BRONCE

## PLANTA DE CONJUNTO

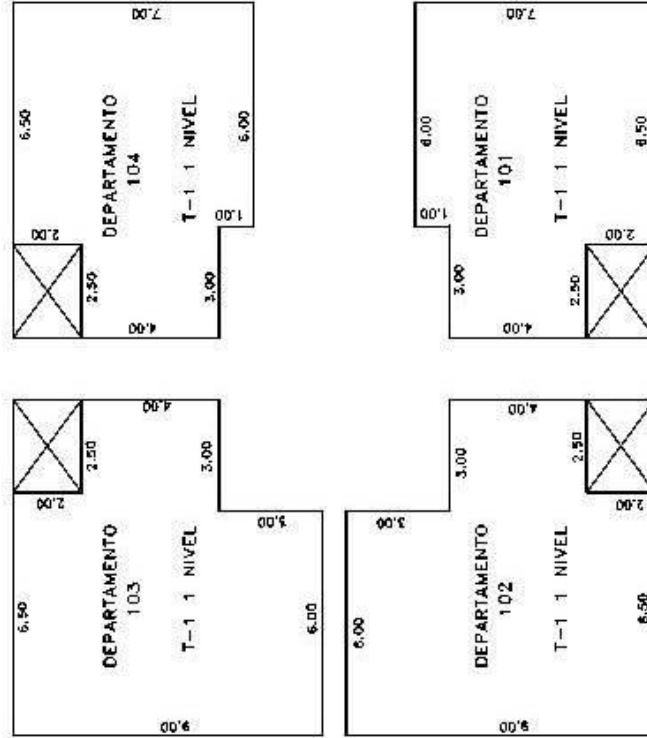


### DESCRIPCIÓN GENERAL:

- 16 DEPARTAMENTOS
- CASETA DE VIGILANCIA
- CUBO DE ESCALERAS
- ÁREA VERDE COMÚN
- 4 CAJONES PARA VISITAS
- VIALIDADES INTERNAS

# CONDOMINIO BRONCE

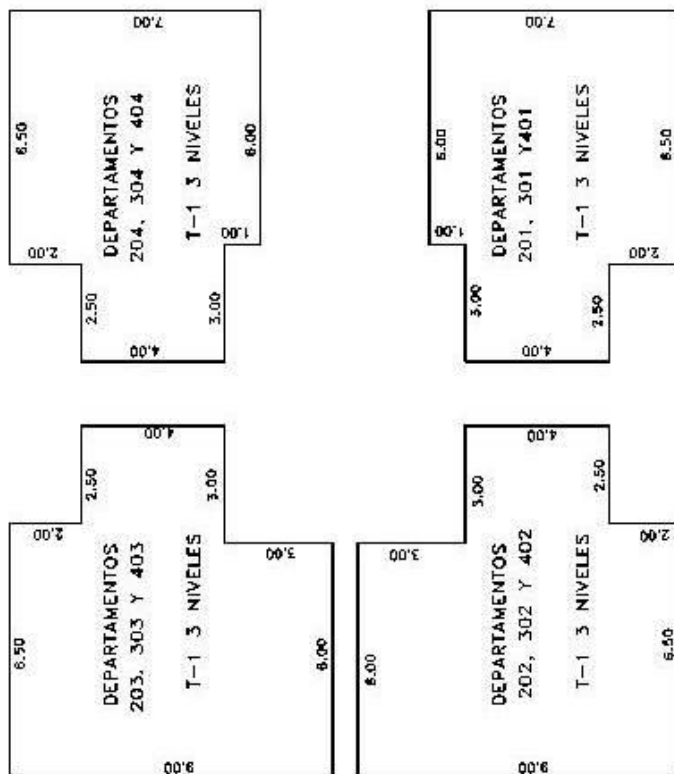
## PLANTAS GENERALES DE UNIDADES PRIVATIVAS



	ÁREA PRIVATIVA	ESTACIONAMIENTO	CONSTRUCCIÓN	
			T-1	T-2
DEPARTAMENTO INTERIOR 101	60,000 m <sup>2</sup>	12,500 m <sup>2</sup>	55,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
DEPARTAMENTO INTERIOR 102	72,000 m <sup>2</sup>	12,500 m <sup>2</sup>	67,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
DEPARTAMENTO INTERIOR 103	72,000 m <sup>2</sup>	12,500 m <sup>2</sup>	67,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
DEPARTAMENTO INTERIOR 104	60,000 m <sup>2</sup>	12,500 m <sup>2</sup>	55,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>

## CONDOMINIO BRONCE

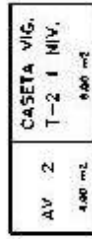
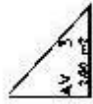
### PLANTAS GENERALES DE UNIDADES PRIVATIVAS



	ÁREA PRIVATIVA	ESTACIONAMIENTO	CONSTRUCCIÓN	
			T-1	T-2
DEPARTAMENTOS INTERIORES 201, 301, 401, 204, 304 Y 404	55,000 m <sup>2</sup>	12,500 m <sup>2</sup>	67,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
DEPARTAMENTOS INTERIORES 202, 302, 402, 203, 303 Y 403	67,000 m <sup>2</sup>	12,500 m <sup>2</sup>	55,000 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>

# CONDOMINIO BRONCE

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS DE DESPLANTE Y SUPERFICIES PRIVATIVAS





## CONDOMINIO BRONCE

### TABLA DE VALORES DE MERCADO PARA CALCULO DE INDIVISOS

TERRENO AREA PRIVATIVA 200,000 M2  
 AREAS VERDES 173,000 M2  
 VALIDADES Y CUBO ESCALERAS 505,000 M2  
 TERRENO DEPARTAMENTOS 244,000 M2  
 CASETA DE VIGILANCIA 6,000 M2  
 ESTACIONAMIENTO VISITAS 50,000 M2  
 AREA TOTAL 1,178,000 M2

TABLA DE VALORES  
 VALOR/M2 TERRENO \$ 1,000,00  
 VALOR DE MERCADO/M2 DEPARTAMENTOS P.B. \$ 7,000,00  
 VALOR DE MERCADO/M2 DEPARTAMENTOS 18 NIVEL \$ 6,300,00  
 VALOR DE MERCADO/M2 DEPARTAMENTOS 200 NIVEL \$ 5,900,00  
 VALOR DE MERCADO/M2 DEPARTAMENTOS 38 NIVEL \$ 5,500,00

INDIVISO	SUPERFICIE CONST. (M2)		SUPERFICIE TERRENO (M2)		VALORES PRIVATIVOS			% INDIVISOS	
	T-1	T-2	PRIVATIVA	ESTADO P. SERV.	TOTAL	CONST.	TERRENO		TOTAL
101	55,00					\$ 385,000,00	-	\$ 385,000,00	6,388,133%
102	67,00					\$ 463,000,00	-	\$ 463,000,00	7,78,1907%
103	67,00					\$ 463,000,00	-	\$ 463,000,00	7,78,1907%
104	55,00					\$ 385,000,00	-	\$ 385,000,00	6,388,133%
201	55,00					\$ 346,500,00	-	\$ 346,500,00	5,749,320%
202	67,00					\$ 422,100,00	-	\$ 422,100,00	7,003,717%
203	67,00					\$ 422,100,00	-	\$ 422,100,00	7,003,717%
204	55,00					\$ 346,500,00	-	\$ 346,500,00	5,749,320%
301	55,00					\$ 324,500,00	-	\$ 324,500,00	5,384,284%
302	67,00					\$ 395,300,00	-	\$ 395,300,00	6,559,036%
303	67,00					\$ 395,300,00	-	\$ 395,300,00	6,559,036%
304	55,00					\$ 324,500,00	-	\$ 324,500,00	5,384,284%
401	55,00					\$ 302,500,00	-	\$ 302,500,00	5,019,247%
402	67,00					\$ 368,500,00	-	\$ 368,500,00	6,114,356%
403	67,00					\$ 368,500,00	-	\$ 368,500,00	6,114,356%
404	55,00					\$ 302,500,00	-	\$ 302,500,00	5,019,247%
						\$ 6,026,800,00		\$ 6,026,800,00	100,000000%

