



**Universidad
de Guanajuato**

**Universidad de Guanajuato
División de Ingenieras
Campus Guanajuato
Especialidad en Valuación Inmobiliaria**

Grado de estudios obtenido:

Especialista en Valuación Inmobiliaria

**“La constitución del régimen de condominio horizontal denominado
“Acacia” en la ciudad de Salamanca, Guanajuato.”**

Autor:

**Arq. Marisol Hernández Molina y Arq. Beatriz Adriana
García López**

Asesor:

LIC. Y ES. VAL. INM. FERNANDO MUÑOZ OLIVARES

Guanajuato, Gto

Dic – 2018

DR, LUIS ENRIQUE MENDOZA PUGA
DIRECTOR DE LA DIVISIÓN DE INGENIERIAS
CAMPUS GUANAJUATO.
UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO
P R E S E N T E

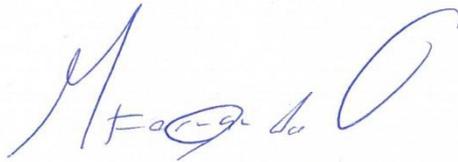
CON AT'N: ING. SALVADOR MOSQUEDA JUAREZ
COORDINADOR DE LA ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

Guanajuato, Guanajuato; a 15 de Diciembre del 2018

Que por medio de la presente hago de su conocimiento de la Terminación del trabajo para cumplir con los objetivos académicos contenidos en el Plan Curricular de la Especialidad modalidad TESINA, el cual fue elaborado para los Egresados ARQ. Marisol Hernández Molina y ARQ. Beatriz Adriana García López y que ha finalizado satisfactoriamente y se ha concluido con la asesoría para el desarrollo de la Tesina, asesoría a cargo del Lic. y Es. Val. Inm. Fernando Muñoz Olivares, catedrático y titular de la materia de Marco Jurídico y Metodología de la investigación de la especialidad; trabajo que verso, en el tema **“La constitución del régimen de condominio horizontal denominado “Acacia” en la ciudad de Salamanca, Guanajuato”**.

Informo lo anterior para los efectos académicos correspondientes.

Sin más por el momento, le reitero las seguridades de mi más alta consideración.



C. LIC. Y ES. VAL. INM. FERNANDO MUÑOZ OLIVARES
Asesor y profesor de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria

AGRADECIMIENTOS

A dios por sobre todas las cosas.....

A mis padres y hermanos, por todo su amor y apoyo incondicional, porque siempre los llevo en mi mente y corazón.....

A verónica por su amor, apoyo y empuje, porque sin su apoyo moral nunca hubiese logrado esta meta.....

A mi amor precioso valentina, porque eres mi motor y mi motivación para ser mejor persona y profesionista.....

¡A mi asesor por sus atinadas recomendaciones, gracias!

Marisol

Índice

Capítulo 1.- Derechos Reales	9
1.1.- Definición.....	9
1.2. Elementos o formas de los derechos reales.....	10
1.3. Tipos de Derechos Reales	10
1.3.1 La posesión.....	11
1.3.2 La propiedad.....	11
1.3.3 La copropiedad	12
1.3.4 El condominio.	12
Capítulo 2.- Marco legal aplicable al régimen de condominio para el Estado de Guanajuato y el municipio de Salamanca Guanajuato.	13
2.1. Definición de régimen de condominio.....	13
2.2.- Tipos de Condominios.....	14
2.2.1. Por su estructura:	15
2.2.2. Por su uso.	15
2.3.- Ley del régimen de condominio para Guanajuato (LPCIEG).	16
2.3.1. Constitución del Condominio	16
2.3.2. Origen del Condominio	17
2.3.3. Contenido de la escritura constitutiva del régimen.....	18
2.4.- Código territorial para el estado de Guanajuato y sus municipios. (Código).....	21
2.5.- Reglamento territorial para Salamanca Guanajuato.....	23
Capítulo 3.- Enfoques Valuadores a utilizar	27
3.1.- concepto de valuación.....	27
3.2. Enfoques y técnicas para la valuación inmobiliaria en México	27
3.3. Enfoques de valuación.....	28

3.3.1. Enfoque físico o de costos	28
3.3.2. Enfoque de capitalización o de ingresos	29
3.3.3. Enfoque comparativo de mercado	29
Capítulo 4.- Constitución del régimen de condominio horizontal denominado “Acacia” en la ciudad de Salamanca, Guanajuato y su avalúo.	31
4.1 Solicitud del régimen en condominio	31
4.2.- Ubicación Geográfica.	31
4.3.-Datos Generales del inmueble.	32
4.3.1. Situación Legal.	32
4.3.2. Medidas y colindancias según escritura:.....	33
4.3.3. Descripción General del bien:	34
4.3.3.1 Descripción de cada unidad privativa.....	38
4.3.3.2 Medidas y colindancias de las áreas comunes	41
4.3.3.3 Medidas y colindancias de las áreas de servicios en azotea por departamento.....	42
4.4.- Proyecto arquitectónico (planos completos en Anexo 2).....	43
4.5. Cálculo y Tabla de Indivisos (ver anexo 3).....	44
4.6.- Avalúo Comercial del condominio. (Ver anexo 4).....	44
Conclusiones	45
Referencias Bibliográficas	46
Anexos	48
Anexo 1. Oficio de solicitud a la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano de Salamanca, Gto.	48
Anexo 2. Proyecto arquitectónico	56
Anexo 3 Cálculo y Tabla de Indivisos	62

Anexo 4 Avalúo Comercial del condominio.	63
---	----

Índice de figuras

Figura 1 Localización del Municipio de Salamanca, Gto.....	31
Figura 2 Localización del Inmueble.....	32
Figura 3 Medidas y colindancias del terreno.....	33
Figura 4 Medidas y colindancias de unidades privativas del departamento 1...	38
Figura 5 Medidas y colindancias de unidades privativas del departamento 2...	39
Figura 6 Medidas y colindancias de unidades privativas del departamento 3...	40
Figura 7 Medidas y colindancias de las áreas comunes.....	41
Figura 8 Medidas y colindancias de las áreas de servicios en azotea por departamento.....	43
Figura 9 Proyecto arquitectónico.....	44

INTRODUCCIÓN

El desarrollo urbano y la creciente demanda de vivienda nueva en zonas urbanas, aunado a esto el poco espacio y el valor más alto de la tierra en dichas zonas han llevado a los desarrolladores a diseñar proyectos inmobiliarios basados en condominios, para dar satisfacción a una necesidad tanto económica, social y de ubicación dentro de la mancha urbana.

En el quehacer de valuator inmobiliario, cuando una propiedad inmobiliaria no está bien definida, ni claro, ni completo el régimen de propiedad en condominio, o cuando no está bien constituido con todos los datos que se requiere, es probable que se cometan errores, como que las áreas privativas y áreas comunes no estén bien definidas, o que la falta de información pueda llevar a que el valor de la propiedad inmobiliaria no sea la correcta.

La presente tesina adquiere importancia ya que para obtener estos beneficios de adquirir una propiedad con régimen en condominio se debe constituir como tal para darle valor jurídico ante las autoridades competentes y así evitar problemas futuros a los condóminos de dicho desarrollo en el Municipio de Salamanca, Gto., es por eso que hemos hecho un paréntesis para conocer más a fondo la constitución de un régimen en condominio denominado “acacia”, llevado de la mano del perito valuator que a su vez creara una serie de tablas y valores.

El tema de esta investigación es importante para la sociedad, la especialidad y para la universidad, ya que es un problema real y actual, se conjuntan varios temas del plan de estudios de la especialidad lo cual fortalecerá el conocimiento de futuras generaciones y ampliará la visión de los mismos para su desarrollo profesional.

Con dicho estudio se lograra tener en cuenta todos los puntos para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ya que es necesario presentar ante la autoridad las licencias relativas al desarrollo urbano y construcción, además de mencionar la ubicación, distribución y dimensiones del inmueble así como una descripción de cada departamento y señalar el porcentaje que representa cada uno en relación con todo el inmueble, así como también su avalúo para saber qué valor corresponde a cada área privativa e indivisos.

Capítulo 1.- Derechos Reales

1.1.- Definición.

A lo largo del tiempo los individuos han creado nexos respecto a las cosas u objetos que tienen en uso o en su poder. Sin embargo, es importante el definir lo que son los derechos reales y a continuación hacemos mención de los conceptos utilizados por varios estudiosos en la materia.

Primeramente, podemos citar a González (1990), que nos define el un derecho real como que es “el poder jurídico que ejerce una persona sobre un bien, de modo directo e inmediato, para aprovecharlo total o parcialmente, siendo dicho poder jurídico oponible a los demás, por virtud de una relación que se establece entre su titular o sujeto activo y los demás individuos como sujetos pasivos indeterminados, quienes se determinarán cuando el derecho sea violado.”

Es un derecho subjetivo que confiere a su titular un señorío directo e inmediato sobre una cosa determinada y que prescinde de todo otro sujeto “*erga omnes*” que está obligando a respetar el derecho del titular (Ramón María Roca & Sastre que cita Machicado, 2003). Aunado a lo anterior mencionaremos también lo establecido en la enciclopedia virtual Euston que nos corrobora lo anteriormente mencionado diciendo que “El derecho real o los derechos reales tienen dos particularidades significativas, gozan del carácter inmediato de la autoridad que su autorizado proporciona sobre dicho objeto; y la contraposición denominada “*erga omnes*”, frase derivada del latín, que quiere decir “*contra todos*” o “*frente a todos*”.

Más sin embargo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, considera que “el derecho real proviene de una relación directa e inmediata entre la persona y la cosa objeto de aquel vínculo, de manera que en esa relación sólo existen dos

elementos: la persona, sujeto activo del derecho real, y la cosa.”, este concepto solo establece una relación inherente sin mencionar autoridad ni la forma de aprovecharlo, por lo que resulta muy vaga esta manera de enunciarlo y pretender definirlo.

1.2. Elementos o formas de los derechos reales.

Los derechos reales se clasifican en 2 tipos distintos.

a) **Derechos principales o de goce:** Son los derechos que existen por si mismos sin la necesidad de la previa existencia de un derecho antecesor. Los derechos reales principales son la propiedad, usufructo, uso, habitación y las servidumbres.

Es decir, Los derechos reales principales “son aquellos que tienen vida independiente, de tal modo que no dependen para su constitución de un derecho anterior ni lo garantizan, sino que se ejercitan como poder directo e inmediato sobre la cosa, para obtener de ella un aprovechamiento.” (González, 1990, p. 107).

b) **Derechos secundarios o de garantía:** Como su nombre lo indica, para su existencia, se necesita un derecho real principal, y su objetivo primordial en garantizar el cumplimiento de una obligación. Los derechos reales secundarios son la hipoteca y la prenda.

