

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISION DE ESTUDIOS DE POSTGRADO



ESPECIALIZACION EN VALUACION INMOBILIARIA

T E S I S

CRITERIOS GENERALES PARA LA
VALUACION EN CONDOMINIOS

ASESOR: M.C. FRANCISCO PADILLA SAUCEDO

SUSTENTANTE: LUIS MARIO GARZA UILLOA

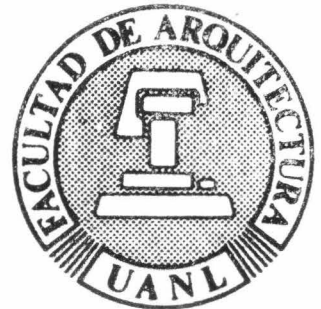
MONTERREY, N. L.

JULIO DE 1993

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON

FACULTAD DE ARQUITECTURA

DIVISION DE ESTUDIOS DE POSTGRADO



ESPECIALIZACION EN VALUACION INMOBILIARIA

T E S I S

**CRITERIOS GENERALES PARA LA
VALUACION EN CONDOMINIOS**

ASESOR: M.C. FRANCISCO PADILLA SAUCEDO

SUSTENTANTE: LUIS MARIO GARZA ULLOA

MONTERREY, N. L.

JULIO DE 1993

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON

FACULTAD DE ARQUITECTURA

DIVISION DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

ESPECIALIZACION EN VALUACION INMOBILIARIA

TEMA DE TESIS

"CRITERIOS GENERALES PARA LA VALUACION EN CONDOMINIOS"



FONDO TESIS

ASESOR : M.C. FRANCISCO PADILLA SAUCEDO.

SUSTENTANTE: LUIS MARIO GARZA ULLOA.

MONTERREY, N. L., JULIO DE 1993.

P R E S E N T A C I O N

Una de las inquietudes al obtener mi título de arquitecto era la de estudiar para ser perito valuador, el Arq. Héctor Cisneros Ramos, maestro, compañero, amigo, fué uno de los principales motivadores por lo cual me incliné a estudiar la especialización en Valuación Inmobiliaria. Es realmente interesante las experiencias obtenidas con los compañeros del Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, a lo largo de la especialización.

La experiencia de los miembros del Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, al contar con la fortuna de tenerlos de compañeros y maestros en la especialización, hicieron en mi persona un cambio notable de conocimientos y experiencias en técnicas valuatorias.

La inquietud de escoger el tema de "Criterios de Valuación en Condominios", nació en la clase de Aspectos Legales de la Valuación, por la diversidad de sus características en la valuación de el decreto de la nueva Ley de Condominios en el Estado de Nuevo León y su aplicación en la valuación.

Así mismo, aprovecho la oportunidad para agradecer la colaboración de mis compañeros de la especialización y a los compañeros maestros de la división de Estudio de Postgrado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León.

Sin embargo, no puedo olvidar que toda tarea nace y crece en función de algo, por ello, el presente trabajo, se lo dedico a mi familia.

"CUANDO VEAS LA OSCURIDAD LLEGAR
APLACA TU PASO Y LA LUZ HAZ DE
PODER ALCANZAR"

a mi esposa Laura

a mis hijos Luis Mario
Laura Sofía
Fernando Javier.

I N D I C E

	pags.
PRESENTACION.....	2
INDICE.....	3
INTRODUCCION.....	4
I.-UBICACION DEL TEMA.....	5
a) Justificación y objetivos.....	5
a.1. Justificación del Tema.....	5
a.2. Objetivos del Tema.....	5
b) Definición del Tema.....	6
b.1. Definición y Ubicación del Tema.....	6
b.2. Marco Teórico.....	6
b.3. Hipótesis del Trabajo.....	7
II.-ANTECEDENTES.....	8
a) Antecedentes Históricos de la Valuación en - - México.....	8
a.1. Desarrollo del Condominio en nuestro Estado	13
a.2. Análisis del problema habitacional en el - área Metropolitana de Monterrey.....	14
b) Antecedentes Legales de la Valuación.....	16
b.1. Decreto Ley del régimen de propiedad en - - Condominio para el Estado de Nuevo León....	21
b.2. Reformas a la Ley de desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León.....	27
b.3. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condo- minio.....	30
c) Antecedentes Técnicos.....	33
c.1. Régimen de Propiedad en Condominio.....	39
c.2. Factor de Proindiviso.....	42
III.-LA VALUACION DE CONDOMINIOS.....	45
a) Tipos de Condominios en México.....	45
b) La Administración de Condominios.....	51
c) Estudio de Caso.....	54
d) Algunas consideraciones generales.....	65
IV.-CONCLUSIONES.....	68
V.- NOTAS DE PIE DE PAGINA.....	71
VI.-BIBLIOGRAFIA GENERAL.....	73
VII.-ANEXOS.....	75

I N T R O D U C C I O N

Es interesante conocer las raíces de la valuación, los aspectos históricos urbanos y de desarrollo en México para posteriormente particularizar en nuestro Estado y la problemática habitacionaria en el área metropolitana de Monterrey.

Así es necesario analizar los antecedentes legales desde el Derecho Romano, los códigos a nivel mundial llegando hasta los de México, haciendo relevante la nueva Ley de Condominio para el Estado de Nuevo León y Distrito Federal, haciendo énfasis en quienes reglamentan la valuación en México y los comentarios de la Nueva Ley de Desarrollo Urbano que afectan -- aspectos habitacionales.

Dentro de los aspectos técnicos, las cuestionantes: qué es un avalúo? para qué sirve? y que tipos de bienes se valúan?, las consideraciones adicionales de la formulación de -- avalúos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad de con-- dominios hechos por la CABIN (1991), y la valuación de con-- dominios por Bancomer (1978).

Aspectos relevantes en conceptos de condominios (privado, común, indivisos, etc.), así como la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

Los tipos de Condominio (horizontal, vertical o mixto), y sus diversas aplicaciones en la práctica, Certificados de -- participación inmobiliaria no amortizable, Certificados de vivienda, Condonotel, Aparthotel, Condominio en tiempo compartido. El fin básico fue en la administración de condominios y lo que legisla la ley al respecto.

El estudio de caso se hizo de un departamento en un conjunto horizontal, lo cual la escritura marcaba el indiviso -- que le correspondía, un caso que se presentó en la materia de Taller de Valuación del tercer semestre de la especializa-- ción.

Las conclusiones son una diversidad de aplicaciones -- prácticas con diferentes enfoques ya que puede valuarse en su conjunto y aplicar el indiviso, o valuarse por separado -- haciendo referencia al indiviso que marcan las escrituras.

En los anexos se encuentra otro estudio de caso en forma vertical. El formato de avalúos de la CABIN (Comisión de -- Avalúos de Bienes Nacionales) y la Nueva Ley del Régimen de -- Condominio del Estado de Nuevo León de este año.

I. UBICACION DEL TEMA

I.a) Justificación y Objetivos

I.a.1. Justificación del Tema.

Dentro del desarrollo del proceso de la Valuación de Bienes Inmuebles en México, uno de los temas de mayor controversia y discusión lo ha sido el de la Valuación de Condominios, así es realmente de suma importancia en relación a la demanda actual con respecto al uso y necesidad de avalúos de condominios, conocer e identificar cómo se constituyen los mismos, además de conocer cuáles son los requisitos necesarios de orden legal para la constitución del régimen de condominio.

Por ende es del todo justificable en la actualidad conocer la problemática existente respecto a las diferentes áreas privadas y/o comunes, existentes en condominios; así como cuáles serían los diferentes criterios para la valuación en condominios, considerándose para ello elementos como la escrituración, constitución y administración del régimen de condominio.

Así mismo, es necesario analizar los diferentes tipos de edificios en condominio; vertical, horizontal o mixto, considerándose a su vez las leyes que los norman en el Estado de Nuevo León, además de las iniciativas de ley pendientes para su aprobación.

Es importante destacar que todo el análisis respecto a la Valuación de Condominios se hará siguiendo las normas establecidas por la Comisión Nacional Bancaria (C.N.B.) y las diferentes leyes existentes, respecto al tema, en nuestro país.

I.a.2. Objetivos del Tema.

Son objetivos de la presente tesis de especialización, realizar una revisión profunda sobre la literatura existente respecto a los antecedentes de carácter histórico, referentes a la Valuación de Condominios, así mismo, considerar los aspectos de orden legal e iniciativas concernientes a la Valuación de Condominios existentes en nuestro país.

Así mismo, presentar una propuesta viable (alternativas) en la cual se considerarán los criterios y procedimientos indispensables para realizar la Valuación de Condominios en -- nuestra región. (Todo ello fundamentado en el marco normativo de las leyes que nos rigen).

Finalmente, apoyados en nuestros antecedentes analizados y propuestas planteadas, se realizará la aplicación de estas últimas a un estudio de caso práctico en el Área Metropolitana de Monterrey.

I.b) Definición del Tema

I.b.1. Definición y Ubicación del Tema.

Dentro de la estructura de nuestro proyecto, se pretende en primera instancia brindar un panorama general de la información existente, respecto a la Valuación de Condominios -- actualmente.

Así mismo, considerar los elementos básicos que deben -- intervenir en la Valuación de Condominios, conjuntamente presentaremos nuestra propuesta, aplicándose ésta a un estudio -- de caso práctico en nuestra región (Área Metropolitana de -- Monterrey).

Por lo anterior nuestro tema se inscribe dentro del contexto de nuestro Estado (Nuevo León), ubicándose en el Área -- Metropolitana de Monterrey. Ante ello nuestro trabajo, pretende además de plantear un análisis profundo de los aspectos de carácter histórico concernientes a la valuación de condo-- minios.

Por ende lo importante de nuestro estudio reside en la -- propuesta que se planteará, misma que adquirirá un mayor valor al ser aplicada a un estudio de caso, mismo que reforzará y fundamentará la validez de nuestra propuesta.

I.b.2. Marco Teórico.

Es claro que el marco de toda investigación es el fun--

damento y punto de partida de la misma. Para el contexto de nuestro trabajo consideraremos cuatro fuentes elementales de información definidas a partir de aspectos de carácter históricos, legales, técnicos y geográficos. Los mismos se ubican a partir de lo siguiente:

ASPECTOS HISTORICOS : Dentro de este contexto se recabará información respecto al nacimiento de los organismos que norman actualmente a la valuación, así como las diferentes actividades implementadas por los mismos.

ASPECTOS LEGALES : Consideraremos el análisis de las leyes existentes respecto al régimen de condominio, lo anterior como una forma de fundamentar nuestras propuestas.

ASPECTOS TECNICOS : Se consultaran las normas de la Comisión Nacional Bancaria y de las Instituciones de Crédito Privadas.

1.b.3. Hipótesis de Trabajo.

Ante la ausencia de documentos, ensayos y análisis que aglutinen el conocimiento y la información concerniente a algunos de los temas específicos sobre la valuación de condominios, resulta indispensable el estudio y análisis de cada uno de ellos.

La falta del conocimiento total de los tipos de avalúos de condominios por parte de los profesionales dedicados a esta actividad, generan en ciertos momentos incongruencias y/o disparidades al determinar el monto de un avalúo.

II. ANTECEDENTES

II.a) Antecedentes Históricos de la Valuación en México

Desde que el hombre dejó de ser errante y se convirtió en sedentario. De la caverna a los refugios que construyó -- con ramas y hojas, la humanidad dió su primer paso a su urbanización.

El hombre es un ser sociable, pronto buscó la compañía de sus iguales. Los historiadores han tratado de aislar y -- clasificar las variaciones de las tendencias en el planteamiento urbano.

Se observan dos formas básicas: La ciudad amurallada y -- la ciudad abierta. A partir de estas dos formas básicas se -- han entrettejido toda una gama de variaciones, cuyos matices -- y diseños responden al carácter de cada sociedad en cada -- época.

"En Roma por ejemplo: El ciudadano romano se divertía, -- pero su ciudad se congestionaba. Hombres como Craso, que -- profesaban ser dirigentes civiles, eran en realidad especuladores en tierras y propietarios de grandes conjuntos de vi-- viendas. La ciudad se veía llena de barrios bajos, que fueron causa de incendios desastrosos. Los edificios alcanzaban alturas de 6, 7 y hasta 8 pisos y el emperador Augusto creyó -- necesario decretar una altura máxima de 21 mts. para todo el edificio. De acuerdo con el Catastro Regional de Constantino en el siglo IV después de Cristo, había en Roma 46,602 manzanas de casas de apartamentos y sólo 1,797 casas particula-- res."(1)

La historia de la propiedad de la tierra empezó cuando -- el hombre se agrupó en tribus. La tierra pertenecía a la tri-- bu y no al individuo; en esto vislumbramos un precedente del estado soberano como el verdadero dueño de la tierra.

En el sistema feudal, la tierra era cedida en "conce-- sión" por el rey a sus señores a cambio de su apoyo militar. Mientras que en algunos países todavía prevalece el sistema de hacendado propietario en otros predomina el campesino pro-- pietario.

La unidad vecinal definida es un medio físico adecuado en donde todo está al alcance sin necesidad de cruzar la calle.

Los condominios tienen similitud en cuanto a la intención de -- optimizar los espacios limitados. Las funciones de una comu-- nidad han sido descritas por C. J. Bushnell: mantenimiento, -- aprendizaje, control y juego.

"Las ciudades antiguas se construyeron con bloques de -- piedra y con madera y con la abundante mano de obra de los -- esclavos. Durante todos estos siglos la construcción fue a -- base de muros de carga; todos los esfuerzos estructurales -- eran de compresión." (2)

La revolución industrial trajo un cambio violento. La -- construcción masiva de las ciudades antiguas se transformó a -- la ligereza de los aceros en tensión. El dinamismo de las -- fuerzas de tensión reemplazó a las estáticas formas de com-- presión.

Al empuje de los ferrocarriles, las carreteras y las lí-- neas aéreas se proyectaron nuevas dimensiones en la ciudad -- del siglo veinte; los puentes salvan abismos y los túneles -- perforan montañas.

Así, podemos enmarcar parte de nuestro estudio en base -- a las pocas noticias que tenemos de la distribución de la -- propiedad entre los pueblos que ocupaban el territorio mexi-- cano cuando vinieron los españoles, entre los Acolhuas, -- Netzahuacoyotl, dividió las tierras en la forma siguiente:

"I.- Tlatocallili o tlatocamilli, que eran las tierras -- o sementeras del Señor, cuyos productos se destinaban al sos-- tenimiento de la casa real y a algunos gastos oficiales.

II.- Tecpantalli, eran tierras dadas en usufructo sin -- más obligación que dos pájaros y flores en señal de homenaje, -- reparar los palacios y jardines reales y concurrir a la cor-- te.

III.- Pillalli, eran tierras adquiridas por dadivas del -- Rey, en recompensa de servicios.

IV.- Tecpillalli, eran tierras transmitidas por herencia.

V.- Yanotlalli, (tierras de guerra), obtenidas por dere-- cho de conquista.

VI.- Teopantlalli, tierras de templos.

VII.- Mitlachimalli o Caccolomilli, tierras de la guerra -- destinadas a obtener los productos necesarios para hacerla -- cuando se llegara al caso." (3)

Los pueblos tenian otra especie de propiedad comunal y -- era la siguiente:

A.- Altepetlalli, tierras del pueblo que se labraban en comun aplicándose sus productos al pago del tributo y a los -- gastos municipales.

B.- Calpulalli, tierra de los barrios ó Calpulli en que estaban divididos los pueblos, administradas por un jefe -- quien asociado a los más ancianos llevaba un registro general de los vecinos.

"Hallábanse distribuidos habitaciones y huertos; sus edificios fabricados unos dentro del agua eran en general de -- magnífica construcción, todos de terrado, cantería y piedra -- tezontle, hacían fuerte contraste con los templos y los palacios, las casas, las que en general eran pobres, hechas de -- adobe, los muros estaban revestidos con mezcla fina de cal -- con alguna coloración pintada al fresco; los techos eran de -- zacate sobre murillos de madera, dispuestos en capas super-- puestas que se hacían impermeables en la estación de llu-- vias." (4)

Después del 13 de Agosto de 1521 Hernán Cortés decidió -- construir la nueva ciudad conforme a las reglas establecidas y consagradas por la legislación de aquellos tiempos.

Los primeros avalúos practicados por peritos designados por las autoridades se ejecutaron en el año de 1607 con motivo de allegarse recursos para llevar a cabo las obras de des-- saque de las aguas excedentes del valle y de la ciudad de Mé-- xico, previo avalúo, que se encargó al Arq. Andrés de la Con-- cha.

En 1629 sobrevino una trágica inundación, fué tan terri-- ble que se remitió al rey y a su real consejo de Indias la -- solicitud de trasladar la ciudad a puesto que está a una le-- qua distante y más seguro (Santa Fé), y la razón de no ejecu-- tarse fué que los arquitectos y maestros de fábricas juzgaron mediante avalúo que era menester más de \$50;000,000.00 (Cin-- cuenta Millones 00/100) para edificar de nuevo la ciudad.

Francisco de Sedano publicó en el año de 1790 un censo ó padrón con el valor de las propiedades de la ciudad de Méxi-- co. En 1794 mandó el Conde de Revillagigedo limpiar la ciu-- dad haciendo un plano regulador, formado por el Maestro de --

Arquitectura Ignacio Castera el 24 de Junio de ese mismo año.

Hasta entonces a excepción de los avalúos practicados -- por Andrés de la Concha en 1607, los de 1629 y los de 1748 -- con motivo de las inundaciones, en que fueron practicados por profesionales siguiendo el sistema de determinar el valor físico de las construcciones, por el sistema de cuantificación de partidas.

"En el año de 1806 y en virtud de que la mayor parte de las transacciones comerciales se hacían a "Bona Fide", lo que ocasionaba no pocos pleitos y problemas, el diario de México publicó en los Nos. 340, 341, 342, 356, 363, 368, 378, 379, - 392, 393, y 394 del año 1806, artículos que se llamaron "Notiones Elementales sobre el Comercio", divididas en capítulos que aparecían en diferentes fechas y que son fundamento del valor de las cosas, sobrante útil y sobrante inútil, necesidades naturales." (5)

Así en Diciembre de 1830 el Síndico Primero del Ayuntamiento encomendó a los arquitectos Joaquín de Heredia y Francisco de Paula Heredia, el avalúo de los terrenos de la ciudad los que se publicaron en la memoria económica de la municipalidad de México por orden del Exmo. Ayuntamiento, por una comisión en 1830.

Para ello se empleó la siguiente técnica: "Como la mayor diferencia de valores depende de la mayor ó menor distancia de la ciudad, nace de aqui que estos se consideran -- puestos en los cruceros ó centros de las cuatro esquinas, los que tanto sirvan para valorar las calles de norte a sur, que son las que aqui van expresadas, como las de oriente a poniente; pues el valor del centro de una calle es el término medio de los números de las esquinas, y por esta causa siendo cada número común a cuatro calles, omitimos poner las que giran de oriente a poniente. Entiéndase que cada valor es el de una vara cuadrada del terreno". (6)

Por primera vez el 3 de Junio de 1836 se expidió la ley que estableció una contribucion de 2 al millar al año sobre el valor de las fincas urbanas de la ciudad de México. Los avalúos se iniciaron el primero de Octubre de 1836, siendo los peritos Joaquin de Heredia, José de Mazo, Vicente Casarín, José Ma. Domínguez, Manuel Cortés y Juan Manuel Delgado, todos Arquitectos de reconocido crédito.

En 1869 el Ingeniero Civil y Arquitecto Mariano Téllez -- Pizarro, ayudado por los señores Ingenieros y Arquitectos -- Francisco de Garay, Juan Cardona, José Ma. Rego, Luis G. An--

zorena, Eusebio e Ignacio de la Hidalga, Juan y Ramón Ageu, - Antonio Torres Torija, Manuel F. Alvarez y algunos otros, - - formó una tarifa de precios de terrenos en los diversos pun-- tos de la ciudad.

Por decreto del 10 de Diciembre de 1882, se adoptó para toda la República Mexicana el Sistema Métrico Decimal, pero - ya el 15 de Marzo de 1857 se había dado una ley semejante en la que se establecía en el artículo 2o. que los valores de -- los terrenos y las aguas se derivaran de los actuales y se -- redujeran a las nuevas unidades de medida.

La primera ley de catastro en el Distrito Federal, fué - publicada en el diario oficial correspondiente al 23 de Di-- ciembre de 1896. En el año de 1902 el Ing. Mariano Téllez Pi-- zarro formuló una nueva tarifa de precios para el M2 de -- terreno en la ciudad de México.