- En la mayoría de los condominios verticales el método para el cálculo de sus indivisos es el de analizarlo por el valor de mercado de la unidades privativas, esto debido a que varía el valor de los departamentos dependiendo del nivel en que se encuentren, la disminución o aumento de valor depende de variables como son, el número de niveles, si cuentan con elevador, ubicación del condominio, características panorámicas, entre otras.
- En el condominio Bronce integrado por 16 departamentos se realizó un estudio de mercado para poder determinar el valor de venta de c/u de los departamentos, en este caso no existe un factor para desear los niveles superiores y cuenta con cubo de escaleras como acceso a los mismos, dentro del estudio de mercado se determino que los niveles superiores tienen un valor inferior a los de abajo.
- Se determina el valor de mercado de cada departamento al multiplicar su área vendible por su valor de mercado/m2.
- Para determinar los indiviso correspondientes se realiza la suma de los valores de mercado de las unidades privativas obteniéndose un valor de mercado total del conjunto, finalmente el indiviso de cada unidad es el resultado de dividir el valor de cada unidad privativa entre el valor total del condominio.

ESTUDIO DE MERCADO PARA CALCULO DE INDIVISOS CONDOMINIO "BRONCE"

DEL ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO Y SEGUN LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE SE DETERMINA UN DIBERITO DEL 6% POR CADA NIVEL SUPERIOR, ADEMAS EL DIBERITO DEL DEPARTAMENTO DEL PRIMER NIVEL RESPECTO AL DEPARTAMENTO DE LA PLANTA BAJA SE DIBERITA EN UN 4% POR LA DIFERENCIA RESPECTO AL PATIO DE SERVICIO.

INVESTIGACION DE MERCADO:

UBICACION	VENTA DE INMUEBLES CON CONSTRUCCIONES				FACTORES				\$M2					
	VALOR OFERTA CONST. (M2)	TERR. (M2)	EDAD	TEL	INFORMA	NEG.	UBIC.	SERV.		SUP.	E.C.	PRO.	COND.	R.H.
La Joya	\$ 990.000,00	141,00	112,00	0	215 2918	Corona BR	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 7.021,28
La Joya 4rec 2.5bañ,coo eq,alacena, cochera 2 autos, tel,reja	\$ 990.000,00	141,00	112,00	0	212-29-18	Corona BR	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 7.021,28
Monte Blanco I	\$ 850.000,00	121,00	128,00	2	295 2138	Cava	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 7.024,79
La Joya Dolores del Rio (San Mateo)	\$ 960.000,00	140,00	144,00	0	224-0903	DR Inmobilitaria	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 6.857,14
El Pomvenir 3rec 2,5bañ,coo equip.	\$ 795.000,00	115,00	140,00	+	213-56-80	Capital BR	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 6.913,04
Belavista 3rec 2bañ, jardín	\$ 840.000,00	120,00	180,00	1	21300606	Century 21	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 7.000,00

El Valor Unitario de Construcción homologado en base a la Investigación de Mercado es: \$ 6.372,32.

UBICACION	DETERMINACION DE VALOR DE DEPARTAMENTOS POR NIVEL				FACTORES				\$M2					
	VALOR OFERTA CONST. (M2)	TERR. (M2)	EDAD	TEL	INFORMA	NEG.	UBIC.	SERV.		SUP.	E.C.	PRO.	COND.	R.H.
PLANTA BAJA	\$ 469.000,00	67,00					1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 7.000,00
PRIMER NIVEL	\$ 469.000,00	67,00					1,00	0,94	1,00	0,96	1,00	1,00	0,90	\$ 6.300,00
PRIMER NIVEL	\$ 422.100,00	67,00					1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 6.300,00
SEGUNDO NIVEL	\$ 422.100,00	67,00					1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	\$ 5.900,00
SEGUNDO NIVEL	\$ 396.300,00	67,00					1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 5.900,00
TERCER NIVEL	\$ 396.300,00	67,00					1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	\$ 5.300,00
TERCER NIVEL	\$ 368.500,00	67,00					1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 5.500,00

INMUB.: EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS  
 CALLE: AVENIDA PIZARRA  
 COL: MAGISTERIAL  
 CONDOMINIO BRONCE

A: OCTUBRE DEL 2007  
 NUM.: 386  
 CO.: QUERETARO, QRO.

INTERIOR: VARIOS

NEG.=Negociación  
 UBIC.=Ubicación

FOR.=Forma  
 COND.=Condominio

SERV.=Servicios  
 SUP.=Superficie (area)  
 TOP.=Topografía

E.C.=Estado Conservación  
 PRO.=Proyecto  
 R.H.= Resultante Homologación

## CONDominio BRONCE

### TABLA GENERAL PARA CALCULO DE VALORES POR DEPARTAMENTO Y GENERALES DEL CONDOMINIO.

TERRENO AREA PRIVATIVA 200,000 M2 AREAS VERDES 173,000 M2 VIALIDADES Y CUBO ESCALERAS 505,000 M2 TERRENO DEPARTAMENTOS 244,000 M2 CASETA DE VIGILANCIA 6,000 M2 ESTACIONAMIENTOS VISITAS 50,000 M2 AREA TOTAL 1,178,000 M2	TABLA DE VALORES VALOR/M2 TERRENO \$ 1,000.00 VALOR DE MERCADO/M2 DEPARTAMENTOS P.B. \$ 4,400.00 VALOR/M2 CASETA DE VIGILANCIA \$ 3,400.00 VALOR/M2 CUBO DE ESCALERAS \$ 3,400.00
--	---