Nuevamente, González (1990) considera como derechos secundarios que son los que “dependen siempre de un derecho personal y su función jurídica consiste únicamente en garantizar el cumplimiento de la obligación contraída. En consecuencia, la existencia de un crédito determina y condiciona la del derecho real accesorio.” (p.107)

1.3. Tipos de Derechos Reales

Los derechos reales reconocidos en México se clasifican de dos formas; la primera denominada de goce en donde encontramos: propiedad, uso,

usufructo, habitación, servidumbre, superficie; la segunda se denomina de garantía: prenda, hipoteca. Encontramos también la condición resolutoria de la venta, el pacto de reserva, el derecho de retención, la propiedad intelectual y la propiedad industrial (Wikipedia, 2018)

Los derechos reales sobre la cosa propia son de distintas clases y como se mencionó en supra líneas son relativos a las formas de ejercer derechos sobre las cosas, en nuestro caso principalmente, los bienes inmuebles; sin embargo, aunque existen diversos derechos reales mencionaremos solo cuatro, La posesión, la propiedad, la copropiedad y el condominio:

1.3.1 La posesión.

Es el poder que tiene una persona sobre una cosa principalmente ejerciendo actos materiales que revelan la intención de ser el verdadero dueño o titular de cualquier derecho real por el simple hecho de tenerlo y no necesariamente tiene título, escritura, contrato o cualquier otro documento que pudiera acreditar tal acto o situación.

Según el Código Civil en su artículo 1037 La posesión “es el poder que se ejerce sobre una cosa mediante actos que corresponden al ejercicio de la propiedad. La posesión de un derecho consiste en gozar de él”. Así mismo en el artículo 1043 se establece que “cuando varias personas poseen una cosa indivisa podrá cada una de ellas ejercer actos posesorios sobre la cosa común, con tal que no excluya los actos posesorios de los otros coposeedores”. Y en este último caso si existe un documento que lo acredita.

1.3.2 La propiedad.

Se dice que es el derecho real donde el propietario de la cosa puede disfrutar y decidir qué hacer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes de nuestro país y que según el Artículo 829 del código civil “La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Y en este sentido se puede afirmar que el

propietario de un inmueble siempre lo acreditará mediante título de propiedad o escritura pública.

1.3.3 La copropiedad

Para definir este concepto podemos decir que dos o más propietarios se encuentran en copropiedad “cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas”¹, es decir que un porcentaje o una parte. Más sin embargo los copropietarios no se encuentran obligados a permanecer en la indivisión, solo en aquellos casos donde geoméricamente, aritméricamente o por alguna otra situación la cosa o inmueble no fuera divisible, en esos no se aplica la división y se origina otro procedimiento, por ejemplo, la compraventa y dar a cada copropietario su parte, pero por el momento no abundaremos en ello.

1.3.4 El condominio.

Modalidad del derecho de propiedad en virtud de la cual dos o más personas tienen un poder sobre una o varias cosas que pueden ser o no divididas materialmente, dependiendo de la conducta posterior que adopten los titulares o la ley.

Es decir, el condominio es un derecho real de propiedad, el cual pertenece a varias personas, por una parte, indivisa, sobre una cosa mueble o inmueble.

¹ Código Civil para el Estado de Guanajuato, 2018, pág. 136.

Capítulo 2.- Marco legal aplicable al régimen de condominio para el Estado de Guanajuato y el municipio de Salamanca Guanajuato.

2.1. Definición de régimen de condominio

Régimen de acuerdo a definición (2018), establece que procede del latín régimen y permite hacer referencia al sistema político y social que rige un determinado territorio. Por extensión, el término nombra al conjunto de normas que rigen una actividad o una cosa.

Citaremos la definición textual que establece “el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute;”² . Esto nos indica que un condómino nunca puede independizarse de los otros condóminos por necesitar las áreas comunes para su goce y disfrute de sus áreas privativas. En el condominio, cada condómino puede transferir su parte indivisa, y sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la división entre los condóminos. Se diferencia de la propiedad horizontal, en el cual los adquirentes de pisos o departamentos son propietarios exclusivos de ellos, pero mantienen una copropiedad inevitable sobre el terreno, muros exteriores, techo del edificio, escaleras comunes, ascensores, calefacción central, etc.

Conforme al Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato (Código Territorial) (2016) en su Artículo 2 fracción XIV establece que un desarrollo en condominio es: un “proyecto de urbanización de un

² Ley de Propiedad en Condominio Capítulo I, artículo 2 fracción VII, pág.

inmueble, así como la edificación o modificación de una construcción o grupo de construcciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de veinticuatro unidades de propiedad privativa, para cualquier transmisión de derechos reales, en el que existan indivisibles de uso común”.

Así mismo, en el Artículo 4 de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el estado de Guanajuato (Ley de propiedad en condominio) (2016), la cual establece que es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentan ante notario público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas y bienes de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, sin demérito de su unidad de propiedad privativa, independientemente del número de plantas que tengan los edificios o casas, o del número de casas o lotes de terreno que se encuentren dentro de éste.

Más sin embargo estas definiciones se contradicen debido a que el Código menciona que deben ser veinticuatro unidades y en la Ley de propiedad en condominio solo deben ser mínimo dos, esta última consideración, a nuestro entender parece ser la más lógica porque existen construcciones que comparten principalmente el terreno y la cimentación cuando por ejemplo se determina por situaciones especiales que una propiedad se asignara la planta baja a una persona y la planta alta a otra, y también están en la modalidad de condominio porque comparten terreno, cimientos, muro y entrepiso, por nombrar algunos.

2.2.- Tipos de Condominios

Dentro de la existencia de la humanidad las estructuras habitacionales denominadas condominios han tomado diversas formas e identidades jurídicas a lo largo del tiempo y aunque han llegado a ser una solución efectiva para las diversas comunidades siempre se adecuan a la forma de la sociedad o grupo de personas a las que son destinadas y para los objetivos requeridos.

Los condominios de acuerdo a lo establecido en el Artículo 6 de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el estado de Guanajuato publicada el 01 de Julio de 2016 establece que por sus características se clasifican por su estructura y por su uso, y de manera particular cada una de ellas podrá adoptar las siguientes modalidades:

2.2.1. Por su estructura:

a) Condominio vertical. Se establece en un inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;

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

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

2.2.2. Por su uso.

a) Habitacional. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa está destinada a la vivienda;

b) Comercial o de servicios. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinada a la actividad propia del comercio o servicio permitido;

c) Turístico, recreativo-deportivo. Son aquéllos que se destinarán además de la vivienda, al fomento de las actividades de esparcimiento y cuyo aprovechamiento predominante para el uso y destino del suelo será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativo-deportivas que

deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento, destinadas a este uso;

d) Industrial. Son aquéllos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;

e) Agropecuario. Son aquéllos que se destinarán a las actividades agropecuarias y que se ubiquen fuera de las zonas de crecimiento marcado por los planes de ordenamiento territorial; y

f) Mixtos de usos compatibles. Son aquéllos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

2.3.- Ley del régimen de condominio para Guanajuato (LPCIEG).

2.3.1. Constitución del Condominio

Para llegar a una más amplia comprensión del tema que nos concierne en esta tesina es fundamental el conocer lo que es el conjunto condominal, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 fracción IX citada en la presente ley que a la letra dice que es: *toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo y, a su vez, existan áreas y bienes de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia.*

El conjunto condominal podrá constituirse con independencia del número de edificios, plantas de cada edificio o construcción, número de casas, departamentos, pisos, locales, naves, lotes de terreno delimitados o lotes de terreno que integren cada uno de los condominios que forman el conjunto, y del tipo de condominios integrados.

En el régimen de propiedad en condominio cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario y por ello mismo puede venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de su unidad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que le permita la ley, y por lo tanto quien fuere en su momento el nuevo propietario lo adquiere con los derechos y obligaciones respecto a las áreas comunes. Es muy importante mencionar que conforme al Artículo 18 se establece que en caso de que una unidad de propiedad privativa se ponga en venta, los demás condóminos no disfrutarán del derecho del tanto.

Es importante mencionar que un condominio no necesariamente debe planearse para poder construirse, porque muchas veces sucede en la vida real que un propietario decide construir varias unidades privativas para arrendarlas siendo único propietario y después tener la necesidad de vender por cualquier causa y así generar la constitución del condominio.

Una vez constituido el régimen de propiedad en condominio se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

2.3.2. Origen del Condominio

En el artículo 5 de la LPCIEG se establecen las diferentes formas en que se puede dar origen a una propiedad en condominio, siendo las siguientes:

I. Cuando se construya un edificio para enajenar a personas distintas los diferentes departamentos, pisos, viviendas, casas o locales de que conste el mismo;

II. Cuando el propietario o propietarios de un edificio, lo dividan en locales susceptibles de aprovechamiento independiente para enajenarlos a distintas personas;

III. Cuando el propietario de un terreno se proponga construir en él un edificio dividido en departamentos, pisos, viviendas, casas o locales;

IV. Cuando los distintos copropietarios de un edificio decidan dividirlo en partes susceptibles de aprovechamiento independiente, adjudicándose las por separado, saliendo así de la indivisión;

V. Por testamento en el que el testador constituya el régimen, o fije las bases para constituirlo;

VI. Cuando el propietario o propietarios de un lote de terreno decidan constituirlo como un condominio horizontal, ya sea con viviendas, casas o lotes de terrenos;

VII. Cuando dos o más propietarios tengan lotes de terreno en común, áreas verdes, áreas deportivas, educativas, derechos de paso o vialidades comunes, parques y servicios, y decidan administrarlos como condominio; y

VIII. En los demás casos que lo señale la ley.

Es importante enfatizar en que el Condominio puede constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas, lo anterior dependiendo de los intereses y los objetivos para con el inmueble pretendan el o los propietarios.

2.3.3. Contenido de la escritura constitutiva del régimen

Ya hemos tocado diversos temas parte fundamental de las propiedades en condominio, pero dentro de este apartado es muy importante mencionar como la LPCIEG regula los requisitos para la inscripción en el registro público como ya

lo hemos mencionado en supra líneas, y que han sido establecidos en la ley ya mencionada y se enuncian de la manera siguiente:

Artículo 7. *La escritura pública constitutiva del régimen de propiedad en condominio incluirá:*

I. La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del bien;

II. El título de propiedad y las constancias de las autorizaciones y permisos que expidan las autoridades. En el caso de edificios solamente proyectados, o que no se encuentren aún terminados, bastará con que en la escritura se haga constar la aprobación por las autoridades del ramo, de los planos y proyectos del edificio. Lo prescrito en esta fracción deberá observarse en los casos de modificación a la escritura constitutiva del régimen, cuando implique alteración en la distribución del edificio;

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

IV. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para facilitar el uso del inmueble a las personas con discapacidad;

V. El valor total inicial del inmueble;

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

VII. *El uso y características generales de cada unidad de propiedad privativa, conforme a lo establecido en el artículo 6 de esta Ley;*

VIII. *La descripción de las áreas y bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos para su identificación;*

IX. *La previsión de que en los contratos traslativos de dominio de las unidades de propiedad privativa que se celebren con posterioridad a la constitución del régimen, se estipule que los adquirentes, en caso de conflicto con los demás condóminos o poseedores, y entre estos con el administrador o con el Comité de Vigilancia, acudirán a la mediación y conciliación ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa;*

X. *Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno;*

XI. *El reglamento interno, el cual deberá apegarse a las disposiciones de esta Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables. El notario público es responsable de verificar el cumplimiento de esta fracción;*

XII. *Constancia de que, al apéndice del protocolo notarial, así como al testimonio de la escritura constitutiva, se adjuntan:*

a) *Plano general del condominio;*

b) *Planos particulares correspondientes a cada una de las plantas, en los que se especifiquen los departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado de propiedad privada, así como las áreas de propiedad común;*

c) Plano sanitario;

d) Planos de las instalaciones eléctrica, hidráulica y de gas, y aquéllos que se relacionen con el servicio y funcionamiento del condominio; y

e) Planos estructurales.