"Posteriormente al fusionarse los ayuntamientos con el - Gobierno del Distrito Federal, se determinó una situación -- fiscal heterogénea y difícil debido a la diversidad de leyes que estaban en vigor por lo que fué necesario formular una -- nueva ley que comenzó a regir el primero de Enero de 1930, cuyo capítulo II se refería a los impuestos sobre la propie-- dad raíz, rústica y urbana. Se estableció por la ley predial de 1933 el Sistema de Nomenclatura quedando definidos los -- predios por el conjunto de 3 cifras que son: Sección ó -- Legión, Manzana y Predio." (7)

Relacionando las proporciones de los predios se formó el "Lote tipo" que relaciona el valor de la tierra en cada pre-- dio de acuerdo con procedimientos y tablas uniformes que de-- terminan los incrementos y castigos que corresponden de -- acuerdo con su ubicación, forma y dimensiones.

En el año de 1933 se creó la Asociación Hipotecaria Me-- xicana que fué la primera Institución que emitió Cédulas Hi-- potecarias para el otorgamiento de crédito a la iniciativa - privada, el que estaba sujeto en todos los casos a avalúos -- previos.

Posteriormente en el año de 1935, la Secretaría de Ha-- cienda y Crédito Público obligaba a las compañías de seguros a justificar la inversión de sus reservas en Bienes Raíces a través de avalúos practicados por el Banco Fiduciario.

En la época de la colonia en México, todavía no se cono-- cía la edificación de vivienda en sentido vertical, ya que no

era necesario a causa de la pequeña población que existía, -- pero a medida que el tiempo transcurría, la explosión demográfica no se hizo esperar.

Para lograr construir este tipo de edificación, hubo de formular un conjunto de leyes que rigieran la construcción de los condominios. Donde se empezaron a sentir los beneficios de esta ley fué en México, porque allí se construyó el primer edificio de este tipo en nuestro país. Se llamó "Edificio -- Reforma Guadalquivir", integrado por locales comerciales, -- despachos y departamentos de lujo. La compañía que se encargó de la construcción de este condominio y que influyó mucho para la aprobación de la XLII legislatura hizo el proyecto de -- ley sobre el "Regimen de propiedad y condominio de los edificios de departamentos, viviendas y locales", fué la compañía Condominios, S. A.

"Después se formó el Infonavit (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores), organización -- instituida dentro del periodo Gubernamental a cargo del Lic. Luis Echeverría Álvarez, quien al ver y estudiar el tremendo problema de la explosión demográfica que se venía intensificando, trayendo consigo la consecuente escasez de vivienda, principalmente afectando a la clase obrera, encontró como solución la fundación de este instituto, sostenida por todos y cada uno de los habitantes." (8)

"El Infonavit empezó a construir un conjunto habitacional en la Colonia Valle Verde en 1971, siendo el segundo grupo de edificios multifamiliares edificados en la ciudad de -- Monterrey, y al igual que el grupo de condominios Constitución, está rodeado de áreas verdes y estacionamientos, obedeciendo los estatutos que regulan las leyes de condominios." (9)

Por último, en Marzo de 1974, esta misma institución, -- facilitando crédito a las constructoras, se empezó la construcción de la colonia Francisco Naranjo, por la Ave. Abraham Lincoln de Monterrey. Está formada por edificios de departamentos de dos plantas con dos departamentos por piso, es decir cuatro departamentos por edificio.

II.a.1. Desarrollo del Condominio en Nuestro Estado.

Los primeros pasos que se dieron en este sentido, se encaminaron a hacer una exposición detallada del problema, ante el entonces Gobernador Lic. Raul Rangel Frias, hombre --

que percibía con claridad las necesidades de la ciudad de Monterrey, de desenvolverse en sentido vertical y hace las gestiones para que sea promulgada con fecha 6 de Diciembre de 1955 la derogación del artículo 948 de nuestro código civil, expidiéndose en cambio la ley que regula el condominio de edificios.

"En 1967, se construyeron un conjunto de edificios multifamiliares llamados comúnmente condominio, los Condominios -- Constitución, aunque realmente no son muy grandes en sentido vertical. Estos edificios vienen a solucionar el problema -- habitacional de unas 1,000 familias aproximadamente, de la -- clase media. En resumen, este conjunto cuenta con 50 edifi-- cios orientados hacia el Norte y hacia el Oriente, cuenta con pequeñas áreas verdes y cajones de estacionamiento." (10)

Cabe mencionar que instituciones como Infonavit e Indeco se han preocupado del problema y resuelto en considerable -- forma la escasez de viviendas, creando edificios de 3 y 4 pi-- sos para obreros dueños de su propio departamento.

El Infonavit ha empezado a resolver el problema de habi-- tación de un grupo de población no incluido anteriormente en ningún problema de vivienda. Su radio de acción se limita al sector de trabajadores asalariados bajo ciertas condicionan-- tes.

Sin embargo, de los beneficiarios de este programa con-- tinúan quedando fuera un importante sector de la población, -- como son aquella población no asalariada, cuyos jefes perci-- ben un ingreso mensual inferior al salario mínimo ó ligeram-- ente superior, pero con empleo de carácter eventual.

"Otra institución, el Indeco, Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular, fue -- creado en la ciudad de México y sustituye en funciones al In-- fonavit." (11)

El tipo de viviendas que construye, disponen de todos -- los servicios municipales y cuentan con áreas comerciales, -- espacios verdes, escuelas, canchas deportivas y centros cívi-- cos dentro del conjunto.

II.a.2. Análisis del Problema Habitacional en el Area Metro-- politana de Monterrey.

Al industrializarse rápidamente el área metropolitana de Monterrey, se creó una imagen nacional y regional de trabajo y riqueza. Esto, contrastando con el desastre de la política agraria del Gobierno desde el periodo de la Revolución, causó el efecto de una gran inmigración rural a la ciudad en busca de trabajo.

"El proceso de rápida concentración urbana, es un problema mundial. En el caso de México, en el periodo 1940-1970 la población de las ciudades se quintuplica al pasar de 3.9 millones de personas a 20.3 millones. El explosivo crecimiento de las ciudades se debe básicamente a la migración que agregada al rápido crecimiento demográfico, causa un explosivo crecimiento." (12)

Nuestra población actual, de casi 80 millones, se incrementa cada año en aproximadamente 3.5%, o sea 2:800,000 habitantes, si cada 5 habitantes requieren de una vivienda, -- habría que construir 560.000 casas por año, para no aumentar el déficit anual.

El porcentaje de niños menores de 15 años ha subido en las últimas tres décadas de aproximadamente 41% a 46%, lo que ha significado una carga muy pesada para la población económicamente activa de México. La población mayor de 65 años, -- también ha crecido gracias a los avances de la ciencia médica que ha duplicado el promedio de vida en lo que va del siglo.

Estas dos poblaciones dependientes requieren de alimentos, vestido, habitación, educación, transporte, servicios de luz, agua, gas, drenaje, médicos y atención personal.

Al analizar esta situación, llegamos a la conclusión -- que todos los servicios que necesita la población, requieren de un espacio físico, mas sin embargo, esta necesidad de espacios no crece al ritmo que crece la población, ya que de -- los fraccionamientos autorizados en los últimos 15 años, tenemos las siguientes estadísticas: "El 46% del área, estaba dirigida al 15% de la población con ingresos altos; el 30% -- del área, al 20% de la población con ingresos medios y el 24% del área restante al 20% de la población con ingresos bajos, quedándose un 43% de la población sin capacidad de compra de terreno o vivienda." (13)

Como solución práctica se recomienda la utilización del condominio, que permitiría aprovechar en una forma más óptima los terrenos, hacer las edificaciones accesibles a una mayor porción de la población con necesidad de vivienda y con recursos limitados.

Así mismo, el condominio otorga la posibilidad de obtener un espacio en el cual establecer un sin fin de servicios que requiere la población como lo son: profesionistas, zapaterías, restaurantes, farmacias, consultorios, bancos, y comercio en general que es un poderoso agente del progreso y civilización, y que requieren de un lugar agradable, con el requisito adicional de tener buen funcionamiento.

II.b) Antecedentes Legales de la Valuación

La propiedad por pisos en el Derecho Romano. Lejos de encontrar en los fragmentos del Digesto frases que corresponden a una propiedad ilimitada hasta el cielo y el centro de la Tierra, podemos encontrar preceptos y definiciones de una relatividad sensata y adecuada a las necesidades de la vida, en virtud del principio *Omne quod inoedificatur solo cedit*. "Todo lo que se edifica cede al suelo", se entendía que las construcciones levantadas sobre un terreno eran cosas incorporadas a éste y debían considerarse como accesorias: Las cosas del mundo exterior sobre las que recae directamente el derecho de propiedad, han de presentar un cierto grado de independencia y sustantividad para que pueda ser posible su aprovechamiento íntegro por el titular y la exclusión de cuantas personas pretendieran invadir su esfera jurídica.

Sin embargo, Niebuhr, en su Historia de Roma, señala la posibilidad de que en la legislación romana se conociera el condominio Prodiviso de los distintos pisos de una casa, fundándose en un texto de Dionisio (X.32), que refiere cómo, con ocasión de la Lex Icilia ad Aventino publicando (del año 298 de la fundación de Roma), que permitía a los plebeyos habitar en el Aventino, numerosas familias construyeron edificios en el suelo común, dividiendo entre sí los pisos.

Se ha querido también fundar la opinión de que los romanos conocieron la división de casas por pisos, en tres textos del Digesto, el primero de Papiniano, el segundo de Ulpiano y el tercero también de Ulpiano.

Dice el texto de Papiniano:

"Tenía uno dos casas que tenían el mismo techo y las legó a dos personas diferentes; dije, porque me parecía lo más cierto, que el techo pudiera ser de los dos, de tal forma, que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada uno; pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vi-

gas de la una estuvieran dentro de la otra parte. No influye para nada que las casas se legasen a ambos puramente o a uno de los interesados bajo condición." (14)

Es el segundo texto de Ulpiano el que nos merece una especial consideración, pues dice: "Pero si sobre una casa que poseo hay un cenáculo en el cual otro viviere como dueño, dice Labeón, el interdicto uti possidetis puede ser utilizado -- por mi y no por el que viviere en el cenáculo; porque siempre la superficie cede al suelo.

Ch. Juilliot, en su *Traité Formulaire*, cita la opinión -- de Richter, quien afirma, en su obra *Roma en los tiempos de -- Augusto*, que la división de casas por pisos o por departamentos se practicaba en Roma y dice que "entre los ciudadanos -- pobres y los ricos hay una clase media que sólo habitan casas de las que son propietarios y que miran con horror el hecho -- de ser inquilinos. Para evitar esa humillación, se reunían -- tres o cuatro de ellos a fin de adquirir una casa cuya pro-- piedad se dividía a uno la planta de recepción, a otro el -- primer piso, a otro el segundo, y así sucesivamente." (15)

La Edad Media. Es durante esta época cuando a nuestro -- parecer surge la institución que nos ocupa; la imperiosa ne-- cesidad de la habitación y la imposibilidad de crecimiento -- horizontal, en las ciudades amuralladas de la Edad Media, -- obligaron a fraccionar por pisos y aún por habitaciones la -- propiedad de las casas.

El desenvolvimiento de la propiedad horizontal reviste -- especial importancia en tres países: Francia, Alemania y Es-- paña. En Francia porque, como veremos posteriormente, es la primera nación que hace figurar dentro de un código (el Cód-- igo Napoleón de 1804) la división por pisos de una casa, y por la enorme influencia que sobre todos los países latinos, y -- muy especialmente sobre México, ha ejercido ese Código.

Francia. El Derecho privado y el penal en la monarquía -- de los francos, estaba determinado de una manera muy particu-- lar; era la más de las veces "personal", variando según la -- raza a la que pertenecían los sujetos del reino. Por otra -- parte, se vivía en principio bajo el imperio de la ley escri-- ta.

El Código Napoleón, inspirándose principalmente en la -- costumbre de Orléans y siguiendo las sugerencias de los tri-- bunales de apelación de Lyon y Grenoble incluyó, por vez pri-- mera en un Código, prescripciones referentes al dominio hori-- zontal.

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a -- diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, éstas -- deben ser hechas como sigue: Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece. El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda. El propietario del -- primer piso hace la escalera que conduce al mismo, el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente."(16)

Alemania. Al referirnos al desarrollo de la propiedad -- por pisos, se discute si en el antiguo derecho germánico regía el principio romano de accesión, superficies solo cedit. En los pueblos primitivos, que disponen de grandes extensiones de tierra, donde cada familia puede levantar su tienda ó construir su choza, la unión del albergue con el suelo es -- circunstancial, y la propiedad se refiere directamente a los objetos transportables (maderas, pieles, telas).

En efecto, a pesar del valor que concede a esta distinción, algo oscurecida en Roma el Derecho Alemán, un refrán -- conocidísimo declara que cuanto la antorcha destruya es mueble (Was die Fackel verzheri ist Foshrnis); y como la mayoría de las casas estaban construidas con maderas únicamente, fueron consideradas hasta el siglo XIV como parte del patrimonio mueble y no como parte esencial del suelo.

Desde el siglo XII se puede seguir en las ciudades alemanas el derecho de albergue y la propiedad de pisos y habitaciones con variada nomenclatura (herbergsrecht, storckwerks, gesch, oss, gelas, actadeneigentum) que respondía a una división efectiva del dominio, consagrada más por una tenaz -- intuición que por costumbre jurídica.

España. Batlle Vázquez, apunta la posibilidad de que en el siglo XVII se conociese la propiedad por pisos, aunque hace notar, que de existir no era muy generalizada. Félix Alvarez Cascos, en su estudio sobre el Condominio de casas divididas por pisos en Santander nos hace saber, que desde "el último -- tercio del siglo XVIII, ya se vendían, se permutaban, se hacían objeto de hipotecas, y de los mismos actos y contratos -- que ahora, pisos bodegas y buhardillas, con independencia de la casa a que correspondía."(17)

El primer país que reaclamenta el dominio horizontal en -- una ley especial es Bélgica, en su ley de 8 de Julio de 1924 que se ha incorporado al artículo 577 bis, título II, capítu-

lo III del Código Civil.

Sigue a Bélgica, en orden cronológico, Rumanía con su -- ley de 3 de Mayo de 1927, más tarde Brasil, en ley de 25 de -- Junio de 1928, actualmente modificada parcialmente por decreto de 8 de Febrero de 1943.

"Italia dictó Real Decreto de 15 de Enero de 1934, que -- con modificaciones hechas el 10 de enero de 1935, fué convertido en ley y más tarde incorporado al nuevo Código civil de 1942. Bulgaria reguló la materia, en su Decreto Ley de 5 de -- Noviembre de 1935. Chile, en su ley 6071 de 11 de Agosto de -- 1937. Francia substituyó el artículo 664 del Código Civil por la ley de 28 de Junio de 1938. España el 26 de Octubre de -- 1939 dictó su ley modificando el artículo 396 del Código Civil. Uruguay estableció la ley 10571 de 25 de Junio de 1946 y Colombia la ley núm. 182 de 29 de Diciembre de 1948. Bolivia ha dictado su ley de 30 de Diciembre de 1949. Cuba, el 22 -- de Septiembre de 1950, reglamentó en su decreto No. 2890 la -- propiedad horizontal. Panamá regula la propiedad horizontal -- en su ley Núm. 33 de 25 de Noviembre de 1952." (18)

Cuba, el 22 de Septiembre de 1950, reglamentó en su decreto No. 2890 la propiedad horizontal.

Panamá regula la propiedad horizontal en su ley Núm. 33 de 25 de Noviembre de 1952." (18)

El país que más ha reglamentado la propiedad por pisos -- es México, reformando el artículo 951 del Código Civil, por -- decreto de fecha 30 de Noviembre de 1954, y promulgando su -- ley "sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Viviendas ó Locales", el 2 de Diciembre de 1954, y en el estado de Nuevo León el 23 de Marzo de 1953.

Nuestros códigos de 1870 y 1884. Como es bien sabido, -- nuestro primer código civil fue expedido el año de 1870. Es aquí donde nuestra legislación se ocupa por primera vez del -- caso de que los diferentes pisos de una casa pertenezcan a -- diversos propietarios.

La gran influencia del código civil francés, ó Código -- Napoleón, sobre el Código Mexicano de 1870, es evidente.

En este código de 1870, encontramos el artículo 1120 que dice: "Artículo 1120. Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de -- propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

10. Las paredes maestras, el tejado ó azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de sus pisos.

20. Cada propietario costeará el suelo de su piso.

30. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.

40. La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente." (19)

La iniciativa de la Ley fue promovida por el Arq. Antonio C. Elosua Muguerza. Diputado de la LXVI Legislatura del Congreso del Estado, y agremiado a nuestro Colegio. La cual fue turnada a la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales para estudio y aprobación en su caso, junto con la del Lic. Oscar Adame, que incorporaba algunas adiciones a la Ley anterior.

Esta Ley deroga la anterior llamada "Ley que regula el condominio de edificios", publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, con fecha 17 de Diciembre de 1955.

"Esa Ley, a su vez, emanó de la derogación del Art. 948 del Código Civil del Estado de Nuevo León, por tanto se puede considerar como reglamentaria del capítulo de Co-propiedad forzosa del mismo Código, por lo cual, mantiene su carácter de materia civil." (20)

En la exposición de motivos, se plasma con nitidez la preocupación de que esté bien regulada pues al dar legalidad y seguridad jurídicas a los condominios, la solución a la vivienda, entre otros tipos de edificaciones, tendrá otra alternativa, pues este tipo de solución arquitectónica da la oportunidad de aprovechar con más eficacia el suelo disponible, que ya es muy poco, inquietud a la que nos sumamos, pues una de las razones de ser de nuestro Colegio, es la de mejorar las condiciones de vida y el acceso a ellas, por medio de nuestra capacidad creativa que tiene sus resultados en el buen diseño.

La nueva ley fue aprobada por unanimidad el día 23 de --
Marzo de 1993. Aspectos Relevantes:

"1. La nueva Ley contempla la Regulación del Condominio -
para todos sus tipos: vertical, horizontal, mixto.

2. Define con exactitud los terminos que la sustentan.

3. Marca los requisitos para la Constitución del Régi--
men de Condominio.

4. Se norman los derechos y obligaciones de los condomi--
nios, así como de los administradores y el alcance y operati--
vidad de la Asamblea de condominios.

5. Se reglamentó la capacidad jurídica y la acción a se--
quir en caso de controversias, o por falta de pago de cuotas
de mantenimiento.

6.- Se prevén los casos de remodelación y/o extinción -
en su cargo, ó de compra-venta entre ellos y a otros.

7. Se reglamenta el cumplimiento de las obligaciones - -
fiscales.

Estas disposiciones serán las que sirvan de base legal -
para la Constitución de un Condominio y de su particular re--
glamento interno, el cual no deberá contravenir este cuerpo -
de normas de la Ley de Condominios, so pena de declararse - -
nulo.

Felicitamos al H. Congreso, por su disposición a escu--
charnos." (21)

II.b.1. Decreto Ley del Régimen de Propiedad en Condominio --
para el Estado de Nuevo León.

Capítulo I. Disposiciones generales.- "Artículo 1o. Las dis--
posiciones de esta Ley son de interés público y tienen por --
objeto regular el Régimen de Propiedad en Condominio en su --
forma vertical, horizontal, y mixta; las formas de su consti--
tución; los derechos y obligaciones de los condominios; la --
estructura organizacional y su funcionamiento; y las formas -
de extinción." (22)

Capítulo II. De los diversos tipos de Condominios y sus ca--
racterísticas.

Capítulo III. De la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 8o. Para someter al Régimen de Propiedad en Condominio a un inmueble el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en Escritura Pública.

Capítulo IV. De los Derechos y Obligaciones de los Condominios.

Artículo 13o. Los condominios tendrán los siguientes derechos:

1. Un derecho compartido sobre los elementos y partes -- del condominio, que se consideran comunes ó de copropiedad, proporcional al valor de su propiedad exclusiva de acuerdo a lo establecido en la Escritura -- Constitutiva ó en el Reglamento de Condominio y Administración correspondiente.

Capítulo V. De la Estructura Organizacional de Régimen de Propiedad en Condominio.

Sección Primera De la Asamblea.

"Artículo 19o. La Asamblea General de Condominios es el -- órgano supremo del condominio. Las Asambleas generales podrán ser ordinarias ó extraordinarias y serán convocadas por un administrador ó en su caso por el Comité Consultivo y de Vigilancia. Las Asambleas generales se regirán por lo siguiente:

1. Las ordinarias deberán celebrarse, por lo menos, una vez al año y las extraordinarias cuando se traten -- asuntos de su competencia." (23)

Sección Segunda Del Administrador.

Artículo 24o. Los condominios serán administrados por la persona física ó moral que designe la Asamblea de condominios en los términos de esta Ley, de la Escritura Constitutiva y -- del Reglamento de Condominio y Administración.

Sección Tercera Del Comité Consultivo y de Vigilancia.

"Artículo 27o. El condominio podrá contar con un Comité Consultivo y de vigilancia, que se integrará en los términos que se establezca en la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio y Administración ó en los acuerdos que adopte -- la Asamblea." (24)

Capítulo VI. De los Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias.