UNIDAD	AREA PRIV. CONST. (M2)		AREA PRIVATIVA TERRENO (M2)		VALORES PRIVATIVOS			% INDIVISOS	ELEMENTOS COMUNES AREAS			VALOR REGIMEN CONDOMINIO
	T-1	T-2	TERRENO	TOTAL	CONST.	TERRENO	TOTAL		CONST.	TERRENO	TOTAL	
101	55,000		12,500	12,500	\$ 242,550.00	\$ 12,500.00	\$ 255,050.00	6.388133%	\$ 32,579.48	\$ 62,475.94	\$ 95,055.42	\$ 350,105.42
102	67,000		12,500	12,500	\$ 295,470.00	\$ 12,500.00	\$ 307,970.00	7.781907%	\$ 39,687.73	\$ 76,107.05	\$ 115,794.78	\$ 433,764.78
103	67,000		12,500	12,500	\$ 295,470.00	\$ 12,500.00	\$ 307,970.00	7.781907%	\$ 39,687.73	\$ 76,107.05	\$ 115,794.78	\$ 433,764.78
104	55,000		12,500	12,500	\$ 242,550.00	\$ 12,500.00	\$ 255,050.00	6.388133%	\$ 32,579.48	\$ 62,475.94	\$ 95,055.42	\$ 350,105.42
201	55,000		12,500	12,500	\$ 242,550.00	\$ 12,500.00	\$ 255,050.00	5.746920%	\$ 29,321.53	\$ 56,228.35	\$ 85,549.88	\$ 340,599.88
202	67,000		12,500	12,500	\$ 295,470.00	\$ 12,500.00	\$ 307,970.00	7.003717%	\$ 35,718.96	\$ 68,496.35	\$ 104,215.31	\$ 412,185.31
203	67,000		12,500	12,500	\$ 295,470.00	\$ 12,500.00	\$ 307,970.00	7.003717%	\$ 35,718.96	\$ 68,496.35	\$ 104,215.31	\$ 412,185.31
204	55,000		12,500	12,500	\$ 242,550.00	\$ 12,500.00	\$ 255,050.00	5.746920%	\$ 29,321.53	\$ 56,228.35	\$ 85,549.88	\$ 340,599.88
301	55,000		12,500	12,500	\$ 242,550.00	\$ 12,500.00	\$ 255,050.00	5.384284%	\$ 27,459.85	\$ 52,658.30	\$ 80,118.15	\$ 335,168.15
302	67,000		12,500	12,500	\$ 295,470.00	\$ 12,500.00	\$ 307,970.00	6.556036%	\$ 33,451.08	\$ 64,147.37	\$ 97,598.45	\$ 405,568.45
303	67,000		12,500	12,500	\$ 295,470.00	\$ 12,500.00	\$ 307,970.00	6.556036%	\$ 33,451.08	\$ 64,147.37	\$ 97,598.45	\$ 405,568.45
304	55,000		12,500	12,500	\$ 242,550.00	\$ 12,500.00	\$ 255,050.00	5.384284%	\$ 27,459.85	\$ 52,658.30	\$ 80,118.15	\$ 335,168.15
401	55,000		12,500	12,500	\$ 242,550.00	\$ 12,500.00	\$ 255,050.00	5.016247%	\$ 25,598.16	\$ 49,088.24	\$ 74,686.40	\$ 329,736.40
402	67,000		12,500	12,500	\$ 295,470.00	\$ 12,500.00	\$ 307,970.00	6.114356%	\$ 31,183.22	\$ 59,798.40	\$ 90,981.62	\$ 388,951.62
403	67,000		12,500	12,500	\$ 295,470.00	\$ 12,500.00	\$ 307,970.00	6.114356%	\$ 31,183.22	\$ 59,798.40	\$ 90,981.62	\$ 388,951.62
404	55,000		12,500	12,500	\$ 242,550.00	\$ 12,500.00	\$ 255,050.00	5.016247%	\$ 25,598.16	\$ 49,088.24	\$ 74,686.40	\$ 329,736.40
<b>\$ 4,504,160.00</b>					<b>\$ 510,000.00</b>			<b>100.00000000%</b>			<b>\$ 5,992,160.00</b>	

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	VALOR
AREA COMUN DE TERRENO	M2	978,000	\$ 1,000.00	\$ 978,000.00
CASETA DE VIGILANCIA	M2	6,000	\$ 3,400.00	\$ 20,400.00
CUBO DE ESCALERAS	M2	144,000	\$ 3,400.00	\$ 489,600.00

- Después de calcular los indivisos se procede al calculo de valores de todos los elementos comunes del conjunto, para su facilidad se crea una tabla con sus descripciones con la totalidad del terreno, las 2 construcciones (cubo de escaleras y sala de usos múltiples) están juntas por ser del mismo tipo.
- Para determinar el valor fiscal de cada unidad (columna 15) se realiza la suma de las columnas 8, 12 y 13.
- Es de vital importancia tomar en cuenta que ahora no se utilizara la columna 9 para determinar su valor, sino la columna 13 que es el resultado de multiplicar el indiviso de cada unidad privativa por la superficie total del condominio.
- Las columnas 12 que son construcciones comunes es el resultado de multiplicar el valor total de cada una por el indiviso de cada unidad privativa.
- Finalmente en la columna 15 se indica el valor total de cada una de las unidades que forman el condominio y por lo tanto la suma de todas ellas da el valor total del condominio.

## CONDOMINIO BRONCE

### TABLA DE VALORES

UNIDAD	INDIVISO	TERRENO			CONSTRUCCION m2			VALOR TOTAL	VALOR TOTAL POR UNIDAD
		PRIVATIVA	COMUN	TOTAL	PRIVATIVA	COMUN	TOTAL		
101	6,388133%	12,50000	62,47594	74,97594	55,00000	0,00000	9,58220	\$ 275.129,48	\$ 350.105,42
102	7,781907%	12,50000	76,10705	88,60705	67,00000	0,00000	11,67286	\$ 335.157,73	\$ 423.764,78
103	7,781907%	12,50000	76,10705	88,60705	67,00000	0,00000	11,67286	\$ 335.157,73	\$ 423.764,78
104	6,388133%	12,50000	62,47594	74,97594	55,00000	0,00000	9,58220	\$ 275.129,48	\$ 350.105,42
201	5,749320%	12,50000	56,22835	68,72835	55,00000	0,00000	8,62398	\$ 271.871,53	\$ 340.599,88
202	7,003717%	12,50000	88,49635	80,99635	67,00000	0,00000	10,50558	\$ 331.188,96	\$ 412.185,31
203	7,003717%	12,50000	88,49635	80,99635	67,00000	0,00000	10,50558	\$ 331.188,96	\$ 412.185,31
204	5,749320%	12,50000	56,22835	68,72835	55,00000	0,00000	8,62398	\$ 271.871,53	\$ 340.599,88
301	5,384284%	12,50000	52,65830	65,15830	55,00000	0,00000	8,07643	\$ 270.009,85	\$ 335.168,15
302	6,559036%	12,50000	64,14737	76,64737	67,00000	0,00000	9,83855	\$ 328.921,08	\$ 405.568,46
303	6,559036%	12,50000	64,14737	76,64737	67,00000	0,00000	9,83855	\$ 328.921,08	\$ 405.568,46
304	5,384284%	12,50000	52,65830	65,15830	55,00000	0,00000	8,07643	\$ 270.009,85	\$ 335.168,15
401	5,019247%	12,50000	49,08824	61,58824	55,00000	0,00000	7,52887	\$ 268.148,16	\$ 329.736,40
402	6,114356%	12,50000	59,79840	72,29840	67,00000	0,00000	9,17153	\$ 326.653,22	\$ 398.951,62
403	6,114356%	12,50000	59,79840	72,29840	67,00000	0,00000	9,17153	\$ 326.653,22	\$ 398.951,62
404	5,019247%	12,50000	49,08824	61,58824	55,00000	0,00000	7,52887	\$ 268.148,16	\$ 329.736,40
<b>TOTALES</b>	<b>100,000000%</b>	<b>200,00000</b>	<b>978,00000</b>	<b>1178,00000</b>	<b>976,00000</b>	<b>0,00000</b>	<b>150,00000</b>	<b>\$ 4.814.160,00</b>	<b>\$ 5.992.160,00</b>