Todos los planos anteriores deberán estar aprobados por las autoridades competentes; y

XIII. En su caso, la especificación del número de condominios que integrarán el conjunto condominal, determinando las características generales, áreas exclusivas y áreas comunes de cada condominio, así como de las áreas de uso exclusivo de cada condominio, y los accesos o vialidades y demás áreas comunes al conjunto.

Más sin embargo, dependiendo de los manuales de cada municipio se atienden estos requisitos, determinando cada administración pública municipal los requisitos a solicitar, sin que esos requerimientos sean mayores a lo que enuncia la ley.

2.4.- Código territorial para el estado de Guanajuato y sus municipios. (Código)

Propiamente el Código abarca el tema de los condominios en general y la particularidad respeta lo enumerado en la LPICEG y para tomar en cuenta lo que en él se estipula tenemos a bien citar lo que de manera particular debemos atender como una obra de infraestructura pública (se encuentra en este supuesto

debido a que las áreas comunes de alguna manera llegan a ser públicas, aunque sea privado el condominio) al constituirlos:

Aprobación de los proyectos de infraestructura pública

Artículo 409. Para el otorgamiento del permiso de urbanización o de edificación, el desarrollador deberá obtener previamente del organismo operador, la entidad paraestatal y las unidades administrativas municipales, la aprobación de los proyectos de infraestructura pública.

Obras que abarcan los proyectos de infraestructura pública

Artículo 410. Los proyectos de infraestructura pública a que se refiere el artículo anterior incluirán únicamente las obras siguientes:

- I. Suministro de agua potable;*
- II. Drenaje y alcantarillado, sanitario y pluvial;*
- III. Energía eléctrica y alumbrado público;*
- IV. Áreas verdes forestadas; y*
- V. Vialidades urbanas a ubicarse, conforme al proyecto de diseño urbano, dentro del área a desarrollar y de conexión con la red de comunicación vial del centro de población, en el punto más próximo a la ubicación del desarrollo.*

Obras adicionales con que deberán contar los desarrollos en condominio

Artículo 411. Además de las obras a que se refiere el artículo anterior, los desarrollos en condominio deberán contar con:

- I. Áreas de uso común, en la proporción que se estipule en los reglamentos municipales correspondientes;*

II. Estacionamiento para vehículos de acuerdo a los requerimientos establecidos en el reglamento municipal; y

III. Instalaciones y equipo de seguridad para la atención de emergencias, en desarrollos en condominio de tipo vertical, en los términos de las disposiciones jurídicas en materia de protección civil.

De alguna manera estos requisitos enunciados en el Código a nuestra manera de ver son los mínimos requeridos para la constitución del mismo.

2.5.- Reglamento territorial para Salamanca Guanajuato.

Con respecto al presente Reglamento tenemos a bien señalar que propiamente a lo que se refiere a edificios ya construidos que se puedan constituir como condominios. Mas sin embargo si señala algunas características generales que deben tomarse en cuenta en la creación de los mismos y lo establece como sigue:

Artículo 375.- Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo deberán tener además de las obras mínimas de infraestructura señaladas en el presente Reglamento, los siguientes:

I.- El desarrollo deberá delimitarse por medio de barda, siempre que no se interrumpan las vialidades existentes o las que se tengan previstas en el PMDUOET;

II.- Accesos necesarios a la vialidad urbana, así como salidas de emergencia según las necesidades del desarrollo;

III.- Áreas de circulación peatonal en áreas comunes;

IV.- Áreas verdes forestadas y equipadas conforme a las especificaciones que determine la Dirección de Medio Ambiente;

V.- Contenedores de residuos orgánicos e inorgánicos que colinden con la vialidad urbana sin invadirla, considerando procesos de separación y reciclaje de estos, de acuerdo a las Normas Técnicas Complementarias y previa autorización de los proyectos por la unidad administrativa correspondiente.

VI.- Las vialidades internas deberán contar una sección mínima de acuerdo a lo indicado en el Código y las Normas Técnicas Complementarias.

VII.- Contarán con áreas de estacionamiento de acuerdo a las especificaciones establecidas en las Normas Técnicas Complementarias;

VIII.- La dotación del servicio de agua potable para cada una de las viviendas, locales, departamentos o unidades habitacionales;

IX.- Ciclovías en las vialidades principales;

X.- Instalaciones y equipos de seguridad para atención de emergencias;

XI.- Espacios disponibles para estacionamiento de vehículos, de tal forma que cada vehículo pueda salir a la vialidad urbana o área de circulación enlazada con aquella, sin necesidad de mover otro vehículo estacionado;

XII.- En los desarrollos en condominio para uso industrial y comercial, cada local contará con área de estacionamiento para realizar maniobras de carga y descarga; y,

XIII.- En los desarrollos en condominio para uso comercial, se deberán instalar servicios de sanitarios públicos.

Artículo 376.- En los desarrollos en condominio habitacionales, no se podrán edificar un número de departamentos o viviendas que exceda la densidad de población establecida en el PMDUOET.

Artículo 377.- En los desarrollos en condominio de uso habitacional, se deberán construir andadores que sirvan de enlace entre los edificios y se encuentren ubicados entre las áreas verdes.

Artículo 378.- Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, locales, departamentos o unidades que los integren, deberán contar con áreas verdes y áreas de equipamiento urbano, de acuerdo a lo establecido en el artículo 416 del Código y a lo normado en el capítulo de las áreas de donación del presente Reglamento.

Artículo 379.- Las áreas de uso común de los desarrollos en condominio deberán estar acondicionadas conforme al uso autorizado y se señalará dicho uso en el documento que contenga el diseño urbano del conjunto, en la escritura constitutiva del régimen, así como en su Reglamento interior.

Artículo 380.-.- Los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de energía eléctrica, alumbrado, agua potable, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, o cualquier otro servicio, que se alojen al interior de los desarrollos en condominio, debidamente identificados en los proyectos ejecutivos aprobados por los organismos operadores respectivos, serán propiedad del condominio, siendo responsabilidad de los condóminos su operación y mantenimiento preventivo y correctivo en los términos de su Reglamento interno correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto es necesario verificar que nuestro proyecto de condominio cumpla con los requisitos señalados en el conjunto reglamentario de este documento, señalado de manera particular en las leyes aquí referidas.

Capítulo 3.- Enfoques Valuatorios a utilizar

3.1.- concepto de valuación

El concepto de “Valuación” es un término utilizado de una forma similar con tasación y estimación de precio. Se estableció por la Real Academia de la Lengua Española (2012) como la “acción y efecto de valorar y, valorar es reconocer, estimar o apreciar el valor o mérito de alguien o algo”. Y la Tasación la define como “la estimación del valor de un bien o de un servicio”. En referencia a valuación nos establece “que es la acción o efecto de valorar”.

Existe también la definición respecto de la valuación inmobiliaria que nos menciona Jerónimo Aznar (2005:10) que dice: que la valuación “tiene el objetivo de determinar el valor de un bien, teniendo en cuenta, los elementos de comparación, características o variables explicativas que lo caracterizan, el entorno económico-temporal en que se encuentra, mediante la utilización de un método contrastado de cálculo aplicado por un tasador profesional y que permita al experto incorporar tanto el conocimiento objetivo como el subjetivo”, siendo muy completa y acorde a lo que la atañe a la valuación inmobiliaria principalmente.

3.2. Enfoques y técnicas para la valuación inmobiliaria en México

La valuación inmobiliaria es un proceso establecido de una manera concreta y regulado por diversas instancias tanto locales, nacionales e internacionales. Como el International Valuation Standards Council (IVSC), la Secretaría de Economía, organismo del gobierno federal mexicano es la encargada de normar la valuación por conducto de la Dirección General de Normas mediante la declaratoria de vigencia de la norma mexicana NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007 Servicios de Valuación, principalmente.

3.3. Enfoques de valuación

Es común en la práctica de la valuación reportar dentro del informe final un único valor luego de analizar lo referente a un inmueble. Este valor comúnmente está conformado por un valor para el terreno obtenido mediante una investigación de mercado (enfoque de mercado) y un valor para las construcciones existentes derivado de referencias de valores de construcción por metro cuadrado según el tipo y características del inmueble (enfoque de costo).

Ahora bien, según la naturaleza del objeto materia de la valuación, así como de los términos del contrato para el servicio de valuación, el estado del mercado, características específicas, aunado al uso y propósito del avalúo, el valuador debe obtener el valor comercial, resultante de conocer el indicador de valor mediante los siguientes enfoques³ que se enuncian a continuación según la Norma publicada el 15 de Agosto del 2007:

3.3.1. Enfoque físico o de costos

Para determinar el indicador de valor por este enfoque es necesario cuantificar las características físicas y económicas del bien, materia de la valuación, así como su valor de reemplazo o reproducción, afectándolo posteriormente por los factores correspondientes al demérito por edad, por conservación y mantenimiento, así como por las obsolescencias económica, funcional y técnica. El valuador debe describir en el informe de valuación la naturaleza de los deméritos aplicados. En el caso de requerirse el indicador de valor de reproducción se debe considerar la utilización de técnicas y materiales iguales a los del bien, materia de la valuación. Este indicador es generalmente aplicado en la valuación de bienes con un uso especializado y específico, ya que no son comunes y son raramente ubicados en el mercado. El indicador de valor obtenido

³ NORMA MEXICANA, NMX-C-459-SCFI-ONNCCE-2007, pág. 7 y 8.

mediante la aplicación de este enfoque se debe asentar en el informe de valuación como Valor Físico.

3.3.2. Enfoque de capitalización o de ingresos

Para determinar el indicador de valor por este enfoque es necesario cuantificar la rentabilidad del bien, materia de la valuación, así como la tasa de capitalización, de interés o descuento, aplicable al caso. Este enfoque se determina con base en el principio de anticipación y el principio de mayor y mejor uso.

Para efectos de establecer la rentabilidad de un bien se debe determinar si la renta es constante o variable definiendo las características de esta variabilidad en su caso, así como la vida económicamente productiva del bien, materia de la valuación y su probable valor de recuperación. Este enfoque es aplicable para elementos ligados a la explotación económica y para unidades productivas económicamente indivisibles, pero no para sus componentes por separado. El indicador de valor obtenido mediante la aplicación de éste enfoque se debe asentar en el informe de valuación como Valor de Capitalización o de Ingresos.

3.3.3. Enfoque comparativo de mercado

Para determinar el indicador de valor por este enfoque es necesario realizar la indagación de valores o precios de elementos comparables vendidos u ofertados, similares o idénticos al bien, materia de la valuación, cuantificándose, en su caso, las diferencias existentes entre los comparables mencionados y el bien materia de la valuación mediante factores específicos.

Este enfoque refleja la cuantía de intercambio del bien, materia de la valuación en un mercado específico, y es la base para valuar la mayoría de los bienes y derechos en economías de mercado. El indicador de valor obtenido

mediante la aplicación de éste enfoque se debe asentar en el informe de valuación como Valor de mercado.

Capítulo 4.- Constitución del régimen de condominio horizontal denominado “Acacia” en la ciudad de Salamanca, Guanajuato y su avalúo.