Artículo 28o. La contribución de los condominios para la constitución de los fondos de administración, operación, mantenimiento, reserva y demás previstos en la Escritura Constitutiva ó en el Reglamento de Condominio y Administración, se acordará por la asamblea ordinaria.

Capítulo VII. De los Gravámenes.

Artículo 35o. Los gravámenes son divisibles entre las diferentes unidades del condominio.

Capítulo VIII. De la Extinción, Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio.

Artículo 37o. La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los votos totales de los condominios salvo que la Escritura Constitutiva prevea un porcentaje más elevado.

La Ley de condominio está dentro del Derecho Civil y está dentro del Derecho Privado. Las Normas son de orden público e interés social. Regular, establecer los derechos y obligaciones de los co-propietarios de un bien inmueble que tenga construido un edificio en donde cada co-propietario posea un área exclusiva (privada) y tenga la propiedad proporcional de los bienes comunes. Aclarando que éste es el condominio clásico vertical, pero también en algunas legislaciones aparece condominio horizontal (Ejemplo colonias privadas)

"Fin básico permitir que los co-propietarios del condominio el gozo, uso y disfrute de área exclusiva (privada) y con las cuotas que se cobren, se realicen las conservaciones y mantenimiento necesarios para este fin sin que las acciones de un propietario afecte al otro prevaleciendo el interés de la mayoría (65%) única excepción (100%) cuando uno posea la mayoría de acciones." (25)

En cuanto a definición del Régimen de Condominio, exista un inmueble que ya esté o se vaya a construir en edificio. El propietario o propietarios quieran atribuírselo en propiedad exclusiva (algunas áreas) compartiendo áreas comunes y los gastos, mantenimiento y vigilando y los copropietarios, son condominios.

La escritura pública deberá contener:

- .Datos relativos, situación, dimensiones y linderos.
- .Descripción de cada piso, etc.

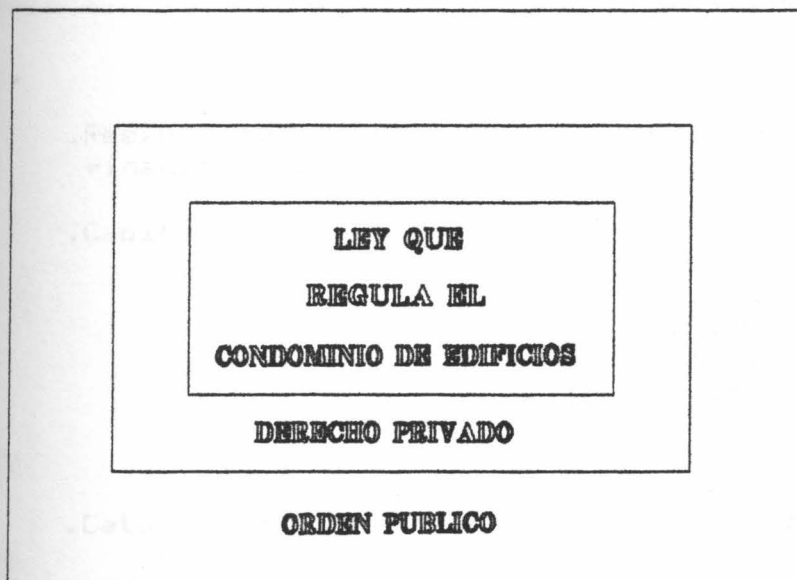
- .Valor total inmueble.
- .Destino general del edificio.
- .Relativo bienes comunes.
- .El reglamento Condominio y Administración.
- .Planos generales copia certificada de las licencias construcción.

Finalidades de la regulación de condominio.

- .Propiedad.
- .Regular los espacios comunes (Admon. Gral.)
- .Administración equitativa de espacios comunes.
- .Valores (Terreno, Construcción).

Respecto a quienes reclaman la valuación en Mexico podemos citar lo siguiente:

INSTITUCION	OBJETO	METODOLOGIA
DNBS	.Bienes en garantía créditos.	Avalúo físico.
	.Créditos Hipotecarios.	Avalúo por capitalización.
	.Capitalizar superavit.	Avalúo valores mercado.
	.Procesos Judiciales.	
DNV	.Sociedades cuyos valores se encuentren inscritos en el registro nacional de valores e intermediarios.	Avalúo base. Actualizaciones Linea recta. Linea recta ponderada. Valores Rep. Nuevo (VRN). Depreciación. Valor Neto Reposición (VNR). Vida util.



ESQUEMA MARCO LEGAL

CONCEPTO	CONDOMINIO	P R O P I E D A D			
TERRENO	HORIZONTAL	PRIVADO	COMUN	COMUN USO EXCLUSIVO	USO COMUN
TERRENO	VERTICAL		COMUN	COMUN USO EXCLUSIVO	USO COMUN
CONSTRUCCION	HORIZONTAL	PRIVADO	COMUN	COMUN USO EXCLUSIVO	USO COMUN
CONSTRUCCION	VERTICAL	PRIVADO	COMUN	COMUN USO EXCLUSIVO	USO COMUN

ESQUEMA REGULACION CONDOMINIOS

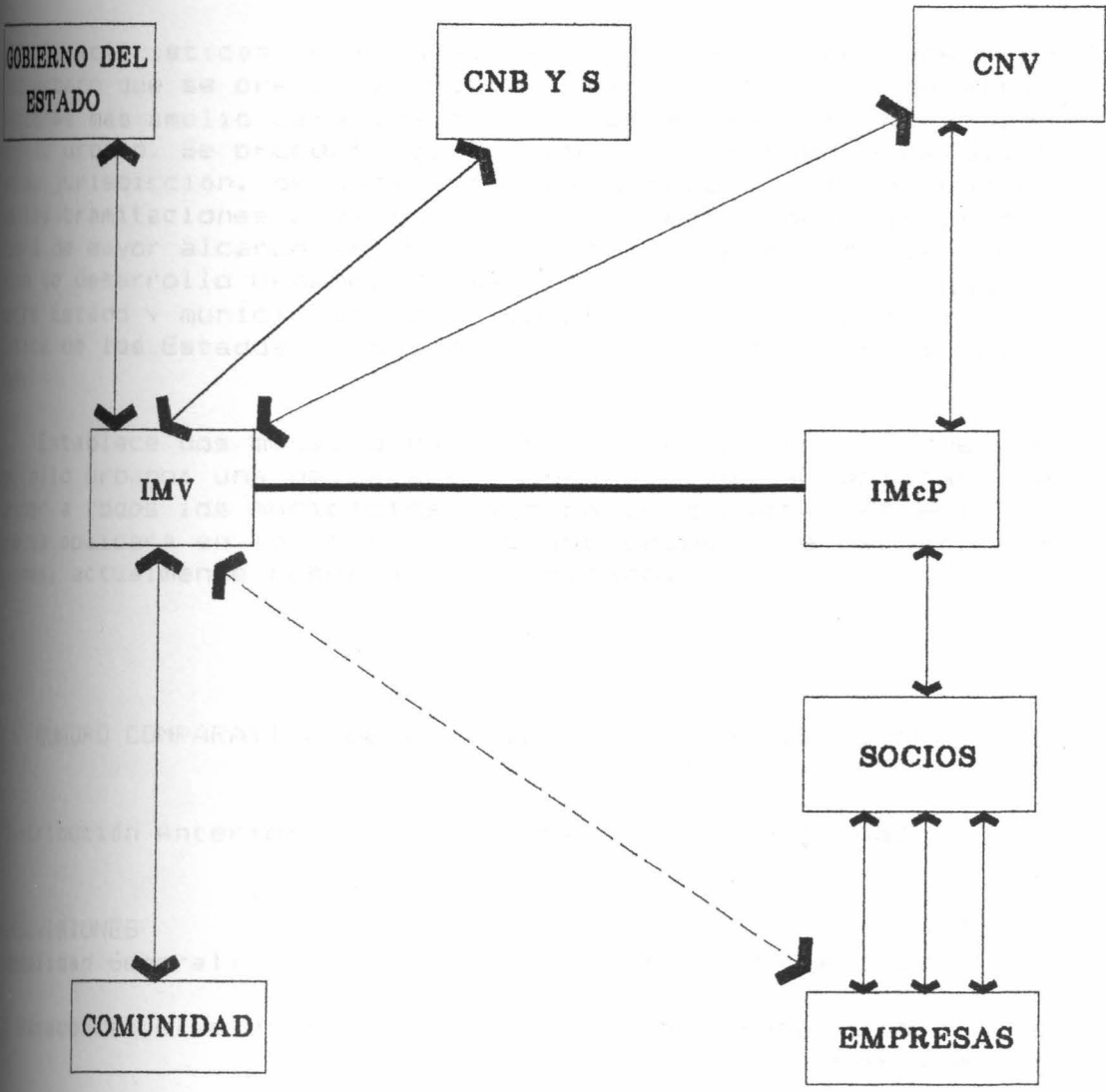
FUENTE: LIC. ADOLFO GARZA. ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS, ASPECTOS LEGALES DE LA VALUACION, (MONTERREY, OCTUBRE 1992).

INSTITUCION DE RELACIONES METODOLOGIA

INSTITUCION	OBJETO	METODOLOGIA
IMPC	.Reexpresión de estados -- financieros. .Capitalizar superavit.	Ajuste nivel general de precios Actualización -- por costos específicos. V.R.N. V.N.R. V.U.R.
GOBIERNO	.Catastrales.	Valor Real.
ESTADO	.Afectaciones por proyectos. .Traslado de dominio. .Compra - Venta - Permuta.	Valor catastral. Valor real catastral.
CABIN	.Operaciones de compra. .Venta, permuta, renta de entidades del sector publico federal.	Valor piso. Valor techo. Valor fisico. Valor comercial.
AUTS. MUNICIPALES.	.Traslado de dominio. .Permisos de construcción.	Valor catastral. Valor comercial.
IMV	.Colaborador con autoridades del estado y municipio.	Avaluo fisico. Avaluo comercial." (26)

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

ESQUEMA DE INTERRELACIONES



BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

FUENTE: ING. OSCAR VILLAREAL. INTRODUCCION A LA VALUACION, (MONTERREY, U.A.N.L., ENERO 1991), ESPECIALIZACION EN VALUACION INMOBILIARIA.

11.b.2.Reformas a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Las modificaciones forman parte de un Programa de Reforma Urbana Integral, que se desarrollara durante 1993 con los siguientes objetivos.

Sentar las bases para la participacion ciudadana en la planeacion y administracion del desarrollo urbano.

Establecer una reglamentacion urbana clara, que brinde seguridad juridica a promotores y particulares, y que promueva un desarrollo urbano agil, ordenado y mas equilibrado.

Caracteristicas de la nueva administracion del desarrollo urbano que se pretende.-Posibilidad de un marco de atribuciones mas amplio para los municipios en materia de desarrollo urbano. Se propone que los municipios puedan resolver en su jurisdiccion, de manera independiente, la mayor parte de las tramitaciones urbanisticas. Las decisiones estrategicas o de mayor alcance se deberan seguir tomando en la Comision de Desarrollo Urbano, de manera conjunta y coordinada entre Estado y municipios, como lo prevvee la Constitucion Politica de los Estados Unidos Mexicanos y la de nuestra entidad.

Establece dos modalidades para la administracion del desarrollo urbano: una de caracter general, que se aplicara de origen a todos los municipios, y otra de caracter especial, que se aplicara en los municipios que deseen ejercer atribuciones, actualmente reservadas al Estado.

CUADRO COMPARATIVO DE DISTRIBUCION DE ATRIBUCIONES

Distribucion Anterior

Distribucion Actual

SUBDIVISIONES DE (Modalidad General)

(Modalidad Especial)

El Estado resuelve el 100%

El Estado resolvera las solicitadas en predios mayores a 10,000 m2.

Los municipios resolveran las inferiores de 10,000 m2

FRACCIONAMIENTOS
(Modalidad General)

El Estado resuelve el 100%

(Modalidad Especial)

El Estado resolverá sobre dos trámites: autorización de factibilidad y de proyecto urbanístico. Los municipios autorizarán seis trámites: proyecto ejecutivo, ventas, modificaciones, prórrogas, liberación de garantías y recepción de obras.

USO DE SUELO Y EDIFICACIONES
(Modalidad General)

El Estado resuelva sobre todas las edificaciones superiores a 1,500 m² de construcción.

El Estado resuelva sobre viviendas.

(Modalidad Especial)

El Estado resolverá sobre las edificaciones en predios mayores a 10,000 m². Los municipios resolverán sobre edificaciones en predios inferiores a 10,000 m²

El Estado resolverá sobre conjuntos urbanizados. Los municipios resolverán todas las demás solicitudes de vivienda o conjuntos habitacionales.

El Estado resuelva solicitudes sin modificación de industrias y predios superiores a 1,000 m² (27)

FUENTE: Arq. Paulino Decanini. Arquitectónicas, (Monterrey, Colegio de Arquitectos de Nuevo León, Febrero de 1993), Reformas de la Ley de Desarrollo Urbano, Sección 2a.

Organismos de Desarrollo Urbano.- La modificación amplía la participación del Consejo Consultivo al incorporar al Centro Patronal, Consejo Cívico de las Instituciones y al Colegio de Abogados, además prevee la invitación especial a personas representativas vinculadas al desarrollo urbano.

Se crea un Insitituto Estatal de Desarrollo Urbano, con personalidad jurídica y patrimonio propio, como organismo técnico de investigación y capacitación, que preste servicios y apoye los trabajos de Gobierno del Estado, los municipios,

el Consejo Consultivo u otras organizaciones vinculadas al desarrollo urbano.

Modificaciones a la Reglamentación Urbanística de Fraccionamientos Habitacionales.

Situación Anterior	Situación Actual
Lote mínimo unifamiliar 120 M2 con 5 M de frente.	Libre
Ancho mínimo de calle de un sentido: 12 Metros.	15 Metros
Ancho mínimo de calle de doble circulación: 17 Metros.	18 Metros
Ancho mínimo de banqueta: 2 Metros	3 Metros
No existe cochera obligatoria en los lotes.	Existe cochera obligatoria.
Cesión de áreas de municipio: 30M2 por lote en fraccionamientos populares y 15% en residenciales.	Desde 15 M2 para lotes de 85 m2 hasta 40 M2 en los lotes de 300 M2 y - y 15% lotes mayores.
En las áreas verdes cedidas al municipio se permite la construcción de equipamientos.	En las áreas verdes no se permite ningún tipo de edificación." (28)

FUENTE: Arq. Paulino Decanini, Arquitectónicas, (Monterrey, - Colegio de Arquitectos de Nuevo León, Febrero de -- 1993), Reformas de la Ley de Desarrollo Urbano, Sección 2a.

11.6.3 Ley Sobre El Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles. para el Distrito Federal.*

CAPITULO I. Del Régimen de la Propiedad en Condominio.

Art. 1o. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas ó locales de un inmueble, construidos en forma vertical horizontal ó mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de --

Publicada en Diario Oficial de la Federación del día 28 de - Diciembre de 1972.

propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, --
además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y par--
tes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o --
disfrute.

CAPITULO II. De los Bienes de Propiedad Exclusivo y de los -- Bienes de Propiedad Comun.

Art. 11o. Se entiende por condómino a la persona física
o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de --
uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales.
El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamen--
to, vi--
vienda, casa o local y derecho a la copropiedad de los ele--
mentos y partes del condominio que se consideren comunes.

CAPITULO III. De las Asambleas y el Administrador.

Art. 27o. La asamblea de condóminos es el órgano supremo
del condominio. Serán de grupo de condóminos las convocadas
para resolver casos como los previstos en el artículo 36.

CAPITULO IV. Del Reglamento del Condominio.

Art. 34o. El reglamento del condominio contendrá, por --
lo menos lo siguiente:

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

CAPITULO V. De los Gastos, Obligaciones Fiscales y Controver-- sias.

Art. 35o. La contribución de los condóminos a la Cons--
titución de los fondos de administración y mantenimiento y de
reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el ar--
tículo 29, fracción VII.

CAPITULO VI. De los Gravámenes.

Art. 42o. Los gravámenes son divisibles entre los dife--
rentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condo--
minio. Cada uno de los condóminos responderá solo del gravá--
men que corresponda a su propiedad.

CAPITULO VII. Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condo-- minio.

Art. 44o. Si el condominio se destruye en su totalidad o
en una proporción que represente por lo menos las tres cuar--
tas partes de su valor, según peritaje practicado por las au--
toridades competentes o institución fiduciaria, una mayoría --
especial del 51% de los condóminos podrá acordar la recons--
trucción o la división del terreno y de los bienes comunes --
que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposi--

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

ciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

CAPITULO VIII. Del Régimen de Propiedad en Condominio de Carácter Vecinal.

Art. 460. El régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal es un régimen excepcional que se regirá por las disposiciones de esta ley, las que contengan la declaración de las autoridades competentes que lo autoricen, las de las escrituras en que se hubiere establecido dicho régimen y las demás disposiciones jurídicas aplicables en lo que no se opongan a lo establecido en el presente capítulo.

Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento*

Art. 110. El régimen de propiedad en condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados para vivienda y los anexos Comerciales que se encuentren en dichos inmuebles, podrán constituirse siempre y cuando el destino de los mismos sea preponderantemente el de vivienda y que hayan estado sujetos a un contrato de arrendamiento por lo menos durante los últimos cuatro años, y respecto de los cuales tanto propietarios como inquilinos, así lo convengan.

Circular por la que se da a Conocer el Instructivo para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles Arrendados para Habitación y sus Anexos Comerciales**

- I. Generalidades
- II. Ambito de Aplicación
- III. Procedimiento Administrativo
- IV. Aspectos Fiscales

*Publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 13 de Enero de 1986.

**Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 14 de Mayo de 1986.

II.c) Antecedentes Técnicos.

El presente apartado del Segundo Capítulo de nuestra tesis, parte del análisis y respuesta a una serie de interrogantes a las que se enfrenta cualquier profesionista que desconoce la actividad de la valuación, sin embargo, el mismo -- permite también justificar y ubicar el análisis de los aspectos técnicos que posteriormente se retoman.

¿Qué es un Avalúo.

Una herramienta, instrumento de trabajo de usos múltiples.

Para qué sirve un Avalúo.

- Tener conocimiento del valor del bien.
- Como apoyo a gestiones bancarias.
- Como apoyo para negociar primas de seguros.
- Como apoyo para compra o venta de activos o de Empresas
- Como herramienta para análisis de costos.
- Para reexpresión de estados financieros.
- Para aplicaciones fiscales.
- Capitalizar superavit por revaluación.
- Traslado de dominio.
- Otros fines.

¿De tipo de Bienes se valúan.

- Terrenos
- Edificaciones
- Maquinaria
- Equipo de proceso
- Muebles y enseres
- Equipo de transporte
- Herramientas
- Instalaciones
- Equipo electrónico
- Otros activos tangibles" (29)

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

Para el caso de valuar unidades sujetas a régimen de propiedad en condominio, se deberán observar los siguientes criterios:

La interpretación de los conceptos que intervienen en la valuación de estos bienes, atiende a lo dispuesto en la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal. (Monterrey, N.L.)

Del análisis de los artículos establecidos en este documento, se desprenden diversas recomendaciones que deberán atenderse para la correcta presentación del informe y la consecuente determinación del valor del bien en estudio.

Para constituir el régimen "el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública" (30), en la cual se harán constar, entre otros datos, los relativos al terreno, las autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, la descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que van a emplearse, la descripción de cada parte privativa (departamento, vivienda, casa o local), el valor nominal y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes de condominio (indiviso), el destino general del condominio, la descripción de los bienes de propiedad común, etc.

De la consulta de esta información presentada o recabada, el valuador contará con los datos necesarios para opinar sobre las características físicas y legales del inmueble, fecha de construcción o de constitución a régimen de condominio, de la propiedad o del derecho de uso de estacionamientos, de las limitaciones y prohibiciones establecidas por la propia ley y de las demás que señale la escritura constitutiva y el reglamento correspondientes, de la participación sobre las áreas o partes comunes, etc. elementos que le permitirán la correcta valuación de las partes privativas independientemente de las comunes.

Los inmuebles sujetos a régimen de propiedad en condominio pueden clasificarse:

- Por su forma en:
- Verticales
 - Horizontales
 - Mixtos

Por su uso o destino en:

- Habitacionales
- Comerciales
- De oficinas o despachos
- Bodegas
- Estacionamientos
- Mixtos

De acuerdo a lo establecido es requisito hacer constar en la escritura de constitución de régimen en condominio, -- "el valor nominal que para los efectos de esta Ley, se asig-- ne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcen-- taje que le corresponda sobre el valor total, también nominal de las partes del condominio". (31)

En tal virtud, toda unidad condominal deberá disponer de este dato.