# CONDOMINIO BRONCE

## TABLA DE INDIVISOS

UNIDAD	INDIVISO	TERRENO SUPERFICIES m2			CONSTRUCCION		
		PRIVATIVO	COMUN	TOTAL	PRIVATIVA		COMUN
					T-1	T-2	
101	6,388133%	12,500	62,476	74,976	55,000	0,000	9,582
102	7,781907%	12,500	76,107	88,607	67,000	0,000	11,673
103	7,781907%	12,500	76,107	88,607	67,000	0,000	11,673
104	6,388133%	12,500	62,476	74,976	55,000	0,000	9,582
201	5,749320%	12,500	56,228	68,728	55,000	0,000	8,624
202	7,003717%	12,500	68,496	80,996	67,000	0,000	10,506
203	7,003717%	12,500	68,496	80,996	67,000	0,000	10,506
204	5,749320%	12,500	56,228	68,728	55,000	0,000	8,624
301	5,384284%	12,500	52,658	65,158	55,000	0,000	8,076
302	6,559036%	12,500	64,147	76,647	67,000	0,000	9,639
303	6,559036%	12,500	64,147	76,647	67,000	0,000	9,639
304	5,384284%	12,500	52,658	65,158	55,000	0,000	8,076
401	5,019247%	12,500	49,088	61,588	55,000	0,000	7,529
402	6,114356%	12,500	59,798	72,298	67,000	0,000	9,172
403	6,114356%	12,500	59,798	72,298	67,000	0,000	9,172
404	5,019247%	12,500	49,088	61,588	55,000	0,000	7,529
<b>TOTALES</b>	<b>100,000000%</b>	<b>200,000</b>	<b>978,000</b>	<b>1178,000</b>	<b>976,000</b>	<b>0,000</b>	<b>150,000</b>

## VI.- CONCLUSIONES

- El cálculo de indivisos para la constitución de un régimen de condominio debe de ser elaborado por los valuadores profesionales que estén previstos en las leyes que los regulen dependiendo de cada entidad en la cual se realicen los mismos.
- No en todos los condominios se deben de seguir los mismos parámetros o procedimientos para el calculo de sus indivisos, esto debido a diferentes aspectos algunos de ellos pueden ser:
  - I.- En el caso de terrenos el cambio de valor por cada unidad debido a motivos como su ubicación, acceso, vista panorámica, topografía y /o pendiente de los mismos, entre otros.
  - II.- En el caso donde existan construcciones también puede haber valores diferentes debido a características similares a las mencionadas en el inciso anterior.
- La metodología empleada en los ejemplos presentados no es la única que se debe de seguir, por lo que esta puede variar, el principal requisito en su calculo esta determinado por el artículo 187 del Código Urbano:

**Artículo 187- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto y se denominará indiviso.**

- El cálculo de indivisos en los 3 primeros ejemplos realizados fue analizar las propiedades privativas por su valor físico.
- En el ejemplo del condominio vertical sus indivisos se realizaron por su valor de mercado, en este método al igual que en los anteriores se esta cumpliendo con el artículo 187 arriba mencionado.
- Los métodos que se deben de utilizar en el calculo de indivisos para condominios habitacionales en el estado de Querétaro son:
  - Determinarlos por el valor físico de cada una de las unidades privativas
  - Determinarlos por el valor de mercado de cada una de las unidades privativas.
- La experiencia que vaya adquiriendo el perito valuador da con el tiempo diferentes formas para realizar y presentar el cálculo de indivisos.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Código Urbano para el Estado de Querétaro. 1992.

Código Civil para el Estado de Querétaro. 2000.

Condominios. 2000. Marcelo Salles Bergés y Chapital. Real Estate Education Company, a Division of Dearborn Financial Publishing, Inc.

El Condominio: su Constitución, Compraventa y Administración. Gerardo Guzmán Araujo. Editorial Trillas, S.A. de C.V., México.

Ley Condominal. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Ley de Catastro para el Estado de Querétaro.1997.Diario Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga. Querétaro, Qro.

Ley de Peritación Valuatoria.1997.Diario Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga. Querétaro, Qro.

Terminología de valuación de Bienes Inmuebles. Santiago Briceño. México.

Todo sobre Administración de Condomios. José Luís Ordóñez, 1991.Editorial Noriega-Limusa. México.

Valuación de Condominios. 2001. Tesis. José Federico de la Vega Frías.

# **APÉNDICE**

## **CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO.**

### **CAPITULO XI DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

#### **SECCION PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 175.- Se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos del presente Código, aquél en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública. Los propietarios o condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, casa o área y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

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

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

Artículo 176.- Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este capítulo, se registrarán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del condominio de que se trate y por las disposiciones del Código civil para el Estado de Querétaro, las del presente Código y las de otras leyes que fueren aplicables.

Artículo 177.- El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

I.- Como condominio vertical:

a).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma vertical, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios.

b).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes indivisibles, se destine a la enajenación a personas distintas; y



c).- Cuando el propietario de un inmueble lo divida en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que existan elementos de uso común y de propiedad exclusiva que sean indivisibles.

En estos casos, cada uno de los propietarios tendrá derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local, además, un derecho de copropiedad sobre el suelo afectado en régimen de propiedad en condominio y sobre los elementos y partes comunes del edificio vertical necesarios para su adecuado uso y disfrute.

II.- Como condominio horizontal:

a).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios.

b).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan en forma horizontal, conformen un inmueble para núcleo habitacional dentro de una perimetral delimitada contando el referido núcleo con elementos indivisibles para uso común de los condóminos y cuyas unidades privativas, con o sin construcción, se destinen a la enajenación a terceros, y

c).- Cuando el propietario o propietarios de un terreno acrediten contar con las autorizaciones previstas que determina éste Código con relación a fraccionamientos y a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, lo dividan en áreas de terreno destinadas unos, a edificar horizontalmente en ellos por sí o por los futuros, adquirentes departamentos, viviendas, casas o locales, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común ya edificado al momento de la constitución del régimen de condominio, o a la vía pública, obrando en los restantes locales la edificación de los elementos comunes.

En estos casos el propietario de cada uno de los lotes de terreno tendrá el derecho de propiedad exclusivo sobre el suelo destinado a la edificación de su departamento, vivienda, casa o local y sobre lo en él edificado; y además en forma indivisible un derecho de copropiedad proporcional sobre el suelo en el que se haya realizado la construcción de los elementos o partes comunes indispensables para su adecuado uso o disfrute.

III.- Como condominio mixto:

Cuando en un mismo desarrollo o edificación condominal se den las dos condiciones requeridas para los condominios verticales y horizontales.

En este caso le serán aplicables a cada una de las edificaciones o partes del condominio las disposiciones relativas a los condominios verticales y horizontales, según sea la naturaleza de cada uno de ellos.

En todos los casos el condominio podrá constituirse sobre las construcciones en proyecto y en proceso de construcción.

Artículo 178.- Para el caso de constitución de régimen de propiedad en condominio sobre terrenos que formen parte o incluyan todo un fraccionamiento, el promotor, independientemente de los requisitos que se deban cumplir y pagos de impuestos que se deban hacer para obtener las autorizaciones del fraccionamiento, deberán presentar ante la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, una solicitud que contenga:

I.- La determinación de la clase, tipo y magnitud del proyecto de condominio que se pretenda realizar.

II.- Planos de localización y urbanización del terreno, señalándose las vialidades, áreas de servicios y proyecto detallado de los lotes que pretenden sujetarse al régimen de condominio con relación general del proyecto de construcciones que se pretendan realizar.