4.1 Solicitud del régimen en condominio

Oficio de solicitud a la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano de Salamanca, Gto. (Ver anexo 1)

4.2.- Ubicación Geográfica.

La ciudad de Salamanca está situada a los $-101^{\circ}11'39''$ al oeste del Meridiano de Greenwich y a los $20^{\circ}34'22''$ latitud norte, su altitud es de 1,720 msnm.

En la siguiente figura se muestra un esquema de localización geográfica, indicándose la ubicación del conjunto es sobre la Calle Acacia s/n colonia Valle Verde en este municipio de Salamanca, Gto.

Las coordenadas de localización del predio son las siguientes a los 20.552704, -101.208025 al oeste del meridiano de Greenwich y en coordenadas U.T.M. son las siguientes: Dentro de la Zona 14 del hemisferio Norte, en las coordenadas (X,Y) (269802.7, 2274203.2).



Figura 1 Localización del Municipio de Salamanca, Gto. Fuente: <http://siglo.inafed.gob.mx/enciclopedia/EMM11guanajuato/municipios/11027a.html>, 23 de Noviembre del 2018.

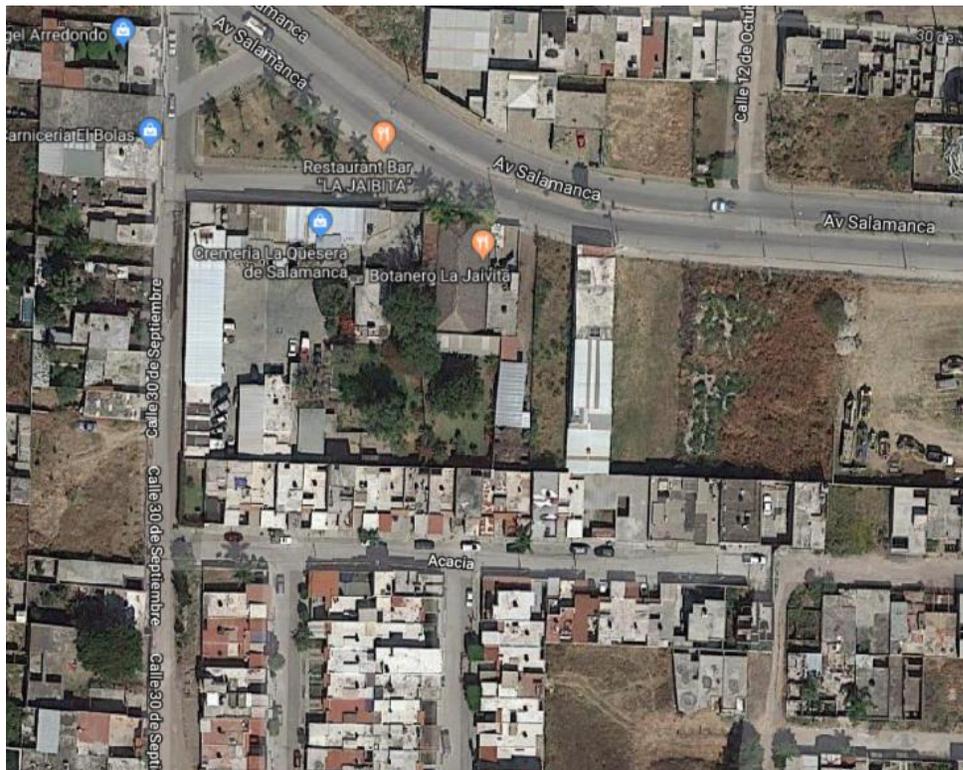


Figura 2 Localización del Inmueble

4.3.-Datos Generales del inmueble.

4.3.1. Situación Legal.

El propietario del inmueble es la Sra. María de la Luz Martínez Salgado estipulado mediante la Escritura Pública número 4,655 realizado ante la fé del licenciado J. Inés Rico Ramírez, titular de la notaría pública número 15 de la ciudad de Salamanca, Guanajuato.

4.3.2. Medidas y colindancias según escritura:

Se encuentra físicamente constituido por una superficie de 238.00 metros cuadrados delimitado por las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: 16.05 metros con límite del fraccionamiento propiedad particular.

Al sur. - 15.67 metros con calle acacia.

Al oriente. - 15.00 metros con lote 13 manzana 11.

Al poniente. - 15.00 metros con propiedad privada.

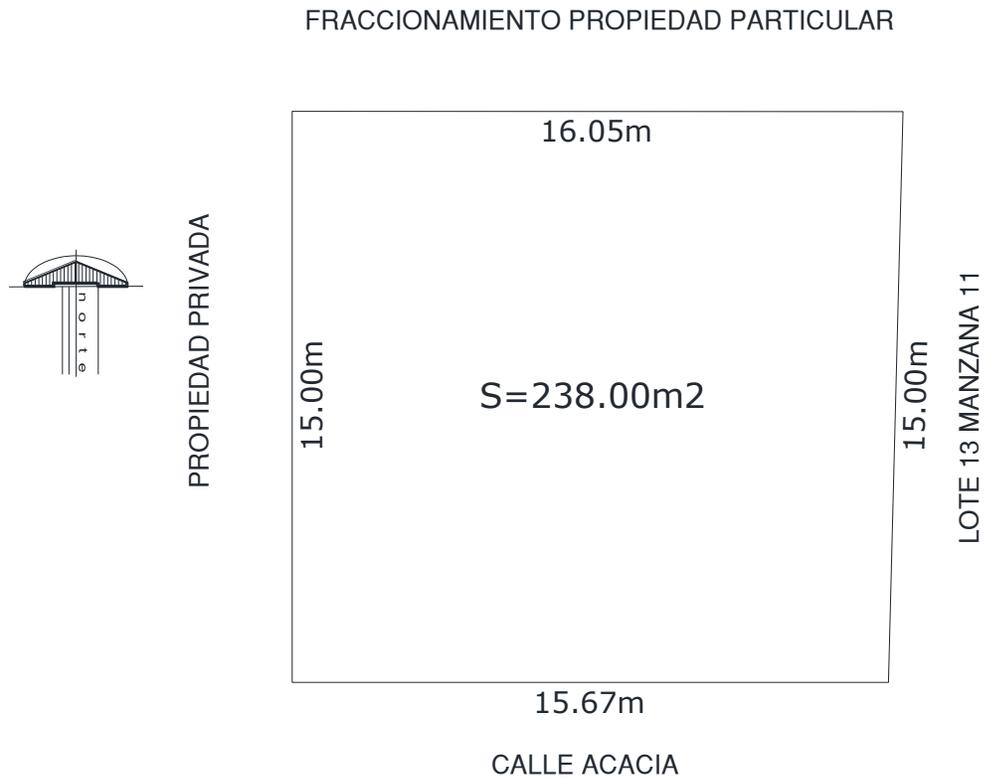


Figura 3 Medidas y colindancias del terreno

4.3.3. Descripción General del bien:

Este bien Inmueble se encuentra distribuido de la siguiente manera: La propiedad cuenta con 3 departamentos de dos niveles cada uno, teniendo un área común de acceso peatonal, acceso vehicular, estacionamiento, escaleras generales para acceso a azotea y área de servicios en azotea, que también cuentan con un acceso común en azotea.

PLANTA BAJA

En esta planta se localizan:

- El acceso al inmueble
- Área de estacionamiento
- Escaleras para acceso a área de servicio en azotea
- Departamento 1
- Departamento 2
- Departamento 3

Área de estacionamiento.

Con una superficie de 87.09 m² y la cual tiene una capacidad para alojar 3 autos, uno por departamento.

Escaleras para acceso a área de servicio en azotea.

Con un ancho de 0.95 mts, Está diseñada en 2 quiebres, cuenta con 2 áreas de descanso, contando con 26 escalones y una superficie de 9.93 m².

Departamento 1

Cuenta con dos niveles, el cual esta desplantado en un terreno con una superficie de 47.42 m², y una superficie de construcción de 94.84 m², el cual cuenta con la siguiente distribución arquitectónica en planta baja: Acceso, Sala, comedor, cocina, ½ baño y escalera, en planta alta: 2 recamaras, 1 baño completo y estudio.

Departamento 2

Cuenta con dos niveles, el cual esta desplantado en un terreno con una superficie de 46.62 m², y una superficie de construcción de 93.24 m², el cual cuenta con la siguiente distribución arquitectónica en planta baja: Acceso, Sala, comedor, cocina, ½ baño y escalera, en planta alta: 2 recamaras, 1 baño completo y estudio.

Departamento 3

Cuenta con dos niveles, el cual esta desplantado en un terreno con una superficie de 46.94 m², y una superficie de construcción de 93.88 m², el cual cuenta con la siguiente distribución arquitectónica en planta baja: Acceso, Sala, comedor, cocina, ½ baño y escalera, en planta alta: 2 recamaras, 1 baño completo y estudio.

AZOTEA

En esta planta se localizan:

- Pasillo y acceso a áreas de servicio
- Área de servicio Departamento 1
- Área de servicio Departamento 2
- Área de servicio Departamento 3

Pasillo y acceso a áreas de servicio

Cuenta con un área de 16.42 m², tiene un ancho de 1.65 mts por 9.95 mts de longitud la cual distribuye el acceso a las diferentes áreas de servicio por departamento.

Área de servicio Departamento 1

Cuenta con un área de 47.42 m² delimitada por una jaula a base de herrería y malla electrosoldada, dentro de la cual cuenta con un área de lavado y de instalaciones propias para el servicio de este departamento, como son tinaco y tanque de gas estacionario.

Área de servicio Departamento 2

Cuenta con un área de 38.48 m² delimitada por una jaula a base de herrería y malla electrosoldada, dentro de la cual cuenta con un área de lavado y de instalaciones propias para el servicio de este departamento, como son tinaco y tanque de gas estacionario.

Área de servicio Departamento 3

Cuenta con un área de 38.70 m² delimitada por una jaula a base de herrería y malla electrosoldada, dentro de la cual cuenta con un área de lavado y de instalaciones propias para el servicio de este departamento, como son tinaco y tanque de gas estacionario.

Estructura y materiales de lo que está conformado el inmueble.

Cimentación

Se supone de zapatas aisladas con cadenas de cimentación.

Estructura

Se suponen castillos, dadas y trabes de concreto reforzado.

Entrepisos y azoteas

Se suponen lozas macizas de concreto reforzado en claros cortos y medianos.

Escalera interior de departamento

Rampa de concreto armado, con escalones de concreto acabado aparente

Instalación Hidráulica

Se supone ramaleo de tubería oculta de cobre

Instalación sanitaria

Se supone ramaleo de tubería oculta de pvc sanitario

Instalación Eléctrica

Se supone ramaleo de tubería oculta de poliducto de pvc

Instalación de Gas

Se supone ramaleo de tubería de cobre

Pisos

Firme de concreto pulido

Muros

Aplanados de yeso a regla y nivel, terminado con pintura vinílica

Plafones

Aplanados de yeso a regla y nivel, terminado con pintura vinílica

Lambrines

De azulejo de tipo económico de 11x11 cms.

Carpintería

Puertas y closets de madera, tipo tambor terminado al barniz.