"A manera de información, se comenta lo que en la prac-- tica se ha venido observando respecto a los procedimientos -- llevados a cabo en la determinación de tales porcentajes:

- a) En función del área privativa del local respecto al -- área total privativa.
- b) En función del área privativa del local respecto al -- área total construida.
- c) En función del valor nominal de cada local, respecto al valor nominal total del conjunto." (32)

Este último procedimiento, amén de ser el establecido -- por la ley de la materia, es el más racional en cuanto a los gastos comunes, en cuanto al destino o uso --locales comercia-- les en edificios mixtos habitacionales--, en cuanto a la localización --preferencias de ubicación por piso en edificios -- hasta de 5 niveles sin elevador, o edificios de más de 5 ni-- veles con vistas panorámicas, etc.

Independientemente de que el avalúo se refiera a un lo-- cal dentro del conjunto, deberá describirse, en forma general las características del edificio o del conjunto, para conti-- nuar con la descripción particular de la unidad motivo del -- análisis.

En este apartado se señalará, para el caso de los estacionamientos, si dispone o no de este servicio, precisando si es parte privativa o solo hay derecho de uso del mismo.

La valuación de un inmueble en condominio atenderá a lo establecido en el instructivo en cuanto a los métodos que en la práctica se han considerado como aceptables.

- Método comparativo o de mercado
- Método físico o directo
- Método de rentabilidad.

Valor Físico o Directo.

"Su cálculo atenderá a lo siguiente:

a) Terreno

Determinación del valor de la parte proporcional que corresponde al departamento o local, en función del porcentaje o indiviso. En su caso, incluye los porcentajes relativos a estacionamientos, áreas privativas de servicios, tendereros y otros anexos que expresamente señale la escritura de régimen de propiedad en condominio.

b) Construcciones e instalaciones privativas

Determinación del valor de las construcciones del área privativa así como el de sus instalaciones especiales y elementos accesorios.

c) Construcciones e instalaciones comunes.

Determinación del valor de las construcciones, instalaciones especiales y elementos accesorios, a cuya sumatoria se aplicará el porcentaje del indiviso respectivo para obtener la parte proporcional que le corresponde al local en estudio. La suma de estos valores parciales será el valor físico o directo."(33)

Valor de Capitalización de Rentas.

Será aplicable lo establecido, tomando en cuenta "las rentas efectivas o estimadas acordes con el mercado de arrendamiento de este tipo de bienes, así como los criterios aceptables para la selección de las tasas de capitalización res--

La conclusión del valor comercial, será resultado del análisis de los índices obtenidos, incluyendo el relativo al índice de mercado.

Valuación de condominios.

El condominio ha nacido de la necesidad de disminuir los costos de las unidades habitacionales, en lugares congestionados, en los que la construcción de unidades individuales será más costosa.

Como sucede en la valuación de cualquier bien, los datos que utiliza el Perito Valuador, deben de obtenerse del mercado.

Las ventas de condominios en la ciudad de México, son abundantes y proporcionan una información específica acerca de su valor comercial, que toma en cuenta los diversos factores que lo determinan.

"Por la experiencia lograda en la ciudad de México, es factible partir del costo unitario de venta por metro cuadrado vendible, tomando como base primordialmente los factores de zona de ubicación, área, especificaciones de construcción, orientación, altura y número de unidades." (35)

Sin embargo en su inicio se partió de la comparación comercial de rentas mensuales y del valor físico.

1) Renta Bruta Mensual.

Tomando en cuenta:

- a) Proyecta, posición relativa en el conjunto, superficie, orientación, etc.
- b) Renta correspondiente a áreas comunes cuyo uso afecte en forma especial a la renta del condominio.
- c) Las rentas no deben afectarse por pequeñas fluctuaciones en superficies de las unidades vendibles.
- d) Conveniencia de comparar rentas con edificios semejantes. Lógicamente, los datos recabados de los inmuebles semejantes, estarán sujetos, con respecto al condominio por valuar, a los ajustes necesarios en relación con áreas, ubicación, etc.
- e) Estudiar cuidadosamente todos los departamentos, ya que existen elementos que determinan diferencias en

las rentas de dichos departamentos. Así como es frecuente encontrar que los departamentos de la planta baja gozan de jardines y patios, que existen estacionamientos techados y otros sin techar, etc.

"Para tal efecto se hará una lista de suposiciones que rijan para las unidades vendibles. Entre otras, estas pueden ser:

10. La renta de los departamentos posteriores debe ser el _____ % de los departamentos anteriores.
20. La renta de la planta baja y primer piso son iguales. Las del segundo y tercer piso, se reducen en un _____ %.
30. Los garages cubiertos tienen una renta mensual de \$ _____, los descubiertos de \$ _____.
40. La rentabilidad mensual unitaria de los patios y jardines es de \$ _____ M².
50. De acuerdo con los elementos y superficies de las jaulas, la renta mensual para las mismas es de \$ _____.
60. Se incrementa en forma proporcional de acuerdo con los valores de los departamentos, una renta mensual de \$ _____ corresponde a una alberca de uso común de la que goza el condominio." (36)

Posteriormente a estas suposiciones se formulará la "Tabla de Valores de Condominio" y en la que para cada unidad vendible, con los elementos que la integran, se obtiene la renta bruta mensual.

Suponiendo deducciones globales mensuales que pueden fluctuar entre 28% y 35% y tasa de capitalización de 8% y 9%, se obtiene el valor de capitalización o promedio.

"Este valor se puede obtener mediante el Método tradicional:

- a) Restar de la renta bruta mensual las deducciones correspondientes para obtener la renta neta mensual.
- b) Obtener la renta neta mensual, multiplicando la renta neta mensual por 12.
- c) Obtener el valor promedio dividiendo la renta neta anual entre la tasa de capitalización. Este proceso puede abreviarse obteniendo el factor de productividad, que es aquel que multiplicado por la renta bruta mensual da como resultado el valor de capitalización. El factor de productividad se obtiene mediante la fórmula:

F.P. = 12 (1 - % DEDUCCIONES)

TASA DE CAPITALIZACION

El porcentaje del proindiviso para cada departamento será el porcentaje de valor que dicho departamento represente en total." (37)

En consecuencia, para cada unidad del condominio se obtendrá su proindiviso dividiendo el valor de dicha unidad, entre el valor total del conjunto. Una vez terminado el avalúo de capitalización, se procederá a calcular el valor físico de todo el condominio.

II.c.i. Régimen de Propiedad en Condominio Para el Estado de Nuevo León

CAPITULO 1.

"Artículo 2o. Para los Efectos de Esta Ley se entiende por:

- a) Condominio: Es una forma especial de propiedad que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privativa y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, a la escritura constitutiva o al reglamento de condominio y administración.
- b) Condómino: Es la persona física o moral que es propietaria y legítima poseedora de una o más porciones de un condominio, ya sea vertical horizontal o mixto.
- c) Propiedad Exclusiva: Bienes de uso privativo de cada uno de los condóminos.
- d) Unidad de Condominio: Piso, departamento, vivienda, casa, local, oficina, industria o terreno susceptible de apropiación exclusiva de un condómino.
- e) Bienes de uso común: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la Escritura Constitutiva o por el Reglamento de Condominio y Administración.
- f) Copropiedad: Existe copropiedad para efectos de esta Ley sobre los bienes comunes que pertenecen a los condóminos proindiviso, es decir, sin división material de partes.
- g) Parte Elicuota: El derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad o fracción en relación al valor total del condominio.

- h) Asamblea: Reunión de condóminos celebrada previa convocatoria, para proponer, discutir y en su caso, resolver asuntos de interés común a los condóminos.
- i) Cuota Ordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al condominio para absorber los gastos de administración, mantenimiento y operación de acuerdo a lo establecido en la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración.
- j) Aportación Extraordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con relación al condominio para absorber gastos extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos, que previa aprobación de la Asamblea General de Condóminos, se considere procedente su erogación como un aumento al valor de la inversión o que son susceptibles de amortizarse en dos o más periodos anuales." (38)

"Las áreas que componen un condominio se pueden clasificar en:

		Generales
	PRIVATIVAS	De uso restringido

		Generales
AREAS	COMUNES	De uso exclusivo
		De propiedad de un grupo de condóminos

		De condominios colindantes
	COPROPIEDAD	De condominios y áreas comunes.

Áreas Privativas (Generales).

Son los departamentos, viviendas, casa o locales, propiedad de cada condómino quienes tienen derechos exclusivos sobre los mismos, así como de las instalaciones que hay dentro de ellos.

Área Privativa de Uso Restringido.

Son aquellas áreas fijas de propiedad y su uso está limitado, por el régimen de condominio y/o reglamento. Ejemplo: jardines, interiores en planta baja, patios, cubos de luz.

Áreas Comunes Generales.

Son las áreas en que todos los condóminos son propietarios y sobre los cuales tienen derechos y obligaciones comunes. Ejemplos: "El terreno, cimientos, columnas y muros estructurales de carga, techos y entrepisos, fachadas, vestíbulos, distribuidores, escaleras, jardines, calles interiores, andadores, estacionamientos para uso general, locales para conserjería, administración, instalaciones y equipos comunes, áreas recreativas, sociales o de ornato común, instalaciones para alimentación o disfrute general, como son agua, drenaje, electricidad, antenas de T.V., parabólicas, F.M., elevadores, escaleras mecánicas, montacargas, ductos de instalaciones, basura, tinacos, hidroneumáticos, cisternas, carcamos, instalaciones contra incendios, y cualquier implemento, accesorio u obra que sea para servicio común, así como la que se establezca en asamblea o régimen de condominio." (39)

Áreas Comunes de Uso Exclusivo.

Son aquellas áreas permanentes fijas ubicadas en zonas comunes de uso exclusivo de un condómino; administración y mantenimiento común. Ejemplo: Cajones de estacionamiento destinados a un condómino.

Áreas Comunes de Propiedad de un Grupo de Condóminos.

Estas áreas o bienes comunes únicamente benefician a un grupo de condóminos, es decir sirven sólo a una parte del conjunto, y su propiedad pertenece de manera exclusiva al grupo de condóminos para quien fue destinado el uso. Por ejemplo: Un jardín, escalera, un elevador.

Áreas de Copropiedad de Condominios Colindantes.

Estas son las instalaciones, muros medianeros, entrepisos y demás divisiones que separan entre sí a 2 o más departamentos.

Áreas de Copropiedad de Condominios y Áreas Comunes.

"Estas son las instalaciones, paredes, entrepisos y demás divisiones que separan áreas privativas de superficies o bienes comunes. La copropiedad se formará por el condominio que colinde con estas áreas, por un lado y por el otro, por todos los condominios a quienes beneficie el uso y la propiedad de tales áreas comunes. Ejemplo: Las fachadas." (40)

Es muy importante que los bienes y elementos de propiedad común queden perfecta y plenamente identificados en la escritura del régimen de condominio en lo que a su destino, situación, medidas y colindancias, partes que lo integran, características y demás datos con el fin de evitar conflictos posteriores entre los copropietarios y además lograr la individualización catastral de los departamentos.

II.c.2. Factor de Proindiviso.

Es el porcentaje determinado por la acción de condominio pactado sobre cada departamento, vivienda, casa o local en relación con el total del condominio y sobre los elementos y áreas comunes que le corresponden; necesarios para su adecuado uso y disfrute incluyendo además las áreas de copropiedad, por lo que el factor de proindiviso, es igual a la suma de las áreas privativas, comunes y de copropiedad.

Ahora bien, dicho porcentaje determinará los derechos y obligaciones de cada propietario (condómino) sobre los elementos y áreas comunes y este será proporcional al valor de su propiedad privada, mismo que estará fijado en la escritura del régimen de condominio.

"Normalmente, el factor de proindiviso se utiliza para fijar:

- a) La proporción de gastos que corresponde a cada uno de los condóminos por concepto de administración, mantenimiento de propiedad, servicios comunes, pago de impuestos y otros servicios.
- b) El valor del condominio en su conjunto o individualmente, habrá que señalar que este factor "NUNCA" debe de usarse para asignar mayor derecho sobre el uso de elementos y/o las áreas comunes." (41)

"Artículo 60. En el régimen de propiedad en condominio el derecho sobre los elementos comunes o de copropiedad del inmueble no son susceptibles de división.

Artículo 7o. Son objeto de propiedad común o de copropiedad:

- I. En el Condominio vertical el suelo y fachadas, los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general; así mismo el sótano, porticos, puertas de entrada, -- vestibulos, galerias, corredores, escaleras, pasillos y -- patios siempre que sean de uso comun y los jardines y espacios que hayan señalado las autoridades competentes serán tambien de propiedad comun unicamente de los condóminos colindantes, los entrebisos, muros y demás divisiones que separen entre si las unidades de condominio y en general los demás que se establezcan en la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración.
- II. En el Condominio horizontal, todo el suelo y los patios -- interiores de uso común o de copropiedad afectos al Régimen de Propiedad en condominio, así mismo, los jardines, senderos, andadores, calles y otros espacios que se establezcan con esta naturaleza en la escritura constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración correspondiente.
- III. En ambos condominios, los locales destinados a la administración, alojamiento de porteros y vigilantes, instalaciones generales y de servicios comunes a 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 recepción o reunión social, semejantes de uso común; y -- cualquiera de las otras partes del inmueble que se establezcan con el carácter de bienes de uso común."(42)

"CAPITULO III. De la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 8o. Declarar su voluntad en Escritura Pública.

- I. La ubicación, dimensiones y linderos del terreno.
- II. Las autorizaciones o permisos otorgados.
- III. La descripción general del desarrollo o construcción.
- IV. La descripción de cada unidad en condominio, su nomenclatura, ubicación, medidas, y demás datos necesarios -- para identificarlo.
- V. En los casos de los lotes de terrenos edificados horizontalmente en ellos deberán identificarse plenamente -- la ubicación, medidas, colindancias y linderos precisos

de los lotes destinados a zonas de uso común.

- VI. El porcentaje que le corresponda a cada unidad sobre el valor total de los bienes de uso común del condominio.
- VII. El destino general del condominio, y en su caso, el especial de cada unidad en condominio.
- VIII. Los bienes comunes, su destino, con la especificación y detalles necesarios y en su caso su ubicación, medidas, colindancias y partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación.
- X. El reglamento de Condominio y Administración que establecerá las bases generales.
- XI. Al apéndice de la Escritura Constitutiva se agregarán - debidamente firmados los planos generales debidamente - autorizados por las autoridades competentes." (43)

"Artículo 9o. Una vez aprobado por las autoridades competentes el uso del suelo que reúna los requisitos de Ley deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 10o. En todo acto de transmisión de derechos, - haciéndose constar que se entrega al interesado una copia del reglamento de condominio y administración." (44)

El indiviso. Es cuando diferentes personas comparten la propiedad de un inmueble, a cada una le corresponde un porcentaje sobre el total del edificio. A este porcentaje se le llama indiviso y cada condómino podrá consultar la escritura constitutiva para conocer el porcentaje de indiviso que le ha sido asignado.

Este indiviso determinará la proporción en que cada condómino participará en los gastos generales de mantenimiento - del edificio.

De los Diversos tipos de Condominios y sus Características.

Artículo 3o. Queda afectado al Régimen Propiedad en Condominio vertical aquel inmueble construido en varios niveles en donde el uso del suelo de desplante es un elemento común a los condóminos; y a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva.

En este caso cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del edificio necesarias para su adecuado uso, goce o disfrute, de acuerdo a la Escritura Constitutiva y al Reglamento de Condominio y Administración correspondiente.

Artículo 4o. Queda afectado al Régimen de Propiedad en Condominio horizontal aquel inmueble destinado a construirse o desarrollarse en forma horizontal, donde partes del suelo y otros bienes son susceptibles de apropiación exclusiva coexistiendo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes.

En este caso cada uno de los condóminos "tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre el suelo de su propiedad individual y sobre lo edificado y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes en los términos de la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración correspondiente." (45)

Artículo 5o. El Régimen de Propiedad en Condominio Mixto se origina cuando en un mismo terreno o edificación condominial se presenten ambas condiciones requeridas para los condominios verticales y horizontales, debiéndose especificar cada una de ellas.

Literalmente "Condominio" es la propiedad de una cosa por varias personas en común, sin embargo, en términos legales y de valuación se requiere ser más específicos y por

ellos se define como, "Una forma de propiedad inmueble menor que la totalidad y que mediante un estatuto o régimen se proporcionan los mecanismos para el registro formal de un factor de proindiviso del inmueble donde el conjunto puede estar -- construído en forma vertical, horizontal o mixto." (4e)

TIPOS DE PROPIEDAD

CONDOMINIOS:

		De Lujo
		Bueno
HORIZONTALES	HABITACIONAL	Medio
		Económico
		Interés Social
		De Lujo
		Bueno
		Medio
		Popular
		Mercados
VERTICALES	COMERCIAL	Oficinas
		Plaza Comercial de Lujo
		Plaza Comercial Buena
		Plaza Comercial Popular
		CONDORHOTEL-APARTHOTEL
		CONDOMINIO EN TIEMPO COMPARTIDO
		CONDOMINIO EN COPROPIEDAD
MIXTOS		La combinación de dos o más de los anteriores.

Así surgen los certificados de vivienda que son títulos que representan el derecho a que se transmitan la propiedad de una vivienda con la vigencia de un sistema similar a la copropiedad (Vivienda FOVI).

Por el contrario, los certificados de Participación Inmobiliaria, son un procedimiento para financiar unidades habitacionales en las cuales los ocupantes son únicamente tenedores de contratos de promesa de suscripción de certificado de participación inmobiliaria no amortizable; este sistema implica la constitución de un fideicomiso a cuyo término se establece el régimen de condominio y se escritura a los tenedores originales o a sus cesionarios. (Vivienda INFONAVIT).

"Si entendemos por condominio: una forma de propiedad menor que la totalidad, estaremos aceptando que el concepto "Condominio" existe en la sociedad, desde sus orígenes más remotos." (47)

Sin embargo, si comparamos la evolución misma de los núcleos sociales, su desmedido crecimiento, la idea prevaleciente que atribuye a la propiedad inmobiliaria una ventaja real de conservación del poder adquisitivo, y por ende el cada día mayor número de interesados en la inversión inmobiliaria, nos será más fácil entender la proliferación, cada día mayor de formas de propiedad, pudiendo encontrar entre estas desde las más tradicionales, perfectamente tipificadas conforme al derecho y plenamente conocidas por la valuación, hasta las más extrañas, ante las cuales aún no existe forma real de entender que es lo que se adquiere.

Se han venido sucediendo desarrollos en condominio de muy diversos tipos, cabiendo mencionar como los más importantes: (por ser los más comunes) los tradicionales condominios, edificios divididos en locales con variados destinos, así como los llamados condominios horizontales en los que surgen inmuebles aislados, construidos en un terreno indivisible.

De esta forma y de manera ilustrativa trataremos de analizar:

- Condominio (horizontal y vertical).
- Certificados de participación inmobiliaria no amortizable.
- Certificado de vivienda.
- Condohotel-aparthotel.
- Condominio en tiempo compartido.
- Condominio en copropiedad.

a.1 El Condominio.

Segun la Terminología de Valuación de Bienes Inmuebles, de Santiago Briceño, condominio es: "Una forma de propiedad - menor que la totalidad. La propiedad absoluta de porciones - separadas de edificios de múltiples pisos, mediante estatuto que proporciona los mecanismos y las facilidades para el registro y asentamiento formal de un interés diviso en una propiedad inmueble, donde la división es vertical así como horizontal."

En términos legales: "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos - en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso y disfrute." (48)

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en - cualquiera otra forma su departamento, vivienda, casa o local sin necesidad de consentimiento o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

"Los derechos y obligaciones de los propietarios a que - se refiere este precepto, se 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 del Estado de que se trate las de la presente ley y las - de otras leyes que fueren aplicables." (49)

Para lo anterior es indispensable un ligero repaso sobre los métodos de valuación, iniciaremos con: El Método de la Renta: (Capitalización de Rentas). Dado que lo que se adquiere es un inmueble con un uso restringido al que no será posible hacer mejoras o reformas, en los elementos que afectan el conjunto, sin el consentimiento de la asamblea, lo que se necesita el monto de esa liberación y capitalizarlo, se está en condiciones de saber el monto de lo que por bien se adquiere, y es así que el método de avalúo por capitalización de rentas será el que más se acerca a la realidad.

Por ende, para la Valuación Física, el valuador deberá conocer:

- . La superficie y dimensiones del terreno
- . Las superficies privativas
- . Las superficies e instalaciones comunes-indivisas
- . Las instalaciones indivisibles
- . El porcentaje de indiviso que su propiedad representa.

Conformándose en algunos casos con dividir el 100% entre el número de locales.

a.2 Certificado de Participación inmobiliaria no Amortizable.

Esta modalidad, en realidad se aparta bastante de lo que oúdiéramos llamar "CONDOMINIO", pues aquí lo que es negociable es el "CERTIFICADO". El origen de esta modalidad parte de un deseo por aliviar el problema de la vivienda, al no escriturar, se evitan gastos innecesarios para obtener el uso y goce del local.

a.3 Certificado de Vivienda.