III.- La delimitación de la extensión máxima de terreno que puede comprender el régimen de condominio.

IV.- La ubicación, longitud y anchura de las vías de circulación interna del condominio, así como las áreas de uso común, superficies destinadas a andadores, estacionamientos, parques, jardines y demás áreas que se requieran según la dimensión del proyecto, incluyendo las áreas en donde se vayan a desarrollar funciones o usos distintos del predominante en el condominio.

V.- Propuesta para las áreas que se donarán al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales.

Las superficies de terreno que se donarán deberán tener, a juicio de la Autoridad Municipal, una ubicación que permita su empleo para el fin público expresado en el párrafo anterior, por lo que algunas de éstas áreas podrán señalarse fuera del desarrollo condominal.

VI.- Propuesta de solución para el suministro y descarga de los servicios públicos que correspondan al condominio, y

VII.- Plazo de iniciación de las obras y plazo aproximado de terminación de las mismas.

Artículo 179.- Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaratoria que en su caso expedirá la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del Estado, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos, entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones, a que se contrae la fracción II del artículo siguiente, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de ciento veinte departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Artículo 180.- Para constituir el régimen de condominio de que se trata en este Código, el propietario o propietarios de un inmueble deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar, mediante transcripción o por documentos que agregue al apéndice:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de las áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional; asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las salas, secciones o unidades que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origina la separación de los condominios en grupos distintos, que podrán constituirse en la misma escritura, la cual contendrá además las disposiciones generales comunes a todos los condominios que resulten en la unidad condominal.

II.- La existencia de la Licencia de Construcción expedida por el Ayuntamiento correspondiente o, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, a través de la Unidad Administrativa que corresponda, en el sentido de ser factible el proyecto general, por ajustarse a las modalidades de uso o destino que correspondan a las áreas o predios en cuestión, dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las disposiciones legales sobre desarrollo y planificación urbana. Asimismo, constancia de que las autoridades competentes han expedido las factibilidades, licencias, autorizaciones o permisos de construcciones y de salubridad, que requieran este tipo de obras, aun cuando las mismas se encuentren en proceso de construcción:

III.- Una descripción general de las construcciones y los materiales empleados o que vayan a emplearse.

IV.- La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, su nomenclatura, situación, medidas, áreas libres y, en su caso, espacios para estacionamiento de vehículos, y demás datos necesarios para identificarlo, si así lo establecen las autoridades urbanísticas, en los términos de la fracción II de este artículo.

V.- El valor de avalúo que para los efectos de este Título se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de las partes del condominio, en función del valor de avalúo condominal declarado por perito registrado en la Entidad.

VI.- El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local.

VII.- Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas y partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación.

VIII.- En su caso, las características de la póliza de fianza que deban exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos de ésta. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por las autoridades municipales o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, en su caso, y

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el régimen de propiedad en condominio.

En el caso del condominio horizontal, tendrá aplicación, en lo conducente, los requisitos contenidos en las demás fracciones de este artículo; y en los casos a que se refieren los incisos a) y b) de la fracción II del Artículo 188, deberán identificarse plenamente la situación, medidas y linderos precisos de los lotes destinados a unidades privativas, así como de aquellos en los cuales estén construidas todas las obras que tendrán carácter de zonas de uso común, su destino y demás especificaciones a que se refiere la fracción VII de este artículo. También se requerirá exhibir los permisos de construcción para las obras de uso común y estipular el lapso en que los condóminos deberán edificar en los lotes de propiedad individual.

Cuando se constituya el régimen de propiedad en condominio, y éste tenga la naturaleza de mixto, le serán aplicables, en lo conducente, las normas del condominio vertical y del horizontal según los señalamientos anteriores.

En todo caso, al apéndice de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, se agregarán debidamente firmados por las partes y por el Notario el plano general del terreno y el plano de distribución que contenga la ubicación, superficie, medidas y linderos correspondientes a cada uno de los lotes, departamentos, viviendas, casas o locales de propiedad privativa, así como los elementos comunes que integran el condominio, e igualmente el Reglamento de Administración del Condominio en el que consten los derechos y obligaciones de los condóminos.

De la documentación anterior y de cualquier otra que se juzgue necesaria, se entregarán al Administrador copias certificadas notarialmente, para el debido desempeño de su cargo.

Artículo 181.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles que reúna los requisitos de Ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 182.- En todo contrato para adquisición de los derechos sobre un terreno, departamento, vivienda, casa o local, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se relacionarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva o se indicará la partida de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y los datos esenciales para identificar el bien de propiedad exclusiva que se transmite con expresión del porcentaje que le corresponda sobre los bienes comunes, haciéndose constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento de Administración del Condominio.

Artículo 183.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio requerirá el acuerdo de un mínimo del setenta y cinco por ciento de los votos que en conjunto representen todos los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea un porcentaje más alto.

Artículo 184.- El Reglamento de Administración del Condominio podrá prever los casos donde proceda la modificación de la escritura constitutiva, con base en lo que se haya dispuesto en dicho instrumento.

Artículo 185.- Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio. El Gobierno del Estado podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios.

## **SECCION SEGUNDA DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN**

Artículo 186.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más terrenos, departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere este Capítulo, y para efectos de estas disposiciones, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

Artículo 187.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto, y se denominará indiviso.

Artículo 188.- Son objeto de propiedad común:

I.- En el condominio vertical:

- a).- Todo el suelo afecto al régimen de propiedad en condominio.
  - b).- El sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, pasillos y patios, siempre que sean de uso general y los jardines y espacios que hayan señalado las autoridades urbanísticas competentes y las licencias de construcción, como superficie para estacionamiento de vehículos, y
  - c).- Los cimientos, escrituras, muros de carga y los techos de uso general.
- Serán de propiedad común, únicamente de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales.

II.- En el condominio horizontal:

- a).- El suelo que no habiendo sido destinado a la edificación de los departamentos, viviendas, casa o locales, sea de uso general.
- b).- Los jardines senderos, andadores, calles interiores y espacios, que hayan señalado las normas antes mencionadas como suficientes para el estacionamiento de vehículos, y
- c).- En lo conducente, lo prevenido por las disposiciones anteriores que le sean aplicables.

III.- En ambos condominios:

- a).- Los locales destinados a la administración, alojamiento de porteros y vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.
- b).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas de recreo, de ornato, de recepción o reunión social

y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local, y

c).- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva por unanimidad, de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva o en Reglamento de Administración del Condominio.

Artículo 189.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su normal destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 190.- Aunque un condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que imponen este Código, la escritura constitutiva, el Reglamento del condominio y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 191.- El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones que establece este Código, la escritura constitutiva y el Reglamento de Administración del Condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento partes de los mismos, tales como piezas o cuartos de servicio, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino. El incumplimiento de esta disposición, podrá originar la rescisión del contrato de arrendamiento, que podrá ejercer el Administrador del Condominio, conjuntamente con el Presidente del Comité de Vigilancia, en contra de las partes del mismo.

Artículo 192.- Tratándose de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, éstas reglamentarán el ejercicio del derecho del tanto en favor de las personas que tengan el carácter de inquilinos de los departamentos viviendas, casas o locales de los mismos.

Este derecho se establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local, y, en segundo lugar, a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio.

No estará sujeta al derecho de preferencia o del tanto, a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos.