Cancelería y Herrería

Perfiles tubulares de lámina de acero

Escaleras de servicio

A base de perfiles tubulares de lámina de acero y ptr

Departamento 2

Se encuentra en planta baja del lado izquierdo viéndolo por el acceso, el cual está desarrollado en 2 niveles y tiene la siguiente distribución arquitectónica: en planta baja: Acceso, Sala, comedor, cocina, ½ baño y escalera, en planta alta: 2 recamaras, 1 baño completo y estudio.

Superficie de construcción: 93.24 m²

Norte: 9.40 mts Linda con Departamento 3

Sur: 9.40 mts Linda con Departamento 1

Oriente: 4.96 mts Linda con estacionamiento

Poniente: 4.96 mts Linda con propiedad privada

Arriba: con azotea.

Abajo: linda con cimentación

Superficie de terreno: 46.62 m²

Indiviso: 33.0652 %

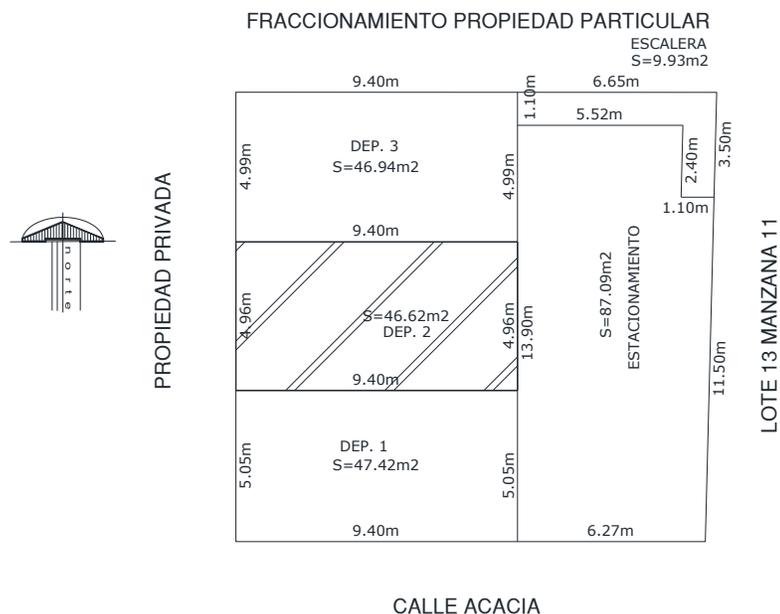


Figura 5 Medidas y colindancias de unidades privadas del departamento 2

Departamento 3

Se encuentra en planta baja del lado izquierdo viéndolo por el acceso, el cual está desarrollado en 2 niveles y tiene la siguiente distribución arquitectónica: en planta baja: Acceso, Sala, comedor, cocina, ½ baño y escalera, en planta alta: 2 recamaras, 1 baño completo y estudio.

Superficie de construcción: 93.88 m²

Norte: 9.40 mts Linda con Limite de condominio.

Sur: 9.40 mts Linda con Departamento 2

Oriente: 4.99 mts Linda con estacionamiento

Poniente: 4.99 mts Linda con propiedad privada

Arriba: Linda con azotea.

Abajo: linda con suelo

Superficie de terreno: 46.94 m²

Indiviso: 32.3301 %

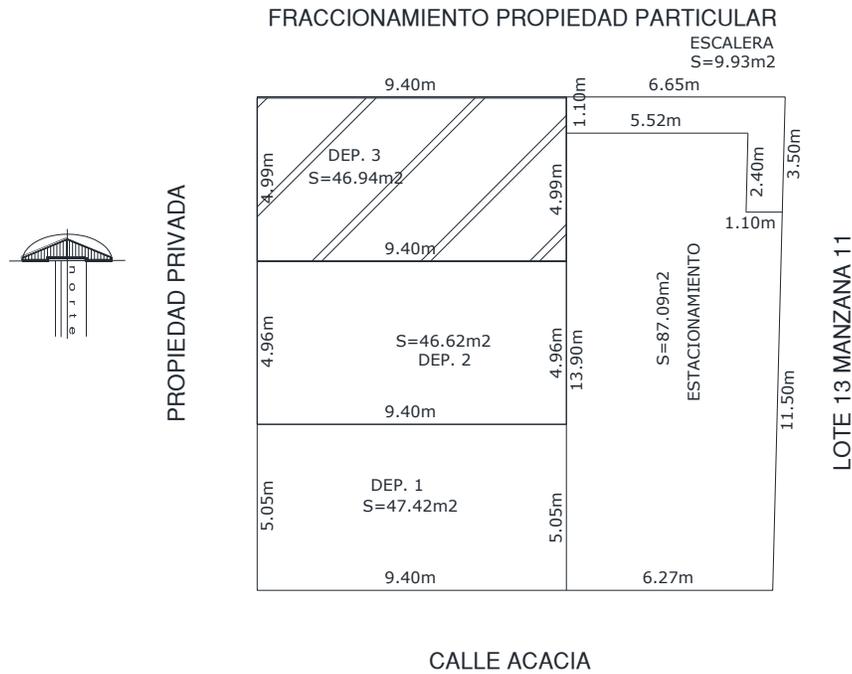


Figura 6 Medidas y colindancias de unidades privativas del departamento 3

4.3.3.2 Medidas y colindancias de las áreas comunes

PATIO AREA DE ESTACIONAMIENTO

Se localiza en la planta baja inmediato al área de acceso.

NORTE: 6.65 mts Linda con límite de condominio.

SUR: 6.27 mts Linda con Calle Acacia

ORIENTE: 15.00 mts Linda con Lote 11 Manzana 13

PONIENTE: 15.00 mts Linda con Departamento 1, 2 y 3

SUPERFICIE: 87.08 M²

ESCALERAS

Se localiza en la parte del fondo del estacionamiento e inicia su desarrollo en planta baja y termina en azotea.

NORTE: Linda con Limite de condominio

SUR: Linda con Estacionamiento

ORIENTE: Linda con lote 13 manzana 11

PONIENTE: Linda con pasillo

SUPERFICIE: 9.93 M²

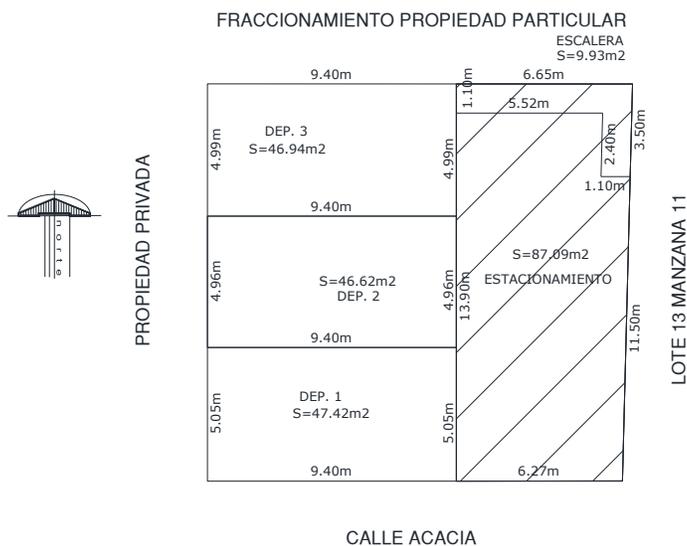


Figura 7 Medidas y colindancias de las áreas comunes

PASILLO (AREA DE SERVICIOS EN AZOTEA)

Se encuentra en azotea y distribuye la circulación hacia las áreas de servicio de cada departamento.

NORTE: 1.65 mts Linda con Limite de condominio

SUR: 1.65 mts Linda con Área de servicios departamento 1

ORIENTE: 9.95 mts Linda con estacionamiento y escalera

PONIENTE: 9.95 mts Linda con área de servicio Departamento 2 y 3

SUPERFICIE: 16.42 M2

4.3.3.3 Medidas y colindancias de las áreas de servicios en azotea por departamento.

DEPARTAMENTO 1

NORTE: 9.40 mts con área de servicios departamento 2 y pasillo

SUR: 9.40 mts Linda con calle Acacia

ORIENTE: 5.04 mts Linda con Vacío Estacionamiento

PONIENTE: 5.05 mts Linda con Propiedad Privada

SUPERFICIE: 47.42 M2

DEPARTAMENTO 2

NORTE: 7.75 mts con área de servicios departamento 3

SUR: 7.75 mts Linda con área de servicios departamento 1

ORIENTE: 4.96 mts Linda con pasillo

PONIENTE: 4.96 mts Linda con Propiedad Privada

SUPERFICIE: 38.44 M2

DEPARTAMENTO 3

NORTE: 7.75 mts Linda con Limite de condominio

SUR: 7.75 mts Linda con área de servicios departamento 2

ORIENTE: 4.99 mts Linda con pasillo y escalera

PONIENTE: 4.99 mts Linda con Propiedad Privada

SUPERFICIE: 38.70 M2

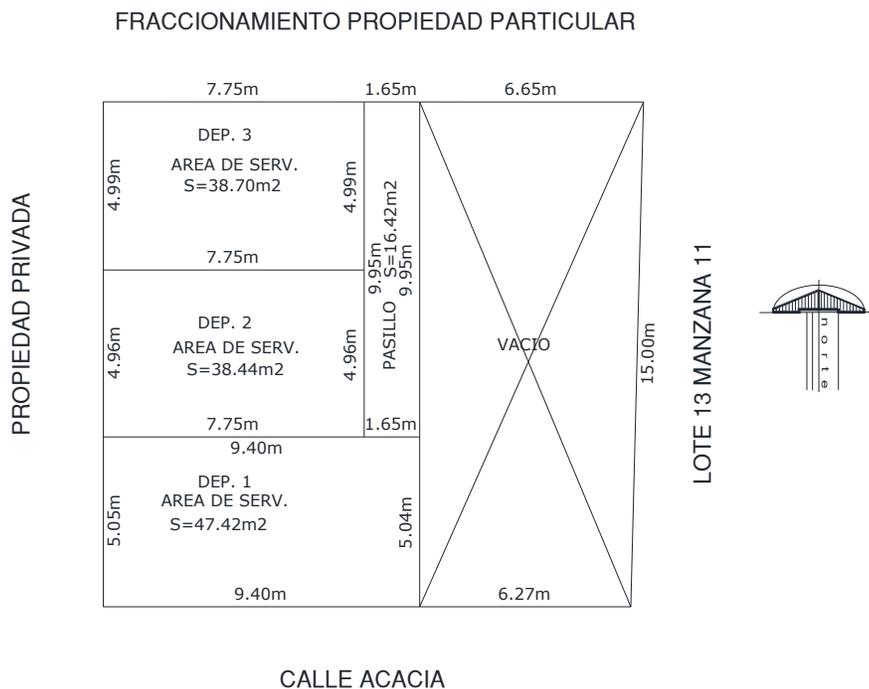


Figura 8 Medidas y colindancias de las áreas de servicios en azotea por departamento.