Este es un nuevo aspecto del certificado mencionado anteriormente, diferenciándose de aquel en que "aquí el vendedor se obliga a transmitir la propiedad va no solo el certificado, bajo el régimen de condominio, al término del convenio, y previo al pago respectivo, una vez reunidos los requisitos legales y administrativos para construir el régimen de condominio." (50)

Desde el punto de vista valuatorio, estimamos que este caso no debe representar ningún problema especial, ya que bien podemos considerar este caso como el de venta con reserva de dominio en el que la propiedad tiene un valor intrínseco plenamente analizable.

Fosiblemente el principal problema a presentarse será -- que habiendo formalizado un convenio en el presente año ésta operación se concreta 15 años después y el valuador en ese -- entonces encontrará valores totalmente diversos a los convenidos en el contrato (los que estarán asentados en el contrato referido) este no es problema valuatorio sino legal o -- bien fiscal y por ende, no compete al valuador sino en todo -- caso al notario.

a.4 Condonotel o Aparthotel.

En este caso nos encontramos con un condominio en el que además de la propiedad física del local, se contratan los servicios de hotel con la compañía generalmente administradora. Este tipo de propiedades, han surgido en zonas de alto atractivo turístico -Acapulco, Zinuatanejo, Puerto Vallarta, Cancún, etc.

Al adquirir los servicios de hotel, cubriendo las cuotas correspondientes, la administración se obliga mediante el mismo a mantener el inmueble en óptimas condiciones de arrendamiento, como si se tratara de un hotel, pero esto, de acuerdo con los convenios celebrados, puede ser alquilado a terceras personas, mediante un arrendamiento X.

"Aparthotel es un desarrollo en el cual cada cuarto o apartamento es de propiedad individual pero se proveen servicios de hotel." (51)

a.5 Condominio Tiempo Compartido.

Con respecto a este punto o sea el relativo al condominio en tiempo compartido, en realidad el adquirente de esta modalidad, está adquiriendo solamente los derechos de uso y goce por un tiempo determinado de una localidad en un desarrollo arquitectónico; en este caso la propiedad no es transmisible; solo puede negociarse el derecho mencionado (uso y goce) y de este derecho estará su valor condicionado exclusivamente a la oferta y la demanda que prevalecerá en el monto de acuerdo a la zona y temporada turísticas, etc.

Según los aspectos legales, este tipo de compras o de transacciones de un derecho de tiempo compartido, no son posibles de escrituración, se celebra simplemente un contrato entre la parte que cede el goce y uso de la localidad con el adquirente, no se causa impuesto de traslado de dominio ni esta gravado por la ley general del impuesto sobre la renta, es un acto simplemente mercantil por lo que la práctica de la valuación con fines fiscales queda totalmente relegada. No hay la necesidad legal de practicar un avalúo, sin embargo, que en determinado momento un propietario poseedor o bien un promotor, deseara el auxilio de un valuador, deberá pulsarse directamente al mercado.

Desconocer el mercado, no tomar debida cuenta de ese movimiento mercantil, es el más grave error que puede cometer el valuador.

La administración profesional de condominios tiene un costo elevado, y los propietarios de un condominio pueden -- tener limitaciones de carácter económico para recurrir a -- a ella. Sin embargo, estas limitaciones podrán ser superadas a través del ingenio, la participación intelectual y práctica, y las actitudes positivas y optimistas de todos los condueños para llevar a cabo una buena administración del condominio, -- de manera que no resulte una carga excesiva para sus inte-- grantes. Así, la clave para el éxito de un condominio, puede resumirse a lo siguiente:

Acatar el apotegma de Don Benito Juárez "Entre los -- individuos como entre las naciones el respeto al derecho aje-- no es la paz." Tomando como base el respeto que deberá exis-- tir en un grupo condominial, se generará no solamente la paz, sino también el bienestar de todas las personas que lo con-- forman.

La administración de un condominio consiste en atender y organizar todos los asuntos relacionados con los recursos -- económicos del mismo, como son: "el manejo del Fondo de -- Mantenimiento y Administración y del Fondo de Reserva; contr-- ol sobre los gastos efectuados mensualmente y la forma en -- que estos se aplican a los diferentes condóminos de acuerdo a su indiviso; y en general, todos los aspectos que requieran -- supervisión para el buen mantenimiento del edificio y del or-- den que debe prevalecer en el mismo." (52)

El administrador es el encargado de cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes; y se responsa-- bilizará del buen aprovechamiento de los recursos económicos para lo cual deberá llevar controles sobre el mantenimiento, conservación y administración del inmueble.

Sera, además, el representante legal de todos los asun-- tos relacionados con el edificio, teniendo la personalidad -- jurídica del mismo, es el encargado de exigir judicialmente -- el pago de las cuotas vencidas a cargo de los condóminos y en su caso, de promover el remate.

mos íntegramente los artículos 19, 20, 21, 22, 24, 25 y 27 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.

Artículo 19o. La Asamblea General de Condóminos es el -- órgano supremo del condominio. Las asambleas generales -- podrán ser ordinarias o extraordinarias y serán convocadas por un administrador o en su caso por el Comité Consultivo y de -- Vigilancia. Las Asambleas generales se regirán por lo si- guiente:

I. Las ordinarias deberán celebrarse, por lo menos, una -- vez al año y las extraordinarias cuando se trate de asuntos -- de su competencia.

II. Las asambleas generales se celebrarán en el Municipio -- donde se encuentre ubicado el condominio.

III. Cada condómino gozará de un número de votos equivalen- -- te al porcentaje que el valor de su propiedad represente en -- el total del condominio, de acuerdo a la Escritura Constitu- -- tiva correspondiente del mismo.

IV. La votación será personal, nominal y directa, pudiéndo- -- se delegar la representación, y determinar otras formas y -- procedimientos, si la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración lo permite.

VI. Cuando un sólo condómino represente más del 50% de los -- votos se requerirá además, el 50% de los votos restantes para -- que sean válidos los acuerdos.

VIII. Las actas de las Asambleas serán firmadas por su Presi- -- dente y Secretario y en su caso, por un miembro del Comité -- Consultativo y de Vigilancia.

IX. Los Condóminos que representen por lo menos un 25% de -- los votos podrán convocar a Asamblea.

Artículo 20o. Las convocatorias para la celebración de -- las Asambleas Generales se deberán hacer cuando menos con 10 -- días naturales de anticipación.

Artículo 21o. Las Asambleas Generales podrán celebrarse -- sin necesidad de convocatoria.

Artículo 22o. La Asamblea General Ordinaria tendrá las -- siguientes facultades y obligaciones:

- I. Nombrar y remover libremente al administrador.
- II. Precisar las responsabilidades del administrador frente -- a terceros.
- IV. Resolver en su caso sobre la clase y monto de la garan- -- tía en el desempeño de su cargo que deba otorgar el adminis- -- trador.

V. Aprobar los manuales operativos y examinar y en su caso aprobar el informe del administrador a su consideración.
VII. Establecer el monto, plazo y forma de pago de las cuotas ordinarias a cargo de los condóminos y aprobar la Constitución de los fondos de reserva, gastos, mantenimiento, operación, administración y otros que sean necesarios para el condominio." (53)

Artículo 24o. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea.

Artículo 25o. El administrador del condominio tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. El administrador tendrá bajo su custodia el libro de - actas correspondiente.
- II. Cuidar y vigilar los bienes de los condóminos.
- III. Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el condominio.
- IV. Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios comunes.
- V. Realizar todos los actos de administración, créditos, - cobranzas y conservación del condominio.
- VI. Realizar las obras necesarias en los términos de la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración.
- VII. Ejecutar los acuerdos de las Asambleas.
- VIII. Recaudar de los condóminos las cuotas.
- IX. Efectuar los gastos de mantenimiento, operación.
- X. Otorgar el recibo a cada uno de los condóminos.
- XI. Entregar a cada condómino la relación pormenorizada.
- XII. Convocar a la Asamblea en los términos previstos.
- XIII. Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos.

"Artículo 27o. El condominio podrá contar con un Comité Consultivo y de Vigilancia, que se integrará en los términos que se establezcan en la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio y Administración o en los acuerdos que adopte la Asamblea." (54)

Se nos encomendó en la materia Taller de Valuación II de la Especialización, hacer un avalúo de régimen de propiedad en condominio por los tres métodos: valor físico, por capitalización y de mercado. En este caso se escogió régimen propiedad en condominio (tipo horizontal), donde los indivisos estaban dados por la posición en el terreno: en este departamento, el terreno de ubicación estaba intermedio, dado por un indiviso menor que los departamentos ubicados en las esquinas del terreno. En las mismas escrituras vienen los datos de construcción y no se cuentan con instalaciones especiales para elaborar el avalúo físico. El avalúo por capitalización se hizo en base a las medidas de construcción internas del departamento y el factor de capitalización se hizo en base a la tabla propuesta por el Arquitecto Bravo Armejo (Guadalajara). El avalúo de mercado se tomó de una venta reciente de un departamento similar tomándose como base para concluir con el avalúo comercial.

En el anexo incluyo otro ejemplo de un departamento tipo vertical valuándose, de manera individual, con el indiviso correspondiente.

En los avalúos se anexan hojas de factores de cálculo; se utilizó el Método Nuevo León, para depreciaciones del avalúo físico.

Por tal motivo, escogí este avalúo, por tipificar el estudio y mostrar algunos criterios de valuación de condominios; de estos hay muchos, esperando que este ejemplifique algunos de los criterios.

Otro criterio sería valuar todo el conjunto departamental y aplicar el indiviso al caso de estudio.

Definitivamente se sigue con lo recomendado por la Comisión Nacional Bancaria descrita en el apartado de antecedentes técnicos.

Es realmente difícil encontrar toda la información necesaria pero la escritura y el plano arquitectónico ayuda para la verificación de los datos, así como la inspección física.

I. ANTECEDENTES

- I.A) SOLICITANTE : ARG. ALFREDO VERASTEGUI
- I.B) FECHA DEL AVALUO : 2 de Junio de 1993
- I.C) REGIMEN DE PROPIEDAD : Condominio
- I.D) INMUEBLE QUE SE VALUA: Terreno y construcción
- I.E) PROPOSITO O DESTINO -
DEL AVALUO : Crédito con garantía hipotecaria
- I.F) UBICACION DEL INMUE- Paseo Ma. Elena #1153-D Depto. #5.
BLE Fracc. Ampliación Valle del Mirador
Monterrey, N.L.
Lote # 32. Manz. #85
- I.G) NUM. DE CUENTA PREDIAL: No fue proporcionada
- I.H) PROPIETARIO DEL INMUE- LIC. PABLO AYALA HERNANDEZ Y CO-
BLE : PROPIETARIOS
- I.I) VALUADORES : ARG. LUIS MARIO GARZA ULLOA
ARG. HECTOR CISNEROS RAMOS

II. CARACTERISTICAS URBANAS

- II.A) CLASIFICACION DE LA ZONA : Habitacional y semicomercial
- II.B) DENSIDAD DE CONSTRUCCION : 100%
- II.C) TIPO DE CONSTRUCCION : Habitación de tipo medio
- II.D) POBLACION : Normal de clase media
- II.E) CONTAMINACION AMBIENTAL : No hay reporte de indice de contaminación. Generalmente es aceptable
- II.F) USO DEL SUELO : Habitacional y comercial

11.07 VIAS DE ACCESO E : Ubicada en zona habitacional y se-
 IMPORTANCIA DE LAS micomercial del sur de la Cd. de -
 MISMAS : Monterrey, en la calle Paseo Ma. -
 Elena del Fracc. Ampliación Valle
 del Mirador. Esta calle es la la-
 teral de la Av. Lázaro Cárdenas, -
 arteria de intenso tráfico comer-
 cial y comercio importante en la -
 zona.

II.H) SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPO URBANO : Agua potable, (toma domiciliaria),
 drenaje, e. eléctrica (aérea), --
 alumbrado publico con lámparas in-
 candescentes, cordones de piqueta
 de concreto, pavimento de concreto
 hidráulico, teléfono y gas natural

(II). TERRENO

III.A) TRAMO DE CALLE, -- CROQUIS
 CALLES TRANSVERSALES,
 LIMITROFES Y ORIENTA- F. DEL ROSARIO
 CION MANZANA CIRCUN--
 DADA POR LAS CALLES
 DE: PASEO MA. ELENA PASEO AV.
 ENTRE AV. LLAVALE Y NORA LLAVALE
 PASEO NORA ;
 F. MA. ELENA

III.B) MEDIDAS Y COLIN--
 DANCIAS S/ESC : Norte: 13.40M. Colinda c/Depto. No.4
 S-E. : 12.40M. Colinda c/lim.de Prop.
 S-O. : 8.40M. Colinda c/Depto. No.6
 Pte. : 5.62M. Colinda con área comun

NOTA : Se agrega área del estacionamiento

III.C) AREA TOTAL SEGUN
 ESCRITURAS : 99.8 - 15.65% de 637.74

III.D) TOPOGRAFIA Y CON-
 FIGURACION : Plano, de forma irregular

III.E) CARACTERISTICAS -
 PANORAMICAS : Edificios de departamentos

III.F) INTENSIDAD DE --
CONSTRUCCION : Alta

III.G) DENSIDAD HABITA-- : Un inmueble por lote
CIONAL

III.H) SERVIDUMBRES Y/O
RESTRICCIONES : Ninguna

IV. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

IV.A) USO ACTUAL : Departamento ubicado en Condominio Horizontal que cuenta con:
Planta Baja: Sala, comedor, cocina, baño y escalera.
Planta alta: Dos recámaras, estancia, baño y dos roperías.

IV.B) TIPO DE CONSTRUCCION:

T1 : Un solo tipo: T1 -Construcción --
cerrada.
T2 :
T3 :
T4 :

IV.C) CALIDAD Y CLASIFICA--
CION DE LAS CONSTRUC-
CIONES :

IV.D) NUMERO DE NIVELES : Una planta

IV.E) EDAD APROX. DE LA --
CONSTRUCCION : 4 años

IV.F) VIDA UTIL REMANENTE: 56 años

IV.G) ESTADO DE CONSERVA-- : Regular
CION

IV.H) CALIDAD DEL PROYECTO: Adecuado

IV.I) UNIDADES RENTABLES : Una sola

V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

V.A) OBRA NEGRA O GRUESA,

CIMENTACION	: Corridos de concreto ciclopeo.
ESTRUCTURA	: Castillos y cerramientos de concreto armado.
MUROS	: Block de concreto.
ENTREPISOS	: Concreto armado.
TECHOS	: Concreto armado.
AZOTEAS	: Impermeabilizadas.
BARDAS	: Block de concreto.

V.B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.

APLANADOS	: Zarpeo y afine de mezcla en exterior y tiroi blanchado en interior
PLAFONES	: Tiroi
LAMBRINES	: Aculejo en baños y cocina.
PISOS	: Loseta vidreada.
ESCALERA	: De concreto armado
INSTALACIONES ELECT.	: Ocultas en tubo conduit de 3/4" de espesor y cableado segun calculo - con alambre de cobre Nums. 8, 10, 12
INSTALACIONES SANITARIAS	Drenaje: material de PVC, con esp. de 4" oculto. Red agua: tubo galvanizado oculto con esp. de 1". - 3-4"
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES	:
HERRERIA	: Puertas y ventaneria metalicas.
CARPINTERIA	: Puertas enchapadas de triplay de -

	oño de 3 mm. Entrepaños en ropes.
CERRAJERIA	: De regular calidad, del país.
VIDRIERIA	: Semidoble de 3 mm.
PINTURA	: Vinílica en muros y aceite en carpintería y ventanas.
MUEBLES DE BAÑO	: Sanitario y lavabo de regular calidad del país.
FACHADA	: Zarpeo y afino de mezcla terminado en pintura vinílica.
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	:

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Para la elaboración de este avalúo se usa el Método físico -- directo, el de rentabilidad y el comparativo o de mercado.

VII. VALOR FISICO O DIRECTO

VII.A) DEL TERRENO:

CONSIDERANDO SU USO, UBICACION, FRENTE, FONDO, DIMENSIONES, COLINDANCIAS, ECOLOGIA DE LA ZONA Y DEMAS CARACTERISTICAS DE INFLUENCIA, SE OBTUVO UN VALOR PROMEDIO DE: --
N \$500.00 M2

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNIT.	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	VALOR PARCIAL
	M2	N\$ M2			N\$ M2
1	99.8	500.00	-	-	500.00

TOTAL: 99.8 M2 SUBTOTAL DEL TERRENO: (1) N\$ 49,900.00

VALOR UNITARIO MEDIO DE: N\$ 500.00

SEGUN EL ESTADO ACTUAL DE LOS ELEMENTOS DE CONSTRUCCION, - GRADO DE OBSOLESCENCIA, SU EDAD, SUS NECESIDADES DE MANTE- NIMIENTO, Y SU VIDA UTIL REMANENTE, SE OBTUVIERON LOS SI- GUIENTES VALORES:

TIPO	SUPERFICIE M2	VALOR UNIT. REPOSICION NUEVO	DEMERITO %	VALOR UNIT. NETO REPO- SICION	VALOR PARCIAL
				N\$	N\$
T1	90.41	N\$1.000.00	15	850.00	76.848.50

SUBTOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES: (2) N\$ 76,848.50

VII.C) INSTALACIONES ESPECIALES:

SUBTOTAL INST. ESP.: (3)

VALOR FISICO O DIRECTO : (1)+(2)+(3) = N\$ 126.748.50

VIII. VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

RENTA REAL O EFECTIVA

RENTA ESTIMADA EN LA SI-
GUIENTE FORMA

: Se invistio la renta en inmue-
bles semejantes.

RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL: N\$ 1.000.00

DEDUCCIONES ESTIMADAS EN
UN 20% : N\$ 200.00

PRODUCTO LIQUIDO MENSUAL : N\$ 800.00

PRODUCTO LIQUIDO ANUAL : N\$ 9.600.00

CAPITALIZANDO EL PRODUCTO
LIQUIDO ANUAL AL 9% TASA
DE CAPITALIZACION APLICA-
BLE AL CASO DE QUE SE --
TRATA, RESULTA UN INDICE
DE CAPITALIZACION DE : N\$ 106.666.67

VALOR FISICO O DIRECTO : N\$ 126,748.50

VALOR DE CAPITALIZACION : N\$ 106,666.67

VALOR DE MERCADO : N\$ 118,000.00

VALOR DE MERCADO EN NUMEROS REDONDOS PARA -
FINES DE VENTA, TOMANDOLO COMO VALOR COMER-
CIAL : N\$ 118,000.00

(CIENTO DIECIOCHO MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE A --
ESTA FECHA.

EL PROCEDIMIENTO Y ANALISIS DE LOS VALORES SE REALIZO EN BASE
A LOS METODOS DE VALUACION Y CONFORME A LA INFORMACION PRO--
PORCIONADA POR EL PROPIETARIO Y RECABADA EN EL LUGAR, (INSPEC-
CIONANDO LA PROPIEDAD EXTERIOR E INTERIORMENTE, Y NO TENIENDO
INTERES OCULTO, PRESENTE O POTENCIAL SOBRE EL INMUEBLE EN --
CUESTION.

MONTERREY, N.L., A 2 DE JUNIO DE 1993.

ARG. LUIS MARIO GARZA ULLOA

ARG. HECTOR CISNEROS RAMOS

SOPORTE DE AYALUO FISICO

CONDOMINIOS HORIZONTAL

EDAD $\frac{4}{60} = .067$

60

USO

CONDICION FISICA.

COMENTACION	No. 1	37	.08	=	.30
INST. HIDR.	No. 2	11	.10	=	.011
AFLANADOS	No. 3	42	.15	=	.053
HERRERIA	No. 4	8	.15	=	.012
FACHADA	No. 5	2	.12	=	.003
		100			.119

OBSOLESCENCIA.

1. PROYECTO INADECUADO	.04
2. DISEÑO NORMAL	.07
3. CAMBIOS ESTILO	.07
4. CAMBIOS USO EDIFICIO	.04
5. CAMBIO USO FACHADA	-
	.22

$$.30 (.067) + .30 (.119) + .40 (.22)$$

$$.15 - 1 = .65$$

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

FASEO MARIA ELENA # 1153-0, DEFTO. #5,
FRACC. AMPLIACION VALLE DEL MIRADOR.