Artículo 193.- En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del Administrador del inmueble, de Notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

Artículo 194.- Si el departamento, vivienda, casa o local, se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los Notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del Administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el Notario

o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 195.- Queda prohibido que una misma persona, adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales. La contravención de lo aquí dispuesto originará, según el caso, la rescisión del contrato y la aplicación de las sanciones prevenidas por este Código.

Artículo 196.- Cada condómino u ocupante hará uso de su departamento, vivienda, casa o local en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres ni hacerlo servir a otros objetos de los convenidos expresamente y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidades del condominio ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Artículo 197.- En el condominio vertical, los condóminos del departamento, vivienda, casa o local situados en la planta baja o en el último piso, no tendrán más derecho que los restantes condóminos. Salvo lo que establezca el Reglamento de Administración del Condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar, para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios u otros lugares de tal planta ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

Artículo 198.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos, eficaz su utilización o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras y estará obligado a mantener en buen estado de uso, conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones.

Artículo 199.- Los condóminos están obligados a realizar por su cuenta las obras necesarias que requieran los entresijos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre los locales colindantes. En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por casos fortuitos o de fuerza mayor. Se aplicarán en todo lo conducente, las normas anteriores, a los condominios horizontales o a los mixtos, en su parte relativa, tanto en lo que respecta a mantenimiento y cuidado de las propiedades de uso común, como a las obras de propiedad exclusiva de cada condominio, las que deberán someterse a las limitaciones que señale el Reglamento de Administración del Condominio.

Artículo 200.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a Asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo previene el Reglamento del Condominio, resuelvan lo conducente.

II.- El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio dejando a salvo de sus derechos para repetir contra aquél o hacer efectiva la fianza que prevé el artículo 180 fracción VIII de este Código.

III.- Para realizar obras puramente voluntarias que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumente el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio del setenta y cinco por ciento de los condóminos reunidos en Asamblea, y

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de Administrador.

Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condómino; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

### **SECCION TERCERA DE LAS ASAMBLEAS**

Artículo 201.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio.

Las Asambleas deberán ser generales; sin embargo en las hipótesis previstas por el artículo 210 de este Código o en situaciones similares que puedan derivarse del carácter mixto del condómino o de lo vasto o complejo que pudiere ser el núcleo habitacional, en donde se hayan constituido varios condominios, podrá haber Asambleas especiales de grupo o Asambleas especiales de condominio que forman parte de un conjunto o unidad urbana.

Tanto para las Asambleas generales como para las especiales o de grupo, regirán las siguientes prevenciones:

I.- Las generales deberán celebrarse, por lo menos, una vez al año y las de grupo, cuantas veces sea necesario, de acuerdo con lo dispuesto por este título y el Reglamento de Administración del Condominio.

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su o sus departamentos, viviendas, casas, o locales representen en el total del condominio, según el valor nominal declarado en la escritura constitutiva.

III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condominios colocados en el segundo supuesto del párrafo primero del artículo 186 es decir, de quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la

proporción el precio que hubieran pagado, y corresponderá al acreedor la otra porción del porcentaje. Esta prevención solo regirá si los acreedores asisten a la Asamblea, pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trate, deberán contar con la constancia expedida por el Administrador.

IV.- La votación será personal, nominal y directa, pudiéndose delegar la representación y determinar otras formas y procedimientos, si el Reglamento de Administración del Condominio lo permite.

V.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que el presente Código y el Reglamento de Administración del Condominio prescriban una mayoría especial.

VI.- Cuando un solo condómino represente más del cincuenta por ciento de los votos, se requerirá, además, el cincuenta por ciento de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a un acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrán someter la discrepancia, en los términos del artículo 216 del presente Código, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al Administrador.

VII.- Las Asambleas serán presididas por quien prevea el Reglamento de Administración del Condominio. El Administrador fungirá como Secretario si es persona física y en caso de ser persona moral, por un representante de ésta.

El Presidente designará, de entre los concurrentes, a dos personas que actuarán como escrutadores, a fin de constatar la existencia del quórum legal.

VIII.- Las actas de la Asamblea serán autorizadas con la fe del propio secretario de Notario Público, por los Presidentes de la Asamblea y del comité de vigilancia, o quienes los substituyan.

IX.- Los condóminos y acreedores registrados podrán convocar a Asamblea, sin intervención del Administrador ni del Comité de Vigilancia, cuando acrediten ante Notario Público o Juez competente, que representan, como mínimo, la cuarta parte del valor del condominio.

Artículo 202.- Las convocatorias para la celebración de Asamblea se harán en los términos de la fracción XIII, del Artículo 205 de este Código.

Cuando la Asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del setenta y cinco de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos, del cincuenta y uno por ciento de votantes. Si la Asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

Las determinaciones adoptadas por la Asamblea, en los términos de este Código, del Reglamento de Administración del Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.

Artículo 203.- La Asamblea tendrá las facultades siguientes:

I.- Nombrar y remover libremente al Administrador, en los términos del Reglamento del Condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. El Administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la Asamblea de éstos fijarán la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo.

II.- Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del Administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.

III.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un Comité de Vigilancia, que podrá constituirse con una o hasta tres personas.



IV.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, como el de reserva para reposición e implementos.

V.- Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el Administrador a su consideración.

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

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades que habrán de cubriese por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local establecido en la escritura constitutiva. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento del Condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

VIII.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja este Código, el Reglamento de Condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables.

IX.- Instruir al Administrador para el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 208, fracción II, de este Código.

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

XI.- Modificar la escritura constitutiva del Condominio y el Reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y otro, dentro de las disposiciones legales aplicables, y

XII.- Las demás que le confieran el presente Código, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

#### **SECCION CUARTA DEL ADMINISTRADOR**

Artículo 204.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea, en los términos de este Código y del Reglamento del Condominio o la escritura constitutiva.

Artículo 205.- El Administrador del condominio tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Llevar debidamente autorizado por el Comité de Vigilancia del Condominio, un libro de actas de las Asambleas y un libro de registros de los acreedores de los condóminos que hubieren garantizado sus créditos mediante embargo o hipoteca constituidos sobre alguno de los locales o departamentos o cualesquier otro inmueble propiedad de éstos, que manifiesten dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a la Asamblea. En este registro se anotarán la conformidad de acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y, en caso de discrepancia o de renuncia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el Comité de Vigilancia, indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, respecto de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Para los efectos de

votación, previstos en esta fracción, estas inscripciones solo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen y de ellas el Administrador expedirá constancia al acreedor interesado.

II.- El Administrador asentará en el libro autorizado correspondiente, el acta levantada con motivo de cada Asamblea y deberá conservar, como apéndice de dichas actas, los documentos relativos a la Asamblea misma, entre ellos, la convocatoria, listas de asistencia, certificación de quórum por los escrutadores, cartas poder que hubiesen sido exhibidas y demás documentos pertinentes.

III.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condóminos o vecinos de casa unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional o constituyan edificios, salas o secciones de una construcción vasta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la proximidad del condominio con otros vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las Asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos, el Administrador o la persona designada al efecto. Estas Asambleas serán reglamentadas por la asociación de Administradores o representantes de condóminos y de vecinos que se constituya.

IV.- Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el condominio, los cuales, en todo tiempo, deberán estar a disposición de los condóminos y acreedores registrados, para su consulta.

V.- Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales.

VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación del condominio.

VII.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I, del artículo 200, de este Código.