4.4.- Proyecto arquitectónico (planos completos en Anexo 2)

- a) Plano de áreas; correspondientes a cada una de las plantas, en los que se especifiquen los departamentos, delimitado de propiedad privada, así como las áreas de propiedad común;
- b) Plano arquitectónico;
- c) Plano de instalación eléctrica;
- d) Plano de instalación hidráulica;
- e) Plano de instalación sanitaria;

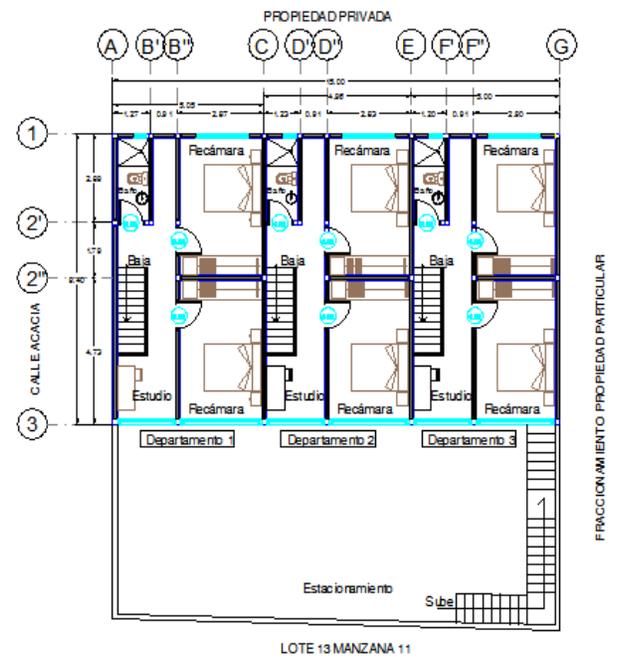
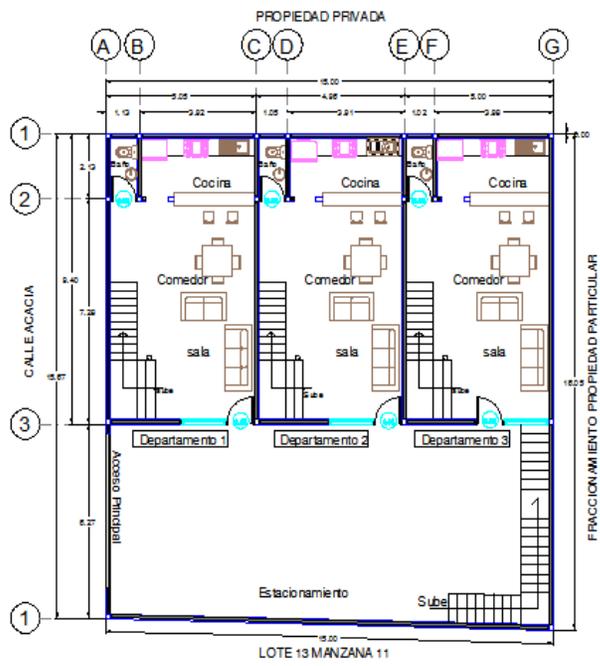


Figura 9 Proyecto arquitectónico

4.5. Cálculo y Tabla de Indivisos (ver anexo 3)

4.6.- Avalúo Comercial del condominio. (Ver anexo 4)

Conclusiones

En esta investigación se logró el desarrollo de la constitución del régimen en condominio horizontal para un bien inmueble el cual es un caso práctico y real, en donde se establecieron todos los puntos necesarios para la eficiente constitución del régimen, de la propiedad denominada ACACIA ubicada en la ciudad de Salamanca Gto, la cual cuenta con una distribución de 3 departamentos de dos niveles cada uno, teniendo áreas comunes, acceso peatonal, vehicular, estacionamiento, escaleras generales de acceso a azotea y área de servicios, los resultados de esta tesina permite presentar ante la dirección general de ordenamiento territorial y urbano de Salamanca Gto. todos los documentos necesarios para agilizar el trámite de constitución de condominio, fundamentado en el marco legal aplicable al régimen de condominio para el estado de Guanajuato en el municipio de Salamanca, lo cual permite al notario público inscribir en el registro público de la propiedad dicha acta constitutiva.

Esta investigación está fundamentada en la leyes y reglamentos que regulan el régimen de condominio para el estado de Guanajuato y sus municipios. Los beneficios que en esta investigación se presentan, van desde tener definido y claro toda la información necesaria que se requiere para que el valor de la propiedad sea correcto, evitar problemas a los condóminos, y darle el valor jurídico ante las autoridades competentes. Así también permite al notario público tener la información necesaria para realizar la escritura pública constitutiva mencionada en el artículo 7 de la Ley de propiedad en condominio.

Referencias Bibliográficas

1. González, J. A. (1990). *Elementos de Derecho Civil*. Editorial Trillas. Página 106).
2. Código Civil Federal, (2012) Artículo 830, Disposiciones generales. Recuperado de <http://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/mx/mx105es.pdf>
3. Código Civil para el Estado de Guanajuato H. CONGRESO DEL ESTADO DE GUANAJUATO Expidió: XLVI Legislatura Secretaria General Publicada: P.O. Núm. 39, 14-05-1967 Instituto de Investigaciones Legislativas Última Reforma: P.O. Núm. 191, Quinta Parte, 24-09-2018.
4. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato H. CONGRESO DEL ESTADO DE GUANAJUATO Expidió: LXI Legislatura Secretaría General Publicada: P.O. Núm. 146, Segunda Parte, 11-09-2012 Recuperado de: [http://segob.guanajuato.gob.mx:8088/files/FRAC_1/LEY_LOCAL/LEY_DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO JUL 2016.pdf](http://segob.guanajuato.gob.mx:8088/files/FRAC_1/LEY_LOCAL/LEY_DE_PROPIEDAD_EN_CONDOMINIO_DE_INMUEBLES_PARA_EL_ESTADO_DE_GUANAJUATO_JUL_2016.pdf)
5. Instituto de Investigaciones Legislativas Última Reforma: P.O. Núm. 105, Segunda Parte, 01-07-2016
6. (354056. Tercera Sala. Quinta Época. Semanario Judicial de la Federación.
7. Tomo LXVII, Pág. 2588.) Derechos reales y personales, distinción entre los. Recuperado
8. de: <http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/Documentos/Tesis/354/354056.pdf>

9. Pallares, E. (1994). Diccionario de derecho procesal civil (p. 345). México: Porrúa.
10. De Pina, R., Pina Vara, R., & Pina García, J. (2003). Diccionario de derecho (pp. 117,118). México, D.F.: Editorial Porrúa.
11. Rojina Villegas, R., & Rojina García, A. (2009). Compendio de Derecho Civil (p. 217). México, D.F.: Porrúa.
12. Machicado, J. (2003). Los derechos reales conceptos y teorías propuestas, recuperado de: <http://ermoquisbert.tripod.com/pdfs/ddrr.pdf>.
13. Wikipedia (noviembre, 2018). Derechos reales, recuperado de: https://es.wikipedia.org/wiki/Derechos_reales.
14. Euston96, Tu enciclopedia on line, (Diciembre 2018), Derechos Reales, Recuperado de: <https://www.euston96.com/derechos-reales/>
15. Definición. DE, (noviembre, 2018), Definición de régimen, recuperado de: <https://definicion.de/regimen/>
16. Tareas jurídicas (noviembre, 2018), 5 conceptos que debes saber sobre los derechos reales, recuperado de: <http://tareasjuridicas.com/2016/10/23/5-conceptos-que-debes-saber-sobre-los-derechos-reales/>

Anexos

Anexo 1. Oficio de solicitud a la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano de Salamanca, Gto.

ASUNTO: RÉGIMEN DE CONDOMINIO

L.U. Rodrigo Medina Muñoz
Director General de Ordenamiento Territorial y Urbano de Salamanca, Gto.

Solicita **Sra. María de la Luz Martínez Salgado** propietario del inmueble ubicado en calle **acacia sin número, de la colonia valle verde**, en la ciudad de Salamanca, Guanajuato, según escritura pública número **4,655**. Ante el Licenciado J. Ines Rico Ramírez, titular de la notaría pública número 15 de la ciudad de Salamanca, Guanajuato.

Correspondiente a las siguientes medidas y colindancias de escritura:

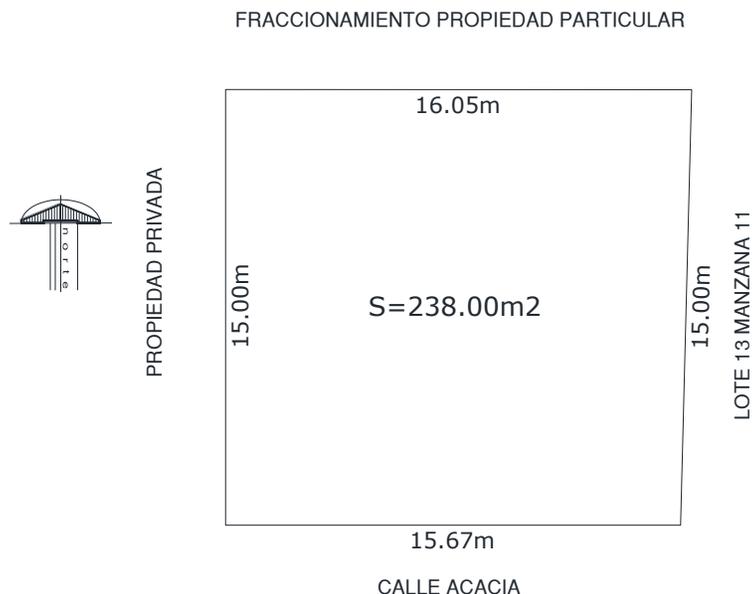
Al norte. - 16.05 metros con límite del fraccionamiento propiedad particular.

Al sur. - 15.67 metros con calle acacia.

Al oriente. - 15.00 metros con lote 13 manzana 11.

Al poniente. - 15.00 metros con propiedad privada.

Área total: 238.00 metros cuadrados



PERITO NO. ARQ. MARISOL HERNANDEZ MOLINA Y ARQ. BEATRIZ ADRIANA GARCIA LOPEZ
CALLE ALLENDE 402. ZONA CENTRO. SALAMANCA. GTO. TEL 64 86204

Croquis de ubicación



PERITO NO. ARQ. MARISOL HERNANDEZ MOLINA Y ARQ. BEATRIZ ADRIANA GARCIA LOPEZ
CALLE ALLENDE 402. ZONA CENTRO. SALAMANCA. GTD. TEL 64 86204