CONCEPTO	T	A	S	A	S
	8.00%	9.00%	10.00%	11.00%	12.00%
EDAD (o última reparación ma- yor)	0 a 10 1	10 a 20	20 a 30	30 a 40	40 ó más
USO	Bueno	Adecuado 1.	Regular	Deficiente	Malo
ESTADO DE CON-- SERVACION	Bueno	Normal 1.	Regular	Malo	Ruinoso
CALIDAD DE PRO-- YECTO	Muy Bue- no	Bueno 1.	Regular	Deficiente	Malo
VIDA PROBABLE	Más de 35 1.	30 a 35	25 a 30	20 a 25	(-)-20
UBICACION (con respecto a la manzana)	Esquina Comercial	Esquina Residenc. 1.	Inter- medio 1.	Interior Comercial	Inter- rior Resi- dencial
ZONA DE UBICA- CION (Calidad de la zona en que se ubica - el inmueble. - con respecto a colonias o zo- nas similares, como uso de -- sueño correcto)	Muy Bue- na	Buena 1.	Regular	Deficiente	Mala
CAPITALIZACION CONCEPTO.	1.1429%	1.2857%	1.4286%	1.5714%	1.7143%
CAPITALIZACION TASA.	2.2857%	3.1429%	1.4286%	0.0000%	0.0000%

Tasa de interés por capitalización de acuerdo con las ca-
racterísticas de edad, uso, estado de conservación, cali-
dad del proyecto, vida probable, ubicación y zona de ubi-
cación de la vivienda analizada. TASA TASA N.R.
(Sujeta a corroboración o ampliación) 8.8571% 9%

TASA DE INTERES POR CAPITALIZACION

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

ANALISIS DE MERCADO

CONDOMINIO HORIZONTAL

PASEO MA. ELENA # 1153-0, DEPTO. #5

FRACC. AMPLIACION VALLE DEL MIRADOR

INMUEBLE DE REFERENCIA

OTRO DEPTO. #3

a) Terreno	99.8 M2	N# 500.00	N# 49.900.00
b) Construcciones	90.41 M2	1,305.16	68.100.00
T O T A L			N#118,000.00

INMUEBLE EN ESTUDIO

a) Terreno	99.8 M2	N# 500.00	N# 49.900.00
b) Construcciones	90.41 M2	N#1,305.16	68.100.00
T O T A L			N#118,000.00

SE COMPARO UN DEPARTAMENTO SIMILAR QUE SE ACABA DE VENDER EN ESTOS DIAS CON UN VALOR DE: N#118,000.00

VALOR SEGUN ANALISIS DE MERCADO A LA FECHA: N#118,000.00

Haciendo referencia de que la historia de la propiedad de la tierra empezó cuando el hombre se agrupó en tribus, la tierra pertenecía a la tribu y no al individuo; aquí el individuo compartía su medio habitat. En una manera de aprovechar los espacios limitados, lo que se hacía o se laboraba era en común. En México, los primeros avalúos se hacían por el año 1607, como objetivo de allegarse recursos para las obras de infraestructura.

En la ciudad de Monterrey se empezaron a construir Conjuntos habitacionales en 1971 (Valle Verde) y al mismo tiempo que los condominios Constitución (1967) contando con áreas verdes y estacionamiento.

El condominio permite aprovechar en forma mas óptima los terrenos y hacer edificaciones accesibles a una porción de la población con necesidad de vivienda y recursos limitados.

Desde la Edad Media, la imperiosa necesidad de la habitación y la imposibilidad de crecimiento horizontal, obligaron a la verticalidad y al fraccionamiento por pisos y por habitaciones.

El país que mas ha reglamentado la propiedad por pisos es México, reformando el Artículo 951 del Código Civil, promulgando la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos por "pisos, viviendas o locales" y en el estado de Nuevo León, la nueva Ley de Régimen de Propiedad en Condominio (23 de Marzo de 1993), 39 artículos, la misma incluye a aquellas instituciones que reglamentan la valuación en México:

- CNBS (Comisión Nacional Bancaria y Seguros)
- CNV (Comisión Nacional de Valores)
- IMFC (Instituto Mexicano Contadores Públicos)
- GOB (Gobierno Estado)
- CABIN (Comisión Avalúos Bienes Nacionales)
- AUT.MPALES. (Autoridades Municipales)

Así mismo, se comenta sobre las reformas de la ley de desarrollo urbano, sobre la administración de desarrollo urbano, sobre los municipios y el estado, (12 de Febrero de 1993). Las modificaciones a las reglamentaciones urbanísticas de fraccionamientos habitacionales, que afectan las dis-

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

tribuciones de los futuros edificios en régimen de condominio, como la obligatoriedad de la cochera.

Es importante conocer el fin del avalúo y que tipos se valúan; dentro de los aspectos técnicos para hacer avalúos la CNB (Comisión Nacional Bancaria), nos señala la correcta presentación del informe para constituir el régimen en escritura pública las autorizaciones o permisos de construcciones correspondientes, descripción del área privativa y el porcentaje de las partes en condominio (indiviso). En la práctica los porcentajes son en función del área privativa respecto al área total construida, o el valor nominal de cada local respecto al valor total del conjunto dentro de la valuación por los 3 métodos: comparativo o mercado, método físico o directo y método de rentabilidad. Dentro del valor físico, terreno parte proporcional en función del porcentaje o indiviso. Construcciones tanto privativas como comunes (indiviso), así como instalaciones privativas como comunes (indiviso), valor de capitalización tomando en cuenta las rentas estimadas con el mercado de arrendamiento.

Los conceptos de condominio, condómino, propiedad exclusiva, unidad en condominio de uso común, copropiedad, parte alícuota (indiviso) asamblea, copropiedad, áreas comunes en sus diferentes aplicaciones y el factor de indiviso, renglón importante para los criterios de valuación en condominios

Hacer un análisis de los diferentes tipos de condominio y sus características, verticales, horizontales y mixtos, habitacional, comercial (Oficinas, plazas comerciales). Desde luego hasta interés social o popular, nos lleva necesariamente a la identificación primordial de los siguientes conceptos.

Condominio "una forma de propiedad menor que la totalidad, cuando pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho de exclusivo de su propiedad, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes para su adecuado uso y disfrute.

Certificado de vivienda, se obliga a transferir la propiedad bajo el régimen de condominio (FOVI).

Certificado de participación inmobiliaria, constitución de un fideicomiso a cuyo término se establece el régimen de condominio (INFONAVIT).

Condohotel, un condominio en que se contratan los servicios de hotel.

Condominio de tiempo compartido, se adquiere el uso, goce y disfrute a un tiempo compartido.

La clave de éxito para el condominio es la administración, deberán llevarse controles para el mantenimiento, conservación y administración del inmueble, se reafirma en la Ley.

En la práctica es complicado hacer avalúos en propiedad en régimen de propiedad en condominio, muchas ocasiones las escrituras en el cual están constituidos los regímenes de propiedad en condominios no son equitativos en proporción con sus ocupantes y no van de acuerdo con las normas de construcción de obras públicas, aquí lo interesante sería que cumplan como mínimo con los requerimientos de obras públicas como son cajones de estacionamiento y áreas verdes, de ahí el interés de incluir dentro de este estudio un esquema de las reformas a la ley de desarrollo urbano; existen muchos fraccionamientos disfrazados de condominios, con los ahorros respectivos de áreas municipales, independientemente de estos cuestionamientos, las técnicas para la elaboración de avalúos están bien establecidas. La práctica básica es conocer las escrituras, los indivisos, tanto del terreno como de la construcción (áreas comunes y privadas) y de las instalaciones (comunes y privadas), en base a esto hacer inspección física conociendo su ubicación con respecto al conjunto valorando su estado y sus características constructivas. Aún cuando se haga en forma independiente al conjunto, hay que conocer su relación con el régimen de condominio.

La nueva Ley en régimen de condominio del estado de Nuevo León incorpora al régimen en condominio tipo horizontal y mixto que no existía en nuestra entidad y que reglamenta lo que se hacía anteriormente y la posibilidad de hacerlo en forma mixta. La Ley que regula el condominio de edificios, está dentro del derecho privado, recido por orden público.

Otra forma de valuar sería valuando todo el conjunto y aplicar el indiviso del departamento en estudio. Esta es la forma más sugerida aunque las diferentes formas de valuar son correctas. Dentro del avalúo por capitalización deberá ser considerado únicamente el área construida del departamento, quedando incluido en esta área (el derecho de uso, goce y disfrute de las áreas comunes), de ser posible, deberá conocerse la administración del condominio para conocer de buena fuente la renta de mercado de departamentos similares así como los gastos de mantenimiento (porcentaje de desocupación (vacíos), impuesto predial, derecho por servicios de agua, gastos generales (administración, limpieza, vigilancia, etc.) gastos de conservación y mantenimiento, consumo de energía eléctrica común (seguros, etc.), por lo general en este renglón esto es estimado fijando un porcentaje de acuerdo al uso o tipo de edificio.

Para la tasa de capitalización, hay diferentes métodos de acuerdo al uso, estado de conservación, calidad de proyecto, vida probable, ubicación con respecto a la manzana y calidad de la zona de ubicación.

Otros métodos proponen efectos inflacionarios. En este caso se toma una jerarquización de valores entre el 8 y el 12% anual.

El método de mercado es conocer una operación reciente ya sea del mismo conjunto o sea de un departamento o de un conjunto similar y homologar áreas dejando una variable y construcción o terreno si es de fecha diferente, aplicar el efecto inflacionario.

Para definir el valor comercial si es para efectos de crédito hipotecario, se analizarán los índices obtenidos en el estudio en función del tipo de inmueble, demérito por obsolescencia y funcionales que afecten el bien en su conjunto, razonando los resultados para concluir el valor comercial.

Los criterios son muchos y muy variados, aquí se trató de mostrar varios enfoques para que cada quien aplique en su caso las consideraciones y que esto nos sirva como una herramienta para emitir un juicio de valor a una fecha determinada.

Es importante hacer énfasis en la objetividad del estudio y sus diferentes criterios para la valuación de condominios cuando está reglamentado por instituciones como la Comisión Nacional Bancaria, quienes tienen formatos para la elaboración de la misma, el cual se incluye en los anexos, y la Ley que rige las constituciones de los regímenes de condominio que también se anexa y se hacen referencia a los mismos.

Así consideramos que únicamente la práctica para la elaboración de los avalúos en este caso para la valuación de condominios nos ayudará a esclarecer las dudas de los mismos, consultando las Instituciones que los reglamentan, para su correcta aplicación a los mismos. Los estudios siempre son perfectibles y sujetos a mejoramiento.

Esperando que los errores u omisiones a los mismos sean corregidos en los trabajos subsecuentes para capitalizar el aprendizaje de la especialización en valuación inmobiliaria

hecha por primera vez a nivel curricular en una Institución - Educativa, sirva esta para dar fortaleza a los innumerables - estudios realizados a la fecha.

Ante ello, sirva este trabajo como una aplicación de los diferentes criterios para la valuación de condominios cuya -- base fundamental esta elaborada en escritos de las diferentes instituciones relacionadas con la valuación, no existiendo en la práctica algo conjuntado para estos fines, espero que disculpen los errores en la misma y que estos sirvan en un futuro cercano más que para una critica constructiva, sean una - base de sustento para posteriores investigaciones sobre el - tema.

1. Arthur B. Gallion y Simón Eisner. Urbanismo, Planificación y Diseño, (México, Continental), p. 13, 14, 40, 259.
2. Ibid., p. 259, 282, 283, 422.
3. José Luis Fernández del Castillo. Libro de Valuación y -- Construcción del Ing. Gerardo Guajardo. (Mérida, 1971), - p. 25, 26.
4. Ibid., p. 27, 28.
5. Ibid., p. 29, 30, 31.
6. Ibid., p. 32, 33, 34.
7. Ibid., p. 35, 36, 37.
8. Ing. Roberto Carlos Navarro López, Arq. Luis Mario Garza Ulloa. Administración de Condominios. Aspectos Legales -- de la Valuación, (Monterrey, Octubre 1992.), p. 6.
9. Ibid., p. 8.
10. Ibid., p. 12.
11. Ibid., p. 13.
12. Ibid., p. 15.
13. Ibid., p. 18.
14. Manuel Borja Martínez. La Propiedad de Fisos o Deptos. en el Derecho Mexicano. (México, Porrúa, 1957), p. 17, - 18, 19.
15. Ibid., p. 20, 21, 22.
16. Ibid., p. 23, 27, 28.
17. Ibid., p. 31, 39.
18. Ibid., p. 39, 40.
19. Ibid., p. 41, 42.
20. Arq. Paulino Decanini. Arquitectónicas, (Monterrey, Co-- legio de Arquitectos de Nuevo León, A.C., Abril 1993), Nueva Ley de Codominio, Sección 2a.
21. Idem.
22. Periódico Oficial. Ley del Régimen en Propiedad de Con-- dominios para el Estado de Nuevo León. (Monterrey, Go-- bierno del Estado de Nuevo León, 23 de Enero de 1993), - p. 2, 4, 6, 8.
23. Ibid., p. 12, 15.
24. Ibid., p. 18, 19, 20.
25. Ibid., p. 71.
26. Ing. Oscar Villarreal. Introducción a la Valuación, (Mon-- terrey, U. A. N. L., Enero de 1991), Especialización en -- Valuación Inmobiliaria.
27. Arq. Paulino Decanini. Arquitectónicas, (Monterrey, Co-- legio de Arquitectos de Nuevo León, Febrero de 1993), Re-- formas de la Ley de Desarrollo Urbano, Sección 2a.
28. Idem.
29. Ing. Oscar Villarreal. Introducción a la Valuación, -- "Marco Institucional". (Monterrey, Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C., Octubre de 1990), p.
30. Comisión Nacional Bancaria. Circular 1104. (México, Se--

- cretaría de Hacienda y Crédito Público, 18 de Marzo de - 1991), p. 27.
31. *Ibid.*, p. 27, 28.
 32. *Ibid.*, p. 29.
 33. *Ibid.*, p. 30.
 34. *Ibid.*, p. 30.
 35. Bancomer, S. A. Manual de Operación de Peritos Valuadores de la División Técnica de Inmuebles. (México, Enero 1978) p. 132, 133.
 36. *Ibid.*, p. 133, 134.
 37. *Ibid.*, p. 135.
 38. Periódico Oficial. Ley del Régimen de Propiedad en Con-- dominio para el Estado de Nuevo León. Tomo CXXX. Num. 40. (Monterrey, Gobierno Constitucional del Estado de Nuevo León, 2 de Abril de 1993), p. 2, 31.
 39. Arq. Juan Manuel Bravo Armejo. Inq. Rocio Herrera Cué-- llar. La Valuación en Condominio en una P.C., (Puerto -- Vallarta, Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco, A. C., 5 de Septiembre de 1991), p. 32
 40. *Ibid.*, p. 32, 33.
 41. *Ibid.*, p. 30.
 42. Periódico Oficial. Ley del Régimen de Propiedad en Condo-- minio para el Estado de Nuevo León. Tomo CXXX. Núm. 40. - (Monterrey, Gobierno del Estado de Nuevo León, viernes 2 - de Abril de 1993), p. 3.
 43. *Ibid.*, p. 4
 44. José Luis Orodríguez. Manual para la Autoadministración de Condominios. (Mexico, Limusa, 22 de Noviembre de 1988). - p. 23.
 45. Periódico Oficial. Ley del Régimen de Propiedad en Con-- dominio para el Estado de Nuevo León. Tomo CXXX. Num. 40. (Monterrey, Gobierno del Estado de Nuevo León, Viernes 2 de abril de 1993), p. 3
 46. Arq. Juan Manuel Bravo Armejo. Inq. Rocio Herrera Cuéllar Valuación en Condominio en una P. C., (Puerto Vallarta, - Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco, A. C., Sep-- tiembre de 1991), p. 28.
 47. Inq. Eduardo M. Bonilla. Diversas Modalidades de Condomi-- nios y su Relación con la Valuación. (Veracruz, Instituto Mexicano de valuación del Estado de Veracruz, A. C., Oc-- tubre de 1992), p. 6.
 48. *Idem.*
 49. *Idem.*
 50. *Idem.*
 51. *Ibid.*, Marzo de 1993, p. 9.
 52. José Luis Orodríguez. Manual para la Autoadministración de - Condominios. (Mexico, Limusa, 22 de Noviembre de 1988). - p. 1, 2, 3.
 53. Periódico Oficial. Ley del Régimen de Propiedad en Con-- dominio para el Estado de Nuevo León. Tomo CXXX. Num. 40. (Monterrey, Gobierno del Estado de Nuevo León, Viernes 2 de Abril de 1993), p. 9
 54. *Ibid.*, p. 10, 12, 27.

- Bancomer, S. A. Manual de Operación de Peritos Valuadores de la División Técnica de Inmuebles, México, 1978.
- Bonilla, Eduardo M. Ing. Diversas Modalidades de Condominios y su Relación con la Valuación, Veracruz, Instituto -- Mexicano de Valuación del Estado de Veracruz, A.C., 1992.
- Borja Martínez, Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamen-- tos en el Derecho Mexicano, México, Porrúa, 1957.
- Bravo Armejo, Juan Manuel Arg., Herrera Cuéllar, Rocio Ing -- La Valuación en Condominios en una P. C., Puerto Var-- liarta, Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco, A.C., 1991.
- Comisión Nacional Bancaria. Circular 1104, México, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 1991.
- Decanini, Paulino Arg. Arquitectónicas, Reformas de la Ley de Desarrollo Urbano, Sección 2a., Monterrey, Colegio -- de Arquitectos de Nuevo León, 1993
- Nueva Ley de Condominio, Secc. 2a.
- Diario Oficial de la Federación. Ley Sobre el Régimen de -- Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distri-- to Federal, 45 Artículos, México, 28 de diciembre de 1972.
- Fernández del Castillo, José Luis. Libro de Valuación y Construcción del Ing. Gerardo Guajardo, Algunas notas -- sobre la Historia de la Valuación en México, Memo-- rias de la IX Convención de la Asociación Nacional -- de Institutos Mexicanos de Valuación en México, Mé-- rida, 1971.
- Gallion, Arthur B., Eisner, Simón. Urbanismo, Planificación y Diseño, México, Continental.
- Navarro López, Roberto Carlos Ing., Garza Ulloa, Luis Mario, Arg. Administración de Condominios, Aspectos Legales de la Valuación (Especialidad Valuación Inmobilia-- ria), Monterrey, 1992.
- Ordóñez, José Luis. Manual para la Autoadministración de -- Condominios, México, Limusa, 1988.
- Periódico Oficial. Ley del Régimen en Propiedad de Condomi-- nios para el Estado de Nuevo León, Monterrey, Go-- bierno del Estado de Nuevo León, Enero de 1993.
Abril 2 de 1993.
- Tunnard, Christopher. Hope Reed Henry. Silueta Urbana de -- Norteamérica, México, Novaro, 1964.
- Valdés Marroquín, Ramón Ing. Hernández Yáñez, Manuel Ing. In-- troducción a la Valuación de los Condominios, Espe-- cialización en Valuación Inmobiliaria, Monterrey, -- Arquitectura Post-Grado, U.A.N.L., 1992.

Villarreal, Oscar Ing. Introducción a la Valuación, Especialización en Valuación Inmobiliaria, Monterrey, -- U.A.N.L., 1991.

Introducción a la Valuación "Marco Institucional", Monterrey, Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C., 1990.

- Anexo Núm. 1 : Formato Único para Avalúos Inmuebles.
- Anexo Núm. 2 : Avalúo de un Departamento Vertical en Condominio.
- Anexo Núm. 3 : Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.
- Anexo Núm. 4 : Consideraciones Adicionales.

INDICE DEL VALUO - AVALUO -

I. ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUO:

VALUADOR:

Registro C.N.B.

FECHA DEL AVALUO:

INMUEBLE QUE SE VALUA:

REGIMEN DE PROPIEDAD:

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO:

UBICACION DEL INMUEBLE:

NUMERO DE CUENTA FREDIAL:

II. CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

III. TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN:

CROQUIS

AREA TOTAL:

m². segun.

Topografía y configuración:

Características panorámicas:

Densidad habitacional:

Intensidad de construcción:

Servidumbre y/o restricciones:

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual:

Tipo de construcciones:

Calidad y clasificación de la construcción:

Numero de niveles:

Edad aproximada de la construcción:

Vida útil remanente:

Estado de conservación:

Calidad del proyecto:

Unidad rentables o susceptibles a rentarse:

IV. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual:

Tipo de construcciones:

Calidad y clasificación de la construcción:

Número de niveles:

Edad aproximada de la construcción:

Vida útil remanente:

Estado de conservación:

Calidad del proyecto:

Unidad rentables o susceptibles a rentarse:

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

a) OBRA NEGRA O GRUESA.