VIII.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.

IX.- Recaudar de los condóminos la cuota que a cada uno corresponda aportar, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

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

XI.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condominio.

XII.- Si cuenta con medios técnicos suficientes, entregar mensualmente, a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

a).- Relación pormenorizada de los gastos del mes, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento, y administración.

b).- Estado consolidado que demuestre los montos de las aportaciones y cuotas pendientes de cubrirse. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos, en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y el de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse; y

c).- Saldo del fondo de mantenimiento y administración, y fines a los que se destinará en el mes subsiguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.

El condómino tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones y objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea.

XIII.- Convocar a Asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse, indicando el lugar dentro del Condominio, así como la hora en que deba verificarse, con inclusión del orden del día.

Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes, serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado mediante comunicado por escrito, por correo certificado, mensajería o por cualquier otro medio donde conste fehacientemente la fecha de la citación.

Además del envío del comunicado anterior, el Administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

En casos de suma urgencia, se convocará a Asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan.

XIV.- Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos, por infracción a lo dispuesto por el artículo 198 del presente Código, incluyendo el ejercicio de las acciones penales, civiles, administrativas o cualesquiera otra análoga en contra del responsable, ante las autoridades correspondientes.

XV.- Desempeñar las demás funciones y cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo y vigilar la debida observancia del presente Código, la escritura constitutiva, el Reglamento de Administración del Condominio y los acuerdos de la Asamblea, del Comité de Vigilancia y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 206.- En relación a los bienes comunes, el Administrador tendrá las facultades y obligaciones de un apoderado legal de los condóminos, para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con facultad para articular y absolver posiciones. El otorgamiento de otras facultades especiales y las que requieran cláusulas también especiales, necesitarán acuerdo de la Asamblea, con mayoría del cincuenta y uno por ciento de votos, en los términos de este Código.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus atribuciones y con base en este Código y el Reglamento de Administración del Condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por mayoría que fije el Reglamento, podrá modificarlas y revocarlas.

## **SECCION QUINTA DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

Artículo 207.- El Comité de Vigilancia, tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

I.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea General.

II.- Estar pendiente de que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo 205 del presente Código.

III.- Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción I del artículo 205 del presente Código.

IV.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 200, fracción I del presente Código.

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

VI.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria.

VII.- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio.

VIII.- Informar a la Asamblea, de la constatación que haga de incumplimiento de los condóminos con que dé cuenta el Administrador.

IX.- Coadyuvar con el Administrador, en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

X.- Convocar a Asamblea de Condóminos, cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes.

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a esté para que comparezca a la Asamblea relativa, y

XI.- Las demás que se deriven de este Código y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del Reglamento del condominio.

## **SECCION SEXTA DEL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO**

Artículo 208.- El Reglamento de Administración del Condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos, así como las limitaciones a que quede sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes y los propios.

II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio.

III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

IV.- Forma de convocar a Asamblea de Condóminos y persona que la presidirá.

V.- Forma de designación y facultades del Administrador.

VI.- Requisitos que debe reunir el Administrador.

VII.- Bases de remuneración del Administrador.

VIII.- Casos en que proceda la remoción del Administrador.

IX.- Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al Comité de Vigilancia.

X.- Los procedimientos, así como las atribuciones del Administrador, para exigir de los condóminos el pago y las cuotas a su cargo, sin perjuicio en lo dispuesto en el presente Código a este respecto y las sanciones que podrá imponer a los omisos o remisos, y

XI.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y el presente Código.

## **SECCION SEPTIMA DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS**

Artículo 209.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, y al de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 203, fracción VII, del presente Código.

Artículo 210.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones. En el Reglamento del Condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Artículo 211.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán interés al tipo bancario o al que fije el Reglamento del Condominio.

Artículo 212.- Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el Estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del condominio, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del comité de Vigilancia y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por Notario Público, de la parte relativa del acta de Asamblea o del Reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago y se seguirá la vía ejecutiva civil, sin necesidad de reconocimiento de firmas, bastando para su procedencia cumplir con los requisitos arriba mencionados, y despachándose ejecución en contra del condómino moroso, sin que obste para ello el que terceros vinculados con éste por contrato o sin él, se encuentren poseyendo el inmueble, y habrá de seguirse el juicio en contra de aquél en la vía antes mencionada, bajo lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

El Reglamento del Condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el Administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos proporcionalmente al valor de sus propiedades hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte que les corresponda.

Artículo 213.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto, en los términos del Reglamento del Condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en la Asamblea de Condóminos, con un mínimo del setenta y cinco por ciento de éstos; esta acción, se ejercerá en la vía sumaria, conforme a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles en el Estado para los juicios de esta naturaleza.

Artículo 214.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante en los términos del artículo anterior.

Artículo 215.- Los condóminos cubrirán, independientemente del impuesto sobre la propiedad que le es exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

Artículo 216.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del presente capítulo, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones aplicables, serán sometidas a un procedimiento de conciliación. En caso de no lograr avenencia, al arbitraje o en su defecto a la jurisdicción, de los Tribunales competentes. Las Secretarías de los Ayuntamientos en que se ubiquen los condominios, tendrán obligación de actuar como amigables componedores, y conciliadores en su caso, de las diferencias o controversias que surjan entre condóminos y propietarios contiguos o vecinos, y fungir como árbitros a solicitud de las partes.

En caso de controversia ante los Tribunales, las partes deberán comprobar haber agotado el procedimiento conciliatorio antes mencionado.

## **SECCION OCTAVA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO**

Artículo 217.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria, una mayoría especial del cincuenta y uno por ciento de los condóminos podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior, serán tomados por una mayoría especial del setenta y cinco por ciento de los condóminos.

Si los casos a que se refieren los párrafos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos.

La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios, pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

Artículo 218.- En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del cincuenta y uno por ciento de los condóminos, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes o, en su caso, la venta; siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

## **SECCION NOVENA DE LA AUTORIZACIÓN PARA LA URBANIZACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

Artículo 219.- No podrá autorizarse la constitución del régimen de propiedad en condominio en aquellas áreas o predios que no cuenten suficiente y adecuadamente con los servicios urbanos indispensables, como son:

I.- Agua potable;

II.- Alcantarillado.

III.- Energía eléctrica.

IV.- Alumbrado público;

V.- Las áreas comunes que permitan la circulación adecuada de peatones y vehículos, y

VI.- Las que disponga el Ayuntamiento o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, en apego al presente Código.

Artículo 220.- Para los efectos del artículo anterior, también se consideran servicios urbanos indispensables, las áreas destinadas a estacionamiento vehicular o a actividades comerciales, educativas, de recreo y de vigilancia en la extensión necesaria, cuando una o varias de dichas áreas deban existir a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología y del Ayuntamiento.

Artículo 221.- Los servicios a que se refiere el artículo anterior deberán ser prestados permanentemente con cargo a la administración del condominio o promotores, por lo que en ningún caso serán responsabilidad del Ayuntamiento.

Las autoridades competentes en la aplicación de este Código, exigirán que la prestación de los servicios en el condominio se haga de manera adecuada y suficiente por parte de la Administración o promotores.

Artículo 222.- Los promotores deberán garantizar la existencia de una fuente de abastecimiento de agua potable para servir al condominio, que sea suficiente a juicio del Ayuntamiento y de la Comisión Estatal de Aguas.