Departamento 1

Norte: 9.40 mts Linda con Departamento 2

Sur: 9.40 mts Linda con Calle Acacia

Oriente: 5.05 mts Linda con estacionamiento

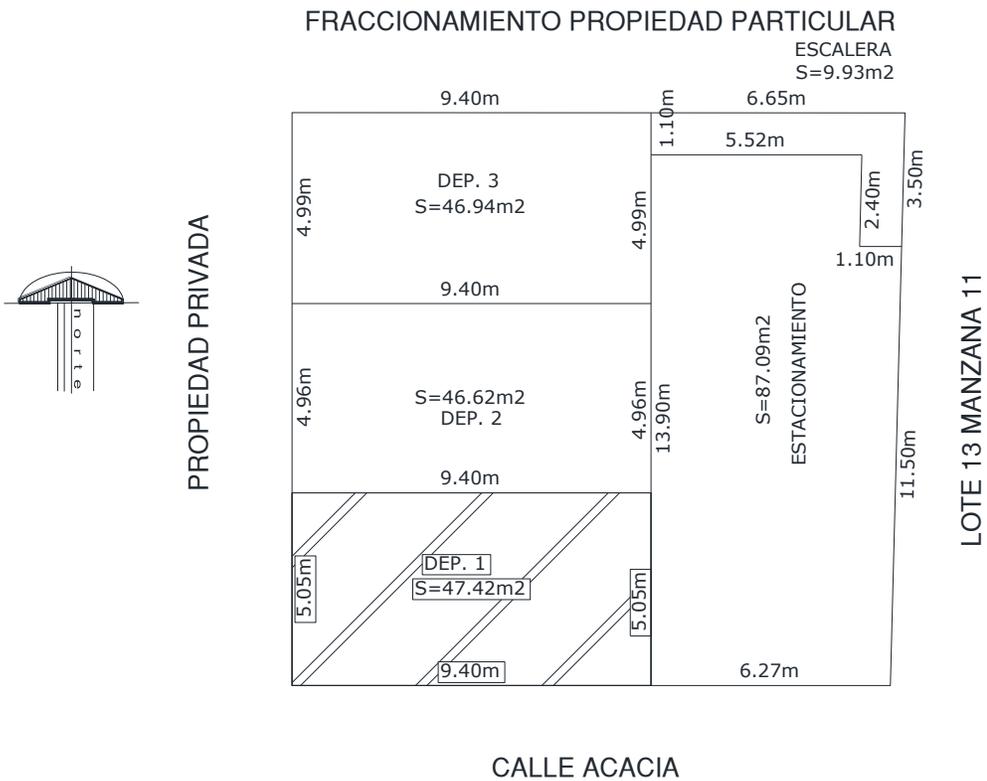
Poniente: 5.05 mts con Propiedad privada

Arriba: linda con cimentación

Abajo: linda con suelo

Superficie: 47.42 m²

Indiviso: 34.6047 %



PERITO NO. ARQ. MARISOL HERNANDEZ MOLINA Y ARQ. BEATRIZ ADRIANA GARCIA LOPEZ
CALLE ALLENDE 402. ZONA CENTRO. SALAMANCA. GTO. TEL 64 86204

Departamento 2

Norte: 9.40 mts Linda con Departamento 3

Sur: 9.40 mts Linda con Departamento 1

Oriente: 4.96 mts Linda con estacionamiento

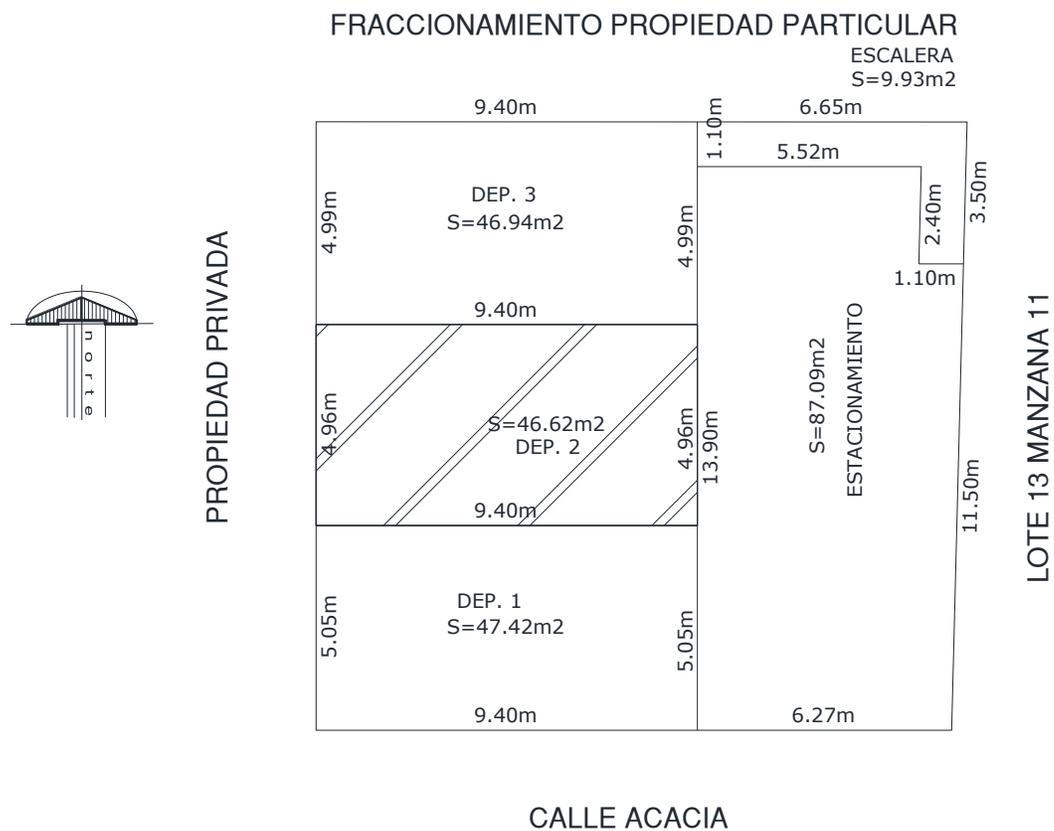
Poniente: 4.96 mts Linda con propiedad privada

Arriba: con azotea.

Abajo: linda con cimentación

Superficie: 46.62 m²

Indiviso: 33.0652 %



PERITO NO. ARQ. MARISOL HERNANDEZ MOLINA Y ARQ. BEATRIZ ADRIANA GARCIA LOPEZ
CALLE ALLENDE 402. ZONA CENTRO. SALAMANCA. GTO. TEL 64 86204

Departamento 3

Norte: 9.40 mts Linda con Limite de condominio.

Sur: 9.40 mts Linda con Departamento 2

Oriente: 4.99 mts Linda con estacionamiento

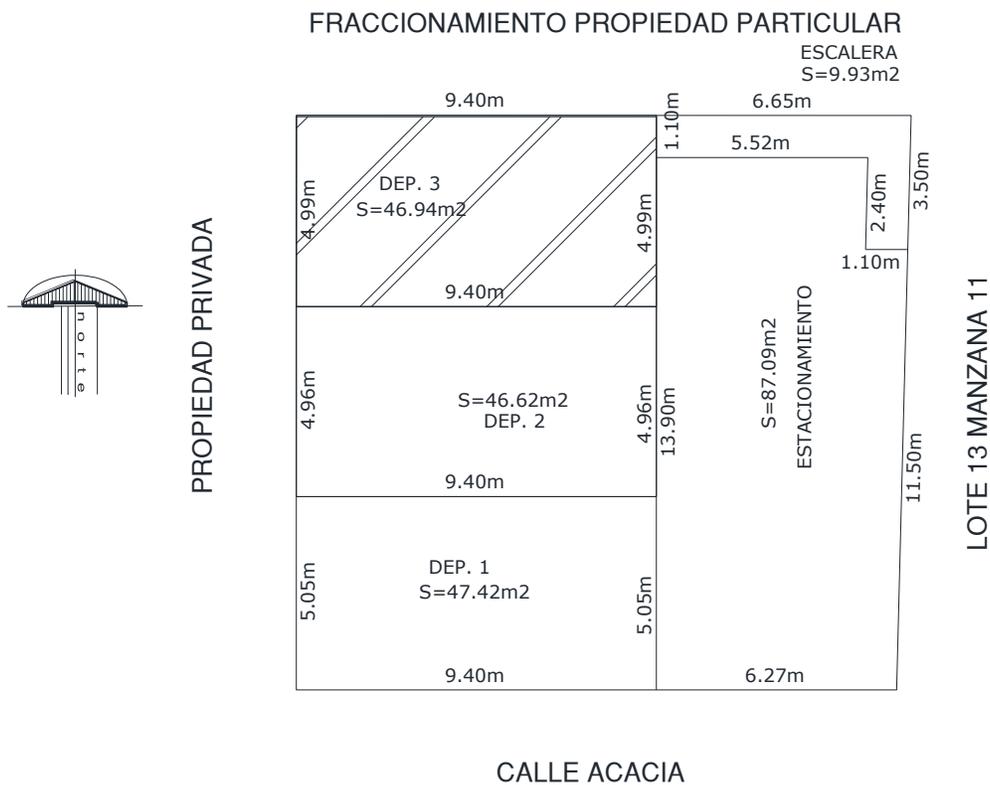
Poniente: 4.99 mts Linda con propiedad privada

Arriba: Linda con azotea.

Abajo: linda con cimentación

Superficie: 46.94 m²

Indiviso: 32.3301 %



PERITO NO. ARQ. MARISOL HERNANDEZ MOLINA Y ARQ. BEATRIZ ADRIANA GARCIA LOPEZ
 CALLE ALLENDE 402. ZONA CENTRO. SALAMANCA. GTD. TEL 64 86204

ÁREAS COMÚNES

ESTACIONAMIENTO

NORTE: 6.65 mts Linda con límite de condominio.

SUR: 6.27 mts Linda con Calle Acacia

ORIENTE: 15.00 mts Linda con Lote 11 Manzana 13

PONIENTE: 15.00 mts Linda con Departamento 1, 2 y 3

SUPERFICIE: 87.09 M2

ESCALERA

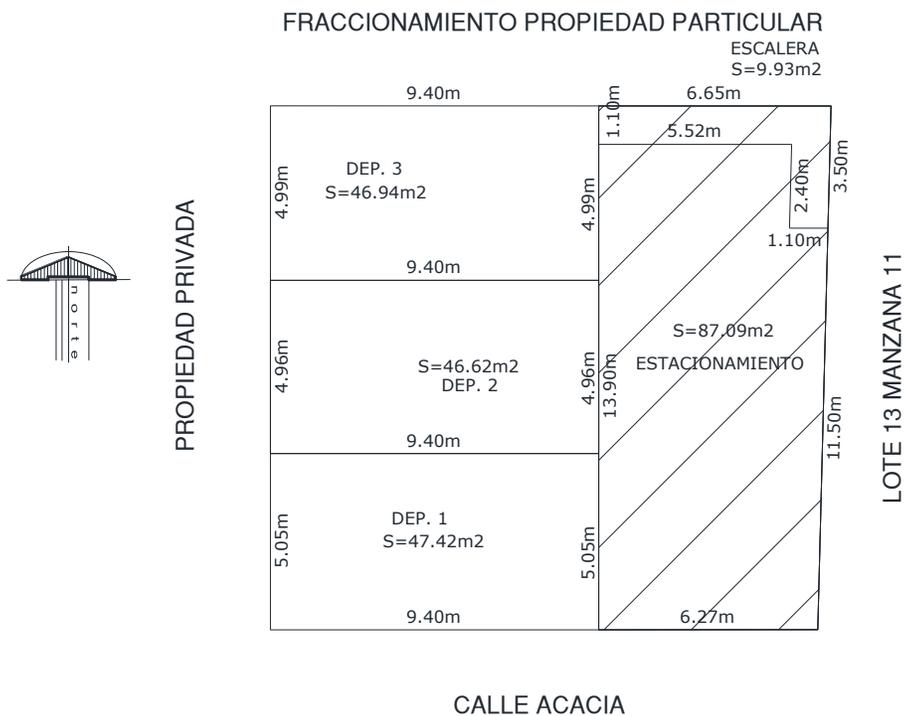
NORTE: Linda con Limite de condominio

SUR: Linda con Estacionamiento

ORIENTE: Linda con lote 13 manzana 11

PONIENTE: Linda con pasillo

SUPERFICIE: 9.93 M2



PERITO NO. ARQ. MARISOL HERNANDEZ MOLINA Y ARQ. BEATRIZ ADRIANA GARCIA LOPEZ
CALLE ALLENDE 402. ZONA CENTRO. SALAMANCA. GTO. TEL 64 86204