Cimientos:

Estructura:

Muros:

Azoteas:

Bardas:

d) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

Abianados:

Piafones:

Lambrines:

Fisos:

Escaleras:

Pintura:

Recubrimientos especiales:

c) CARPINTERIA

d) INSTALACIONES HIDRAULICAS SANITARIAS

Muebles de baño:

e) INSTALACIONES ELECTRICAS

f) PUERTAS Y VENTANERIA METALICAS

d) VIDRIERIA

h) CERRAJERIA

1) FACHADAS

2) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

VII. VALOR FISICO O DIRECTO

a) Del terreno:

Lote tipo o predominante:

Valores de calle o de zona:

FRACCION	SUPERFICIE M2.	VALOR UNITARIO \$/M2.	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	VALOR PARCIAL
----------	-------------------	--------------------------	-------	---------------------	------------------

TOTAL	M2.	SUBTOTAL (1) \$			=====
-------	-----	-----------------	--	--	-------

Valor unitario medio de: \$

o) De las construcciones:

TIPO	AREA M2	VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO	DEMERITO %	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICION	VALOR PARCIAL \$
------	------------	--	---------------	---	------------------------

SUBTOTAL (2) \$

=====

c) Instalaciones especiales, elementos
accesorios y obras complementarias:

SUBTOTAL (3) \$

=====

VALOR FISICO O DIRECTO (1) + (2) + (3) = \$

=====

VIII. VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

a) Renta real o efectiva: \$

b) Renta estimada o de mercado: \$

Renta Bruta Total Mensual: (efectiva o estimada) \$

Importe de deducciones (%)

Renta Neta Mensual \$

Renta Neta Anual \$

Capitalizando la renta anual al % tasa
de capitalización aplicable al caso, resulta
un INDICE DE CAPITALIZACION DE: \$

IX. RESUMEN

Valor Físico o Directo:	\$
Valor de Capitalización de Rentas:	\$
Valor de Mercado:	\$

X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

XI. CONCLUSION

Valor comercial:	\$	=====
------------------	----	-------

(con letra)
 Esta cantidad representa el Valor Comercial al día de 19 .

XII. VALOR REFERIDO (En su caso)

Para los efectos a que haya lugar, el valor referido del inmueble al día.

PERITO VALUADOR

INSTITUCION

.....
 Nombre y firma
 No. de Registro C.N.B.:

.....
 Nombre y firma
 (Delegado Fiduciario o
 funcionario autorizado)

.....
 Especialidad

Cargo:

.....
 Periodo de vigencia

Clave:

- AVALUO -

I. ANTECEDENTES

I.SOLICITANTE DEL AVALUO: ARG. ALFREDO VERASTEGUI CHAPA

I.VALUADOR: ING. ALEJANDRO GARZA SALAZAR REG.
C.N.B. #---

I.FECHA DEL AVALUO: 2 de Junio de 1993

I.INMUEBLE QUE SE VALUA: Terreno y Construccion

I.REGIMEN DE PROPIEDAD: Condominio

I.PROPIETARIO DEL INMUEBLE: INMOBILIARIA Y FRACCIONAMIENTO
MONTERREY DEL NORTE, S.A. DE C.V.

I.PROPOSITO O DESTINO DEL -
AVALUO: Conocer su valor comercial

I.UBICACION DEL INMUEBLE: Av. Junco de la Vega #2523 Depto.
403, Col. Escamilla,
Monterrey, N.L.

I.NUMERO DE CUENTA PREDIAL: No fue proporcionado

II. CARACTERISTICAS URBANAS

II.CLASIFICACION DE LA ZONA: Comercial

II.TIPO DE CONSTRUCCION: Tipo Medio

II.INDICE DE SATURACION DE -
LA ZONA: 100%

II.POBLACION: Normal de clase media

II.CONTAMINACION AMBIENTAL: 87 Imecas de Ozono, sistema inte-
gral de monitoreo ambiental, Sub-
secretaria de Ecologia, situacion
favorable.

II.USO DEL SUELO: Comercial

II. VIAS DE ACCESO E IMPOR--

TANCIA DE LAS MISMAS: Ubicada en zona comercial del Su--
reste de la Cd. de Monterrey, en la
Av. Junco de la Vega de la Col. Es--
camilla.

Este inmueble se ubica a 400.00 M.
de la Av. Eugenio Garza Sada, arteria
de importancia venicular y co--
mercial en la zona.

II. SERVICIOS PUBLICOS Y --

EQUIPAMIENTO URBANO: Agua potable (Toma domiciliaria), -
drenaje, E. eléctrica (aérea). --
alumbrado publico con lámparas in--
candescentes, cordones de banquetta
de concreto, pavimento de concreto
hidráulico, teléfono y gas natural.

III. TERRENO

III. TRAMO DE CALLE, CALLES -

TRANSVERSALES LIMITRO--

FES Y ORIENTACION: Av. Junco de la Vega entre Lirios y
Claveles.

C R O Q U I S

III. MEDIDAS Y COLINDANCIAS -

SEGUN: ESCRITURAS.	--+	+-----+	+-
		LOS LIRIOS	NORTE

NOTA: MEDIDAS Y COLINDAN-	--+	+-----+	+-
CIAS DEL DEPTO. 403:		AV. JUNCO	.
		DE LA VEGA	.
NTE. 10.00 Mts. colinda	.	+-----+	CIPRESES
con Prop. privada.	.	+-----+	.
SUR 10.00 Mts. colinda	--+	+-----+	+-
con área comun.		CLAVELES	
OTE. 11.90 Mts. colinda	--+	+-----+	+-
con Prop. privada.			
PTE. 11.90 Mts. colinda			
con área comun.			

AREA TOTAL 90.79 M2. MAS 15.00 M2. DE ESTACIONAMIENTO S/ ES--
CRITURA

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: PLANO REGULAR

III. CARACTERISTICAS PANORAMICAS: Comercios y edificios del (TESM)

III. DENSIDAD HABITACIONAL: Multifamiliar

III. INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: Alta

III. SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: Ninguna

IV. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

IV. USO ACTUAL: Departamento ubicado en el quinto nivel del edificio que cuenta con:

Sala comedor, cocina, lavandería, tres - recámaras, dos baños y tres roperías.

IV. TIPO DE CONSTRUCCION: un tipo: i. i. construcción cerrada

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:

NUMERO DE NIVELES: Seis plantas

EDAD APROX. DE LA CONSTRUCCION:

0 años

VIDA UTIL REMANENTE: 70 años

ESTADO DE CONSERVACION:

Buena

CALIDAD DE PROYECTO: Buena

UNIDADES RENTABLES: una sola

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

a) OBRA NEGRA O GRUESA

CIMIENTOS:	Zapatas y trapes de concreto armado
ESTRUCTURA:	Columnas y vigas de concreto armado
MUROS:	Block de concreto
ENTREPISOS:	Concreto armado
TECHOS:	Concreto armado
AZOTEAS:	impermeabilidades
BARDAS:	Block de concreto

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

- APLANADOS: Zarpeo y afine de mezcla en exterior
Texturizados en interior
- PLAFONES Tirol
- LAMBRINES: Azulejo en baños y cocina
- PISOS: Inter ceramic
- ESCALERAS: Concreto armado con Recb. de piedra de -
Revnosa
- PINTURA: Vinilica en muros y aceite en carpinte--
ria.
- RECUBRIMIENTOS --
ESPECIALES:
- c) CARPINTERIA: Puertas enchapadas de triplay de pino de
3mm., entrepaños y cajoneras en roperias
- d) INSTALACIONES --
HIDRAULICAS Y --
SANITARIAS: Drenaje: material de PVC. con Esp. de -
4" oculto. Red de agua: tubo galvaniza-
do oculto con esp. de 1", 3/4" y 1/2"
- MUEBLES DE BAÑO: Sanitarios de buena calidad del país. -
lavabos de buena calidad del país
- e) INSTALACIONES --
ELECTRICAS: Ocultas en tubo conduit de 3/4" de espe-
sor y cableado según cálculo con alam--
bre de cobre Nums. 8, 10, 12 y 14
- f) PUERTAS Y VENTA--
NERIA METALICAS: Ventanas de aluminio
- g) VIDRIERIA: Filtrasol de 6 mm.
- n) CERRAJERIA: De buena calidad, del país
- i) FACHADAS: Con vidrio antirreflejante
- j) INSTALACIONES ES-
PECIALES, ELEMEN-
TOS ACCESORIOS Y
OBRAS COMPLEMEN--
TARIAS: Mobiliario de cocina y clima central.

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Para la elaboracion de este avaluo se usa el Metodo Fisico -- Directo, el de Rentabilidad, y el Comparativo o de Mercado.

VII. VALOR FISICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO:

Lote tipo o predominante 30.00 Mts. de promedio

Valores de calle o de zona N \$ 800.00 por M2.

NOTA: Se aplico el proindiviso marcado en la escritura del 6.45 %, considerando el valor de N \$ 800.00 por M2. en toda el area del inmueble.

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO N \$/M2.	COEF. %	MOTIVO DEL COEF.	VALOR PARCIAL N \$/M2.
1	450.00	800.00	--	-----	800.00

TOTAL 29.025 M2 SUBTOTAL (1) N \$ 23,220.00
=====

VALOR UNITARIO MEDIO DE: N \$ 800.00

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

NOTA: Se aplico el proindiviso marcado en la escritura del 6.343 %, del area total de construccion que es de -- 1,976.32 M2.

TIPO	AREA M2.	VALOR UNITARIO REPOSICION NVD.	DEMERITO %	VALOR UNITARIO NETO REPOSI- CION	VALOR PARCIAL N \$
T.1.	125.36	2,100.00	--	2,100.00	263,256.00

SUBTOTAL (2) N \$ 263,256.00
=====

c) INSTALACIONES ESPECIALES:

Mobiliario de cocina N \$ 4,000.00

Clima central de 5 Ton. N \$ 10,000.00

SUBTOTAL (3) N \$ 14,000.00
=====

VALOR FISICO O DIRECTO: (1) + (2) + (3) = N \$ 300,476.00
=====

III. ANALISIS POR CAPITALIZACION DE RENTAS.

RENDA REAL O EFECTIVA:				#	3,008.64
TIPO 1	125.36	24.00	3,008.64		
RENDA BRUTA TOTAL MENSUAL: (efectiva)				#	3,000.00
IMPORTE DE DEDUCCIONES		0.20			595.09
RENDA NETA MENSUAL:					2,404.91
RENDA NETA ANUAL:					28,858.95
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL 8.71% TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO. RESULTA UN INDICE DE CAPITALIZACION DE:					331,163.74

IV. RESUMEN DE VALORES

VALOR FISICO DIRECTO:		#	300,470.00
VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS:			331,163.94
VALOR DE MERCADO:			285,000.00

V. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

Considerando las características particulares del inmueble, - las expectativas de Mercado y su desarrollo, se determina el Valor de Capitalización como Valor Comercial.

VI. CONCLUSION

VALOR COMERCIAL: # 330,000.00

(TRESCIENTOS TREINTA MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.)

Monterrey, N.L., a 2 de Junio de 1993.

ABD. XAVIER GALINDO RUIZ
ING. ALEJANDRO GARZA SALAZAR
(ING. EFRAIN ROMERO JASSO

ANALISIS DE DEDUCCION DE RENTA		300,470
A. RENTA BRUTA ANUAL		36.000
B. TIEMPO DE VACIOS		24
C. DURACION CONTRATO		2
FACTOR DE DEDUCCION $B / (C * 360 \text{ dias})$		0.0667

VACIOS		2.400.00
ADMINISTRACION	0%	0.00
OPERACION	2%	4.507.05
IMPUESTOS		234.00

TOTAL DEDUCCION ANUAL 7.141.05

$$\% \text{ DE DEDUCCIONES} = \frac{\text{T. DEDUCC. ANUAL}}{\text{RENDA BRUTA ANUAL}} = 0.1984$$

TASA DE INTERES POR CAPITALIZACION

EDAD	1.1429
USO	1.2857
CONSERVACION	1.1429
PROYECTO	1.2857
VIDA PROBABLE	1.1429
UBICACION	1.4286
ZONA UBICACION	1.2857
TASA CAPITAL	8.7144

SOLICITANTE: ARQ. ALFREDO VERASTEGUI CHAPA
VALUADOR: ING. EFRAIN ROMERO JASSO
FECHA DEL AVALUO: 2 de Junio de 1993
INMUEBLE QUE SE VALUA: Condominio Habitacional
No. DE CUENTA FREDIAL: No se proporciono
REGIMEN DE PROPIEDAD: Condominio
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: INMOBILIARIA Y FRACCIONADORA MON--
TERREY DEL NORTE, S. A. DE C. V.
OBJETO DEL AVALUO: Conocer el valor comercial del in--
mueble
UBICACION DEL INMUEBLE: Junco de la Vega 2523
Depto. 403
Col. Escamilla
Monterrey, N. L.

II. MARCO DE REFERENCIA

UBICACION DE REFERENCIA: M.M. del Llano y Batallón de San --
Blás, Desarrollo Urbano Reforma, --
Edificio 19, Depto. 14, Cuarto Piso
EDAD DE LA CONSTRUCCION: 8 años
FECHA DE LA OPERACION: 13 de Abril de 1993
SUPERFICIE DEL DEPTO.: 87 M2.
VALOR DE OPERACION: N\$ 220,876.00
VALOR DEL TERRENO:
122.29 M2. x N\$ 400.00/M2. = N\$ 48,916.00
VALOR DE CONSTRUCCION= VALOR DE OPERACION - VALOR DE TERRENO
N\$ 220,876.00 - N\$ 48,916.00
VALOR DE CONSTRUCCION: N\$ 171,960.00

VALOR DE CONSTRUCCION/M2.: N\$171,760.00/87.00M2. N\$1,976.55/m2

VALOR DE REPOSICION NUEVO: Construccion por M2. / FR

N\$ 1,976.35 / 0.85

VALOR DE REPOSICION NUEVO: N\$ 2,325.35

III. DEPARTAMENTO ANALIZADO

SUPERFICIE DEL DEPARTAMENTO: 125.36 M2.

VALOR DE CONSTRUCCION: = AREA x V.R.N. x FR

VALOR DE CONSTRUCCION: 125.36 x 2,325.35 x 0.85

VALOR DE CONSTRUCCION: N\$ 247,780.00

=====

VALOR DE TERRENO: =SUPERFICIE LOCAL x PRECIO POR M2.

VALOR DE TERRENO: 29.025 x N\$ 800.00/M2.

VALOR DE TERRENO: N\$ 23,220.00

VALOR DE MERCADO=VALOR DE TERRENO+VALOR DE CONST.+INST.ESPE--
CIAL

N\$ 23,220.00 + N\$247,780.00+ N\$ 14,000.00

VALOR DE MERCADO: N\$285,000.00

=====

VALOR DE MERCADO EN NUMEROS REDONDOS: N\$285,000.00

(DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.)

ARG. XAVIER GALINDO RUIZ
ING. ALEJANDRO GARZA SALAZAR
ING. EFRAIN ROMERO JASSO

PERIODICO OFICIAL

TOMO CXXX Monterrey, N. L. Viernes 2 de Abril de 1993 NUM.40

EL CIUDADANO LIC. SOCRATES C. RIZZO GARCIA, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEON A TODOS SUS HABITANTES HAGO SABER:

QUE EL H. CONGRESO DEL ESTADO HA TENIDO A BIEN DECRETAR LO QUE SIGUE:

D E C R E T O

NUM.....163

LEY DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1o.- Las disposiciones de esta Ley son de interés -- público y tienen por objeto regular el Régimen de Propiedad -- en Condominio en su forma vertical, horizontal y mixta; las -- formas de su constitución; los derechos y obligaciones de los -- condóminos; la estructura organizacional y su funcionamiento; -- y las de extinción.

Artículo 2o.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

A).- Condominio: Es una forma especial de propiedad que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privativa y a la vez un derecho de copropiedad -- sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones -- de esta Ley, a la escritura constitutiva o al Reglamento de --

B).- Condómino: Es la persona física o moral que es propietaria y legítima poseedora de una o más porciones de un condominio, ya sea vertical, horizontal y mixto.

C).- Propiedad Exclusiva: Bienes de uso privativo de cada uno de los condóminos.

D).- Unidad en Condominio: Piso, departamento, vivienda, casa local, oficina, comercio, industria o terreno susceptible de apropiación exclusiva de un condómino.

E).- Bienes de Uso Común: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la Escritura Constitutiva o por el Reglamento de Condominio y Administración.

F).- Copropiedad: Existe copropiedad para efectos de esta Ley sobre los bienes comunes que pertenecen a los condóminos proindiviso, es decir, sin división material de partes.

G).- Parte Alicuota: El derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad o fracción en relación al valor total del condominio.

H).- Asamblea: Reunión de condóminos celebrada previa convocatoria, para proponer, discutir y en su caso, resolver asuntos de interés común a los condóminos.

I).- Cuota Ordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al condominio para absorber los gastos de administración, mantenimiento y operación de acuerdo a lo establecido en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración.

J).- Aportación Extraordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con relación al condominio, para absorber gastos extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos, que previa aprobación de la Asamblea General de Condóminos, se considere procedente su erogación como un aumento al valor de la inversión o que son susceptibles de amortizarse en dos o más períodos anuales.

Artículo 3o. Queda afectado al Régimen Propiedad en Condominio vertical aquel inmueble construido en varios niveles en donde el uso del suelo de desplante es un elemento común a los condóminos; y a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva.

propiedad exclusiva sobre su unidad, y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble necesarias para su adecuado uso, goce o disfrute de acuerdo a la Escritura Constitutiva y al Reglamento de Condominio y Administración correspondiente.

Artículo 4o.-Queda afectado al Régimen de Propiedad en Condominio horizontal aquel inmueble destinado a construirse o desarrollarse en forma horizontal, donde partes del suelo y otros bienes son susceptibles de apropiación exclusiva coexistiendo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes.

En este caso cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre el suelo de su propiedad individual y sobre lo edificado y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes en los términos de la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración correspondiente.

Artículo 5o.- El Régimen de Propiedad en Condominio Mixto se origina cuando en un mismo terreno o edificación condominal se presenten ambas condiciones requeridas para los condominios verticales y horizontales, debiéndose especificar cada una de ellas.

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

Artículo 6o.- En los tres tipos de Régimen de Propiedad en Condominio antes indicado cada propietario podrá usar, gozar y disponer en la forma establecida en la Escritura Constitutiva, la superficie de propiedad exclusiva o su unidad en condominio, sin la necesidad del consentimiento de los demás. En la enajenación, gravamen o embargo se entenderán comprendidos invariablemente, los derechos sobre los bienes comunes o de copropiedad que le son inseparables, incluyéndose en todo caso los estacionamientos que correspondan a cada unidad en condominio.

El derecho sobre los elementos comunes o de copropiedad del inmueble sólo será enajenable, gravable o embargable conjuntamente con la superficie de propiedad exclusiva o en su caso con la unidad en condominio, respecto del cual se considere anexo inseparable.

En el régimen de Propiedad en Condominio el derecho sobre los

elementos comunes o de copropiedad del inmueble no son susceptibles de división.

Artículo 7o.- Son objeto de propiedad común o de copropiedad:

I.- En el Condominio vertical el suelo y fachadas, los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general; así mismo el sótano, pórticos, puertas de entrada, vestibulos, galerías, corredores, escaleras, pasillos y patios siempre que sean de uso común y los jardines y espacios que hayan señalado las autoridades competentes; serán también de propiedad común únicamente de los condóminos colindantes - los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre si las unidades en condominio y en general los demás que se establezcan en la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración;

II.- En el Condominio horizontal, todo el suelo y los patios interiores de uso común o de copropiedad afectos al Régimen de Propiedad en condominio, así mismo, los jardines, senderos, andadores, calles y otros espacios que se establezcan con esta naturaleza en la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración correspondiente;

III.- En ambos condominios los locales destinados a la administración, alojamiento de porteros y vigilantes, instalaciones generales y de servicios comunes a 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 de uso común; y cualquier otras partes del inmueble que se establezcan con el carácter de bienes de uso común o de copropiedad en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración correspondiente;

IV.- Al condominio mixto le serán aplicables, en lo conducente, las disposiciones anteriores.

CAPITULO III

De la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 8o.- Para someter al Régimen de Propiedad en Condominio a un inmueble el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en Escritura Pública, en la cual se hará constar:

I.- La ubicación, dimensiones y linderos del terreno;

II.- Las autorizaciones o permisos otorgados por las autoridades competentes conforme a las Leyes, normas y lineamientos aplicables; y en su caso las características de las garantías que se hubieran exigido;

III.- La descripción general del desarrollo o la construcción;

IV.- La descripción de cada unidad en condominio, su nomenclatura, ubicación, medidas y demás datos necesarios para identificarlo.

V.- En los casos de los lotes de terrenos destinados a edificarse horizontalmente en ellos deberán identificarse plenamente la ubicación, medidas, colindancias y linderos precisos de los lotes destinados a unidades privativas, así como las zonas de uso común;

VI.- El porcentaje que le corresponda a cada unidad sobre el valor total de los bienes de uso común del condominio;

VII.- El destino general del condominio, y en su caso, el especial de cada unidad en condominio;

VIII.- Los bienes comunes: su destino, con la especificación y detalles necesarios y en su caso su ubicación, medidas colindancias y partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el Régimen en condominio;

X.- El Reglamento de Condominio y Administración que establecerá las bases generales que regirán al propio condominio, el cual podrá insertarse en el cuerpo de la Escritura Constitutiva o en su caso podrá agregarse como apéndice a la misma;

XI.- Al apéndice de la Escritura Constitutiva del Régimen en Condominio se agregarán debidamente firmados por las partes y certificados por Fedatario Público, los planos generales debidamente autorizados por las Autoridades competentes.