Asimismo, garantizarán la existencia o construcción para su buen funcionamiento, de una red de distribución de agua potable para el condominio y la instalación de tomas domiciliarias, así como la existencia o construcción para su buen funcionamiento de una red de drenaje y alcantarillado, incluso pluvial si fuere necesario, así como de una red de tratamiento de aguas residuales.

En todo caso, el Ayuntamiento o la autoridad competente, autorizará la conexión de las redes de agua potable y alcantarillado de un condominio a las redes generales, previo pago de los derechos correspondientes, y por ello no significará en ningún caso la municipalización de tales servicios.

Artículo 223.- De acuerdo a la densidad de construcción y población que se derive de cada inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio el Ayuntamiento determinará, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología las áreas de donación que conforme a las normas y criterios para la dotación de equipamiento urbano básico, deban transferir los promotores a favor del Ayuntamiento.

Artículo 224.- La ejecución de las obras de urbanización en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, cuando así proceda, deberá ser autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología o el Ayuntamiento, según sea el caso, en las siguientes modalidades:

I.- Urbanización inmediata: es aquella en la que el promotor deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, en la resolución respectiva, y que en ningún caso podrá ser mayor de veinticuatro meses a partir de la fecha de su iniciación.

II.- Urbanización por etapas: Es aquella en la que, debido a la extensión, características y costo del condominio, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, podrá autorizar al promovente la ejecución de las obras de urbanización por etapas, de acuerdo con los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la resolución respectiva. En ningún caso la urbanización total del condominio podrá quedar concluida en un plazo mayor de cinco años, y

III.- Urbanización progresiva. Es aquella en la que el promovente ejecutará las obras mínimas de urbanización en el plazo y con las especificaciones que haya determinado la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología o el Ayuntamiento. Dichas obras podrán ejecutarse con la

cooperación de los adquirentes de los departamentos, viviendas, casas o locales de que se componga el condominio.

La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología o el Ayuntamiento, únicamente autorizarán la urbanización progresiva de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio cuando sean promovidos por dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal.

Artículo 225.- En los casos de obras de urbanización, el promovente enterará a la Autoridad Fiscal correspondiente, dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que se le notifique la autorización de la Secretaría o del Municipio para el condominio, el importe de los derechos que por concepto de supervisión le fijen las Leyes Fiscales, lo que no podrá ser menor al uno punto cinco por ciento del costo total de la obra.

En el caso de haberse autorizado la urbanización por etapas, los derechos por supervisión se fijarán y cubrirán por cada una de éstas, tomando como base el presupuesto actualizado de las obras de urbanización de la etapa correspondiente.

Si las obras respectivas no quedaren concluidas en el plazo autorizado por la Secretaría y se haya concedido prórroga, el interesado estará obligado a cubrir nuevamente los derechos de supervisión correspondientes al monto de las obras que no se hayan realizado en tiempo.

Artículo 226.- Dentro de los sesenta días siguientes a la autorización del condominio por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, el promotor deberá constituir garantía ante la Autoridad Fiscal respectiva, que asegure la ejecución correcta de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asuma conforme a este Código y a la autorización correspondiente de la Secretaría mencionada o el Ayuntamiento, incluyéndose los vicios o defectos ocultos que reporten los inmuebles en condominio así como la calidad de sus materiales en función de los proyectos, especificaciones y memoria descriptiva. Dicha garantía podrá consistir, a juicio del Ayuntamiento, en:

I.- Fianza expedida por compañía autorizada, por el monto de veinticinco por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.

II.- Hipoteca sobre inmuebles distintos de los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, que basten a garantizar los montos o porcentajes previstos en este artículo, y

III.- Depósito en efectivo por el diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.

Artículo 227.- Cuando la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, resuelva que un condominio se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar, actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.

Artículo 228.- La garantía a que se refiere el artículo 226 de este Código no podrá cancelarse sino hasta que hayan transcurrido tres años contados a partir de la fecha en que las autoridades competentes dictaminaron que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas por este Código o por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos, incluida la mala calidad de la obra o de los materiales empleados en éstas, así como de los servicios de provisión de agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica y otros.



Artículo 229.- Cumplido el plazo a que se refiere el artículo anterior, el promotor podrá solicitar al Ayuntamiento la cancelación de la garantía, previa conformidad que expida el Administrador de condominio.

Habiéndose cancelado dicha garantía la administración del condominio será responsable ante los condóminos, de que las obras de urbanización correspondientes se encuentren en buen estado y los servicios urbanos respectivos se presenten suficiente y adecuadamente.

La Asamblea de Condominios acordará las medidas y lineamientos conducentes, a efecto de que la administración del condominio cumpla con lo dispuesto en este artículo.

Artículo 230.- El Ayuntamiento o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere este Código cuando el promovente:

I.- No cumpla con el calendario de obra autorizado.

II.- No se apegue a las especificaciones y características de las obras fijadas en este Código y en la autorización de la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología o del Ayuntamiento, según corresponda.

III.- No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras; y

IV.- Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por este Código.

Al hacerse efectivas las garantías, se efectuarán las obras que se requieran, y para lo cual, el Ayuntamiento o la Secretaría determinará quién efectúe tales obras, una vez decidido por la Asamblea de Condóminos, la forma y términos en que deban llevarse a cabo las obras faltantes o reparación de las defectuosas, incluyéndose, la posibilidad de que sea la propia Asamblea quién reciba el importe de las garantías para con su producto efectuar las obras o reparaciones, en cuyo caso, será bajo la responsabilidad de ésta última, quedando liberado tanto el Ayuntamiento como la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de cualquier responsabilidad por este motivo.

Artículo 231.- En caso de que el promotor no pueda realizar las obras de urbanización en el plazo autorizado, podrá solicitar ante el Ayuntamiento o la Secretaría, oportunamente y por escrito, la prórroga por el tiempo que considere necesario, exponiendo los motivos que le asistan. La Secretaría, en coordinación con el Ayuntamiento respectivo, resolverá sobre ese particular.

Artículo 232.- Cuando el promotor haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios, en contravención a lo dispuesto en este Código, en los planes o programas de desarrollo urbano o en la autorización respectiva, las autoridades competentes podrán ordenar la corrección, de dichas obras, o bien demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al promovente, quien deberá cubrir el costo de los trabajos ejecutados.

Artículo 233.- Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera previamente aprobada, la que deberá concluirse íntegramente, de tal manera que sean completas en todos sus servicios. En la ejecución de las subsecuentes etapas se deberá cumplir con esta misma disposición.

Cuando el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio o, en su caso, la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la calle de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios.

Artículo 234.- Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el promovente solicitará por escrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de dichas obras.

Artículo 235.- El dictamen técnico será expedido por la Secretaría, en coordinación con el Ayuntamiento; dicho dictamen deberá hacerse del conocimiento del promotor y de la Asamblea de Condóminos si la hubiere, y deberá publicarse, para su validez legal, en el Periódico Oficial del Estado.

En caso de que en el dictamen técnico no se apruebe la totalidad de las obras de urbanización, el promovente deberá corregir a su costa las anomalías que se señalen en el mismo, pudiendo posteriormente solicitar uno nuevo.

Artículo 236.- El dictamen técnico a que se refiere el artículo anterior en ningún caso implica a la municipalización del condominio, toda vez que la prestación de los servicios básicos, siempre será responsabilidad de la administración del condominio, bajo la supervisión de las autoridades competentes.