Artículo 9o.- Una vez aprobado por las Autoridades Competentes el uso del suelo, construcción o constitución de un régimen de propiedad en condominio la Escritura Constitutiva que reúna los requisitos de ley deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 10o.- En todo acto de transmisión de derechos sobre

el Regimen de propiedad en condominio, se insertarán y agregaran los datos conducentes de la Escritura Constitutiva, haciéndose constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento de Condominio y Administración, presumiéndose en consecuencia que se adquieren todos los derechos y obligaciones en él contenidos.

Artículo 11o.- El Reglamento de Condominio y Administración preverá los casos y requisitos en que proceda la modificación de la Escritura Constitutiva.

Artículo 12o.- El Reglamento de Condominio y Administración deberá contener:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos, respecto de sus unidades en condominio y de los bienes de uso común, así como las limitaciones a que puede estar sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes;

II.- Disposiciones relativas a la administración, mantenimiento y operación del condominio;

III.- La forma y requisitos de la convocatoria y de desarrollarse las Asambleas.

IV.- La forma de designar y remover al administrador o administradores, así como las facultades y obligaciones que se les confieran;

V.- En su caso, la forma de designar y remover al Comité consultivo y de vigilancia o alguno de sus integrantes y las facultades y obligaciones que se les confieran;

VI.- Las materias o asuntos que se reserven a la Escritura Constitutiva, al Reglamento de Condominio y Administración y a la presente Ley;

VII.- Las normas a que deban sujetarse las modificaciones del Reglamento de Condominio y Administración.

CAPITULO IV.

De Los Derechos y Obligaciones de Los Condóminos

Artículo 13o. Los condóminos tendrán los siguientes derechos:

I.- Un derecho compartido sobre los elementos y partes del condominio, que se consideran comunes o de copropiedad, - proporcional al valor de su propiedad exclusiva de acuerdo a lo establecido en la Escritura Constitutiva o en el Reglamen-

to de Condominio y Administración correspondiente:

II.- Servirse de los bienes comunes o de copropiedad y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario de acuerdo a la Escritura -- Constitutiva o al Reglamento de Condominio y Administración -- correspondiente;

III.- Usar, gozar, disfrutar y disponer de su unidad en -- condominio, con las limitaciones y prohibiciones que se esta-- blezcan en esta Ley, en la Escritura Constitutiva o en el Re-- glamento de Condominio y Administración, en ningún caso se -- pueden enajenar los estacionamientos en forma separada a la -- unidad en condominio;

IV.- Realizar por su cuenta las obras necesarias que re-- quiera su unidad, así como los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes, u otras divisiones entre los locales colindantes;

V.- Usar de su unidad en condominio en forma ordenada y -- tranquila, no pudiendo en consecuencia destinarla a usos con-- trarios a la moral o a las buenas costumbres, ni afectarla a usos distintos de los convenidos o autorizados expresamente, o que deban presumirse de la naturaleza propia del condominio, en los términos establecidos por la presente Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administra-- ción u otros ordenamientos legales.

Artículo 14o.- Los condóminos, en condominios horizontales -- tendrán un derecho exclusivo sobre su unidad privativa y un -- derecho proporcional en los bienes de uso común, en los tér-- minos y condiciones que se establezcan en la presente Ley, -- en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 15o.- Los condóminos en los condominios verticales -- tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

I.- Un derecho proporcional sobre el suelo afecto al Ré-- gimen de Propiedad en condominio y exclusivo sobre cada uni-- dad en condominio;

II.- Los condóminos situados en el acceso al edificio, en la planta baja o en el último piso, no tendrán un derecho -- preferente, salvo que se establezca en la Escritura Constitu-- tiva o en el Reglamento de Condominio y Administración. Los condóminos de la planta baja no podrán ocupar ni hacer obras o construcciones para su uso exclusivo o preferente sobre los bienes de uso común ubicados en la misma. Los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar nue--

vos pisos o construcciones. Las anteriores restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble;

III.- Las obras que se requieran en los techos o azoteas - 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 y en general - los que se establezcan en la Escritura Constitutiva o en el - Reglamento de Condominio y Administración.

IV.- Hacer todas las obras y reparaciones en el interior de su unidad en condominio que deseen, estando prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras o partes esenciales del edificio, que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores de acuerdo a lo establecido en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 16o.-En la Escritura Constitutiva podrán establecerse derechos de preferencia entre condóminos de acuerdo a lo - establecido en el Código Civil vigente.

El condómino o su arrendatario, o cualquier otro cesionario - del uso, tiene las mismas obligaciones ante los demás condóminos y arreglarán entre si en que casos el usuario tendrá la representación del condómino. en las Asambleas que se celebren. En todo caso el condómino es solidario de las obligaciones contraídas por el usuario.

Artículo 17o.-Para la realización de obras en los bienes comunes e instalaciones generales. en cualquier de los tipos de condominio que reglamenta esta Ley se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador, previa licencia de las Autoridades competentes, bastando la conformidad en su caso del Comité -- consultivo y de vigilancia;

II.- Los condóminos podrán acordar la reparación de los - vicios de construcción de los bienes comunes e instalaciones generales, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio. salvo pacto en contrario y sin -- perjuicio de hacer exigible la responsabilidad al enajenante;

III.- Para realizar obras que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad no aumenten el valor del condomi-- nio. u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se reque-

rara el 51% del total de votos de los condóminos, reunidos en la Asamblea, en los terminos de la Fracc. III del Artículo 190. de esta Ley:

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes, en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuados por los condóminos, en caso de faltar el administrador, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento u operación.

En ningún caso, se realizarán obras que puedan poner en peligro la estabilidad y conservación del condominio o que afecten la seguridad o comodidad del condómino, así como que impidan permanentemente al uso de una parte o servicio común, aunque solo sea a un condómino, ni que merezcan cualquier otra prohibición de un tercero. En los dos últimos casos, las obras podrán llevarse a cabo, si existe acuerdo de por lo menos el 51% entre los condóminos, y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción. Si las edificaciones sólo se refieren a obras, deberá contarse con los permisos de las autoridades correspondientes.

Artículo 180.- Se aplicarán, en todo lo conducente, las normas anteriores, a los condominios horizontales o mixtos tanto en lo que respecta a mantenimiento y cuidado de las propiedades de uso común, como las obras de propiedad exclusiva de cada condómino, las que deberán someterse a las limitaciones que señale el Reglamento de Condominio y Administración.

CAPITULO V.

De la Estructura Organizacional del Regimen de Propiedad en Condominio

Sección Primera

De la Asamblea

Artículo 190. La Asamblea General de Condóminos es el órgano supremo del condominio. Las Asambleas generales podrán ser ordinarias o extraordinarias y serán convocadas por un administrador o en su caso por el Comité Consultivo y de Vigilancia. Las Asambleas generales se regirán por lo siguiente:

I.- Las ordinarias deberán celebrarse, por lo menos, una vez al año y las extraordinarias cuando se traten asuntos de su competencia:

II.- Las Asambleas Generales se celebrarán en el Municipio donde se encuentre ubicado el condominio:

III.- Cada condómino gozará de un número de votos equivalente al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio, de acuerdo a la Escritura Constitutiva correspondiente del mismo:

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

V.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración establezca una mayoría especial:

VI.- Cuando un sólo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá además, el 50% de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos:

VII.- Será Presidente y Secretario de las Asambleas quienes sean señalados como tales en el Reglamento de Condominio y Administración, no estando presentes estos, o a falta de tal designación, los condóminos presentes determinarán quienes fundarán con tal carácter. El Presidente designará de entre los concurrentes a dos personas que actuarán como escrutadores, a fin de constatar la existencia del quórum:

VIII.- Las actas de las Asambleas serán firmadas por su Presidente y Secretario y en su caso, por un miembro del Comité Consultivo y de Vigilancia, y si es necesario serán protocolizados ante Notario Público:

IX.- Los condóminos que representen por lo menos un 25% de los votos podrán convocar a Asamblea cuando en dos ejercicios consecutivos no se haya celebrado la Asamblea Ordinaria anual.

Artículo 20o.-Las Convocatorias para la celebración de las Asambleas Generales se deberán hacer cuando menos con 10 días naturales de anticipación, salvo que en el Reglamento de Condominio y Administración se establezca un plazo mayor, la Convocatoria deberá indicar el lugar, hora y día en que se celebrará la asamblea, así como el orden del día y se notificará en el domicilio que tenga registrado la administración de cada condómino.

Quando la Asamblea Ordinaria se celebre en virtud de la primera convocatoria requerirá un quórum del 51% de los votantes, cuando sea necesario realizar una segunda convocatoria la asamblea se llevará a cabo con los condóminos presentes.

En las Asambleas Extraordinarias en primera y en ulteriores - convocatorias se requerirá por lo menos un quorum del 51% de los votantes. Salvo que en la Escritura Constitutiva se establezcan quorums o mayorías calificadas.

Los acuerdos adoptados por la Asamblea en los términos de esta Ley, de la Escritura Constitutiva o del Reglamento de Condominio y Administración serán obligatorios para todos los condóminos, aún para los ausentes o disidentes.

Artículo 21o.- Las Asambleas Generales podrán celebrarse sin necesidad de convocatorias, siempre y cuando al momento de la votación se encuentren presentes todos los condóminos o sus representantes.

Artículo 22o.- La Asamblea General Ordinaria tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Nombrar y remover libremente al administrador y fijarle en su caso su retribución o emolumentos en los términos del Reglamento de Condominio y Administración;

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

III.- Nombrar y remover libremente parcial o totalmente al Comité consultivo y de vigilancia;

IV.- Resolver en su caso sobre la clase y monto de la garantía en el desempeño de su cargo que deba otorgar el administrador;

V.- Aprobar los manuales operativos y examinar y en su caso aprobar el informe 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 el monto, plazo y forma de pago de las cuotas ordinarias a cargo de los condóminos y aprobar la constitución de los fondos de reserva, gastos, mantenimiento, operación administración y otros que sean necesarios para el condominio;

VIII.- Promover lo que proceda ante las Autoridades Competentes, cuando el administrador o alguno de los condóminos infrinja esta Ley, el Reglamento de Condominio y Administra--

ción o la Escritura Constitutiva y en su caso nombrar delegados especiales para tal efecto:

IX.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en esta Ley:

X.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador, pudiendo nombrar delegados especiales para la ejecución de actos concretos:

XI.- Las demás que le confiera esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio y Administración y demás preceptos legales aplicable.

Artículo 23o.- Las asambleas extraordinarias de condóminos tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Modificar la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración;

II.- Aprobar la reconstrucción de la unidad en caso de destrucción, ruina o vetustez del condominio;

III.- Cambiar el destino general del Régimen de condominio o hacer alteraciones substanciales al mismo;

IV.- Aprobar las aportaciones extraordinarias;

V.- Acordar la extinción del Régimen de Propiedad en condominio.

Sección II Del Administrador

Artículo 24o.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea de condóminos en los términos de esta Ley, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 25o.- El administrador del condominio en los términos de esta Ley, de la Escritura Constitutiva o por el Reglamento del Condominio y Administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- El administrador tendrá bajo su custodia el libro de actas correspondiente en donde se deberá llevar el acta levantada con motivo de cada asamblea y se conservarán como apéndice de dichas actas los documentos relativos a la asamblea misma;

II.- Cuidar y vigilar los bienes de los condóminos y los servicios comunes de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Condominio y Administración;

III.- Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el condominio, los cuales, deberán estar a disposición de los condóminos, para su consulta en los términos que se establezca en el Reglamento de Condominio y Administración;

IV.- Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios comunes;

V.- Realizar todos los actos de administración, crédito cobranzas y conservación del condominio y los demás que se establezcan en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración;

VI.- Realizar las obras necesarias en los términos de esta Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración;

VII.- Ejecutar los acuerdos de las Asambleas;

VIII.- Recaudar de los condóminos las cuotas, aportaciones extraordinarias o cualquier tipo de contribución que a cada uno le corresponda pagar para los fondos de mantenimiento, operación, administración, reserva y demás que se establezcan en el Reglamento de Condominio y Administración;

IX.- Efectuar los gastos de mantenimiento, operación y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento de Condominio y Administración o en su caso conforme a la resolución de la asamblea;

X.- Otorgar el recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado para los fondos de mantenimiento, operación, administración, reserva y demás que se establezcan en el Reglamento de Condominio y Administración;

XI.- Entregar a cada condómino la relación pormenorizada de los gastos realizados y los saldos de los fondos existentes, en los términos previstos en el Reglamento de Condominio y Administración;

XII.- Convocar a la Asamblea en los términos previstos por esta Ley, por la Escritura Constitutiva o por el Reglamento de Condominio y Administración;

XIII.- Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos al realizar obras que afecten la estabilidad y seguridad del condominio;

XIV.- Tendrá las facultades de un apoderado general para pleitos, cobranzas y para actos de administración y podrá desempeñar en general todas las funciones y obligaciones inherentes a su cargo, en los términos previstos por esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio y Administración, los manuales de operación y los acuerdos de asamblea.

Artículo 26o.- En relación a los bienes comunes o de copropiedad el administrador tendrá todas las facultades y obligaciones de un apoderado general de los condóminos para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con la facultad para articular y absolver posiciones. Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus atribuciones, serán obligatorias para todos los condóminos.

Sección III.

Del Comité Consultivo y de Vigilancia

Artículo 27o.- El Condominio podrá contar con un Comité Consultivo y de Vigilancia, que se integrará en los términos que se establezcan en la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio y Administración o en los acuerdos que adopte la Asamblea y tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea, así como los demás deberes que le impongan esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento de Condominio y Administración;

II.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea;

III.- Constatar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;

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

V.- Informar a la asamblea sobre el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos;

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

VII.- Convocar a la Asamblea de Condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Así mismo, convocarla cuando, a su juicio, sea necesario; y

VIII.- Las demás que se deriven de esta Ley, de la escritura constitutiva y del Reglamento de Condominio y Administración.

CAPITULO VI

De los Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias

Artículo 28o.- La contribucion de los condóminos para la constitucion de los fondos de administración, operación, mantenimiento, reserva y demas previstos en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración, se acordará por la asamblea ordinaria.

Artículo 29o.- Cuando un condominio consta de diferentes partes y comprenda varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones, tales como ascensores, montacargas, y otros elementos o aparatos destinados a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos seran a cargo del grupo de condóminos beneficiados, en los términos del Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 30o.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente, causarán intereses, al tipo que fije el Reglamento de Condominio y Administración.

El Acta de la Asamblea en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, se protocolizara ante Notario Publico.

El Administrador deberá exigir a los condóminos que otorguen fianza o garantia suficiente para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

La Asamblea determinará la forma en que se deberán obligar a los condóminos a fin de que sus créditos tengan la naturaleza de titulo ejecutivo. Los créditos respectivos seguirán siempre al dominio de las unidades en condominio, aunque se transmitan a terceros.

Artículo 31o.- El condómino, que reiteradamente deje de cumplir con sus obligaciones en los terminos de la Escritura Constitutiva o del Reglamento de Condominio y Administración, ademas de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás podrá ser demandado en los términos de las Leves relativas.

Artículo 32o.- El condomino es responsable solidario del ocupante no propietario que no cumpla con las obligaciones impuestas por esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio y Administración y los Acuerdos de Asamblea.

Artículo 33o.- Los Condóminos cubrirán el impuesto sobre propiedad raíz de su unidad privativa y la parte que les corresponda sobre los bienes comunes o de copropiedad, así como los demás impuestos o derechos que, en razón del condominio, sean causados por sí mismos.

Artículo 34o.- De las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de esta Ley de la escritura constitutiva, de las traslativas de dominio, del Reglamento de Condominio y Administración, de las resoluciones de la asamblea, así como de las demás disposiciones legales aplicables, conocerán las autoridades judiciales competentes.

CAPITULO VII

De los Gravámenes

Artículo 35o.- Los gravámenes son divisibles entre las diferentes unidades del condominio.

Cada uno de los condominos responderá únicamente del gravamen que corresponda a su propiedad exclusiva. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre otro inmueble, se tendrá por no puesta.

Artículo 36o.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en esta Ley, en la Escritura Constitutiva, por traslación de dominio, por el Reglamento de Condominio y Administración y demás disposiciones legales aplicables gozan de garantía real sobre cada unidad en condominio aun cuando se transmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, da derecho a todo interesado para obtener del administrador, y de cualquier acreedor, una liquidación de los adeudos pendientes.

CAPITULO VIII

De la Extinción, Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio

Artículo 37o.- La extinción voluntaria del Régimen de Pro--

biedad en Condominio requerirá el acuerdo de un mínimo del -
75% de los votos totales de los condóminos salvo que la Es--
critura Constitutiva prevea un porcentaje más elevado.

Artículo 38o.- 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
que representa el 51% de los votos totales de los condóminos
podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y -
de los bienes comunes que queden con arreglo a las disposi--
ciones legales, sobre construcción, planificación, desarrollo
o regeneración urbana, y demás que fueren aplicables o, en su
caso, la venta.

Si la destrucción resulta menor a la proporción señalada en -
el párrafo anterior, dichos acuerdos deberán ser tomados por
una mayoría especial del 75% de los votos totales de los con--
dóminos.

Si en ambos casos a que se refieren los párrafos anteriores -
el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos minorita--
rios estarán obligados a contribuir a ella en la proporción -
que les corresponda, o a enajenar sus derechos. La enajena--
ción podrá tener lugar, desde luego, a favor de la mayoría, -
si en ella convienen los minoritarios; pero será forzosa, a -
los seis meses, al precio del avaluo practicado por corredor
publico o institución fiduciaria, si dentro de dicho término
no lo han logrado los minoritarios.

Artículo 39o.- En caso de ruina o vetustez del condominio, --
una mayoría que represente el 75% de los votos totales de los
condominios podrá resolver, previo dictamen o autorización de
las autoridades competentes, la reconstrucción o demolición,
y división de los bienes comunes o, en su caso, la venta, si--
quiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

T R A N S I T O R I O S:

ARTICULO PRIMERO.- Se abroga la Ley que regía el Condominio
de Edificios publicada en el Periódico Oficial del Estado el
día 7 de Diciembre de 1955.

ARTICULO SEGUNDO.- Se concede el termino de ciento ochenta -
días a partir de la vigencia de la presente Ley, para que los
Reglamentos de Condominio y Administración se adecúen al pre--
sente Ordenamiento Jurídico.

AVALUO FISICO.

Se debe tomar para fines de Crédito Hipotecario, independientemente, es el más cercano a la realidad, se toma en cuenta las depreciaciones, edad, condición física y obsolescencia. En este caso se usó el Método Nuevo León, en lo que respecta a la condición física de los inmuebles, así como a la función del mismo.

En el caso de condominios se debe tomar el indiviso que le corresponde en el área de terreno, su área privativa y su indiviso de las áreas comunes. En el área de terreno, se castiga o premia dependiendo de su posición, va sea, en esquina, pendiente hacia arriba o hacia abajo o frente a 2 calles o combinación de las mismas.

En condominios, son importantes las escrituras para conocer sus indivisos, muchas veces está en función de valores y otras veces por porcentajes.

AVALUO POR CAPITALIZACION.

Los Métodos son variados: esto se hace en función de las rentas que se pagan en el mercado por los M². de construcción; en el caso de los condominios incluye en el costo las áreas comunes, tomándose únicamente las áreas privativas.

Se le deduce un porcentaje de gastos por mantenimiento, en este renglón este porcentaje varia, considerándose un parámetro ya sea Habitacional, Comercial, Industrial, etc.

En relación a la tasa de capitalización, varia, se toma en cuenta varios factores propuestos por el Arq. Bravo Armejo del 8 al 12%, pero existe una propuesta en estudio por el Ing. Gerardo Guajardo con otras variables.

El avalúo de capitalización se toma en cuenta para saber si se le está dando un uso racional en el costo de las rentas.

AVALUO DE MERCADO.

El Método de Mercado es de los más difíciles de realizar por conseguir un inmueble de las mismas condiciones para nomologarlo con las características físicas del inmueble en estudio.

Se recomienda buscar o localizar en la zona otro edificio con características similares y que su operación de venta se haya efectuado en una fecha reciente, de no ser así, inflacionario.

Si se tiene los datos, ya sea terreno e instalaciones, nomologarlo con las construcciones y el valor unitario por M² quitar el factor residual para nomologarlo en las mismas condiciones con el caso de estudio.

El avalúo de mercado despiaza en muchas ocasiones al avalúo físico y el de capitalización, sobre todo si es más alto.

VALOR COMERCIAL.

Considerado como el valor definitivo del avalúo.

Pudiera ser:

El Avalúo Físico, si se utiliza para fines de créditos hipotecarios.

El Avalúo de Capitalización, si es para fines de operaciones de compra-venta financieros.

El Avalúo de Mercado, para operaciones de venta de inmuebles.

O la combinación de los tres Métodos anteriores.

El valor debe ser definitivo y sin cuestionamientos con su soporte de decisión del mismo.