ÁREA DE SERVICIOS

DEPARTAMENTO 1

NORTE: 9.40 mts con Area de servicios departamento 2 y pasillo

SUR: 9.40 mts Linda con calle Acacia

ORIENTE: 5.04 mts Linda con Vacío Estacionamiento

PONIENTE: 5.05 mts Linda con Propiedad Privada

SUPERFICIE: 47.42 M2

ÁREA DE SERVICIOS

DEPARTAMENTO 2

NORTE: 7.75 mts con Area de servicios departamento 3

SUR: 7.75 mts Linda con Area de servicios departamento 1

ORIENTE: 4.96 mts Linda con pasillo

PONIENTE: 4.96 mts Linda con Propiedad Privada

SUPERFICIE: 38.44 M2

ÁREA DE SERVICIOS

DEPARTAMENTO 3

NORTE: 7.75 mts Linda con Limite de condominio

SUR: 7.75 mts Linda con Area de servicios departamento 2

ORIENTE: 4.99 mts Linda con pasillo y escalera

PONIENTE: 4.99 mts Linda con Propiedad Privada

SUPERFICIE: 38.70 M2

AREA COMÙN

PASILLO

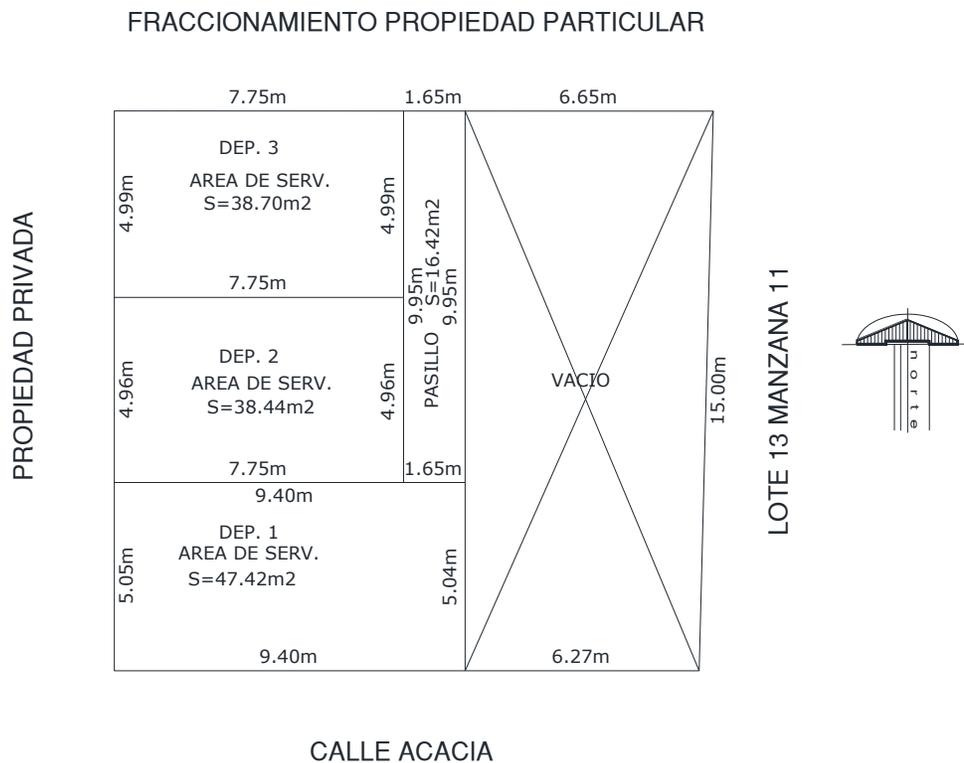
NORTE: 1.65 mts Linda con Limite de condominio

SUR: 1.65 mts Linda con Área de servicios departamento 1

ORIENTE: 9.95 mts Linda con estacionamiento y escalera

PONIENTE: 9.95 mts Linda con área de servicio Departamento 2 y 3

SUPERFICIE: 16.42 M2



PERITO NO. ARQ. MARISOL HERNANDEZ MOLINA Y ARQ. BEATRIZ ADRIANA GARCIA LOPEZ
CALLE ALLENDE 402. ZONA CENTRO. SALAMANCA. GTD. TEL 64 86204

**INDIVISOS Y SUPERFICIES QUE CORRESPONDEN A CADA ÁREA
PRIVATIVA CONFORME AL RÉGIMEN EN CONDOMINIO ESTABLECIDO**

RESUMEN DE SUPERFICIES	METROS
SUPERFICIE DE TERRENO	238.00 M2
SUPERFICIE DE AREA PRIVATIVA REAL	140.98 M2
SUPERFICIE DE AREA COMÚN	97.02 M2
SUPERFICIE TOTAL DE AREA PRIVATIVA Y AREA COMÚN	238.00 M2

NIVEL	DESCRIPCIÓN	AREA REAL M2	INDIVISO %	SUPERFICIE DE AREA COMÚN QUE LE CORRESPOND E M2	%	SUPERFICI E TOTAL DE TERRENO EN M2	SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO QUE LE CORRESPON DE M2
P.B	DEPTO 1	47.42	34.6047	33.57	34.60	238.00	80.99
P.B	DEPTO 2	46.62	33.0652	32.08	33.07	238.00	78.70
P.B	DEPTO 3	46.94	32.3301	31.37	32.33	238.00	78.31
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA PRIVATIVA		140.98	100.0000	97.02	100.00		238.00
P.B	AREA COMÚN- ESTACIONA MIENTO	87.09					
P.B	AREA COMÚN- ESCALERA	9.93					
AZOTEA	AREA COMÚN PASILLO- AZOTEA	16.42					
SUPERFICIE TOTAL DE AREA COMÚN		97.02					

A T E N T A M E N T E :

SALAMANCA, GTO A DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018

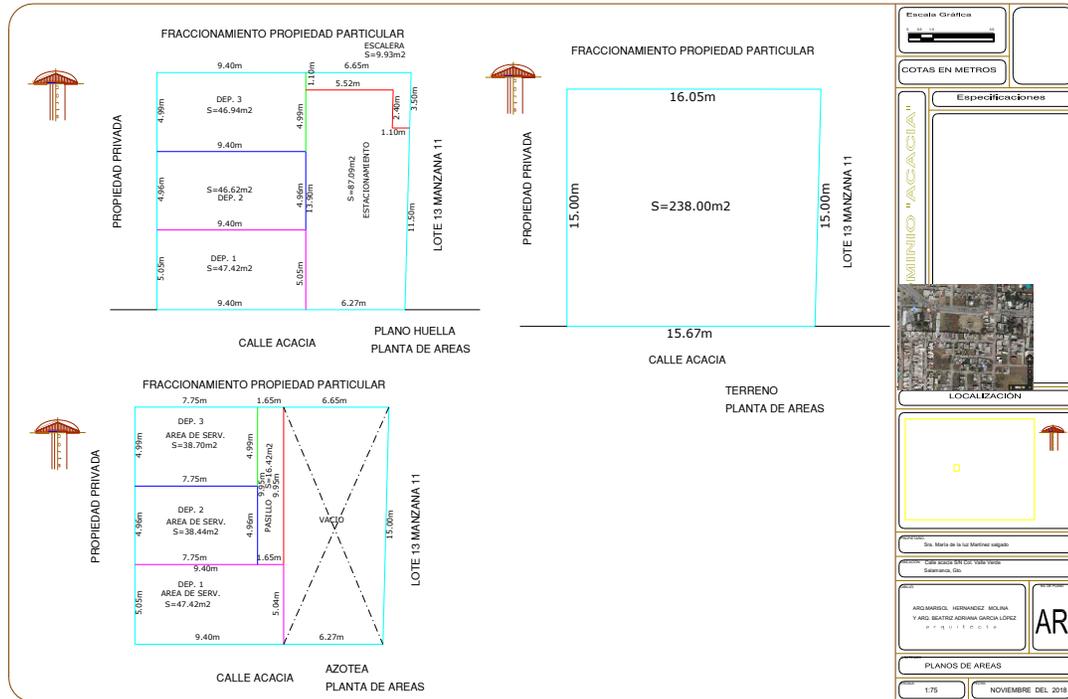
SRA. MARIA DE LA LUZ MARTINEZ SALGADO

PROPIETARIO

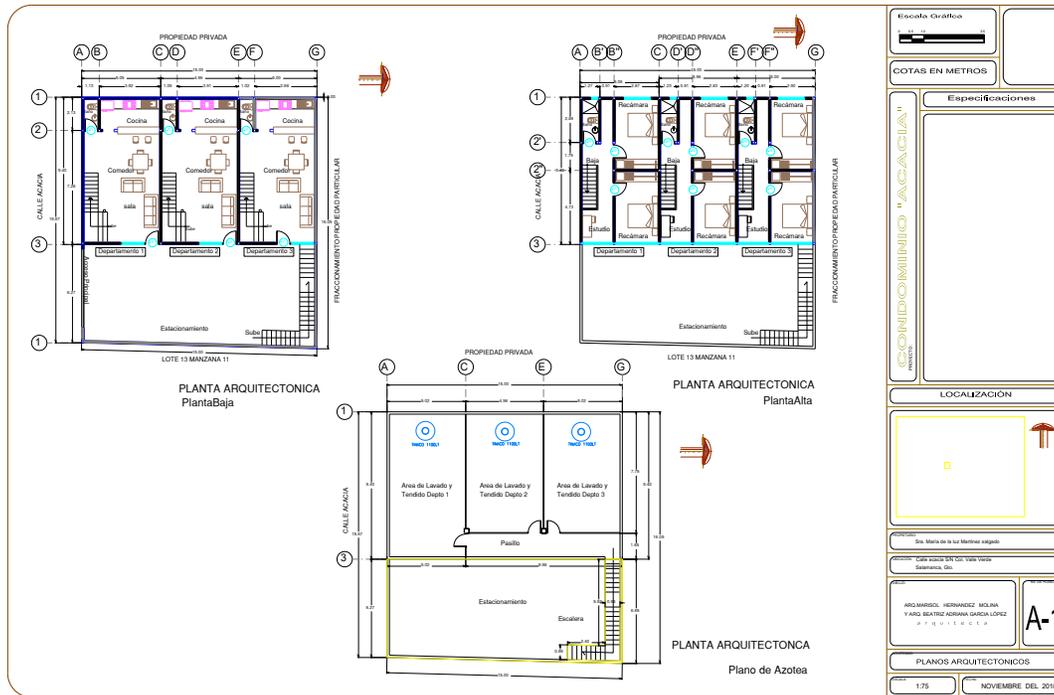
ARQ. MARISOL HERNANDEZ MOLINA
Y ARQ. BEATRIZ ADRIANA LOPEZ RODRIGUEZ
PERITO NO.

PERITO NO. ARQ. MARISOL HERNANDEZ MOLINA Y ARQ. BEATRIZ ADRIANA GARCIA LOPEZ
CALLE ALLENDE 402. ZONA CENTRO. SALAMANCA. GTO. TEL 64 86204

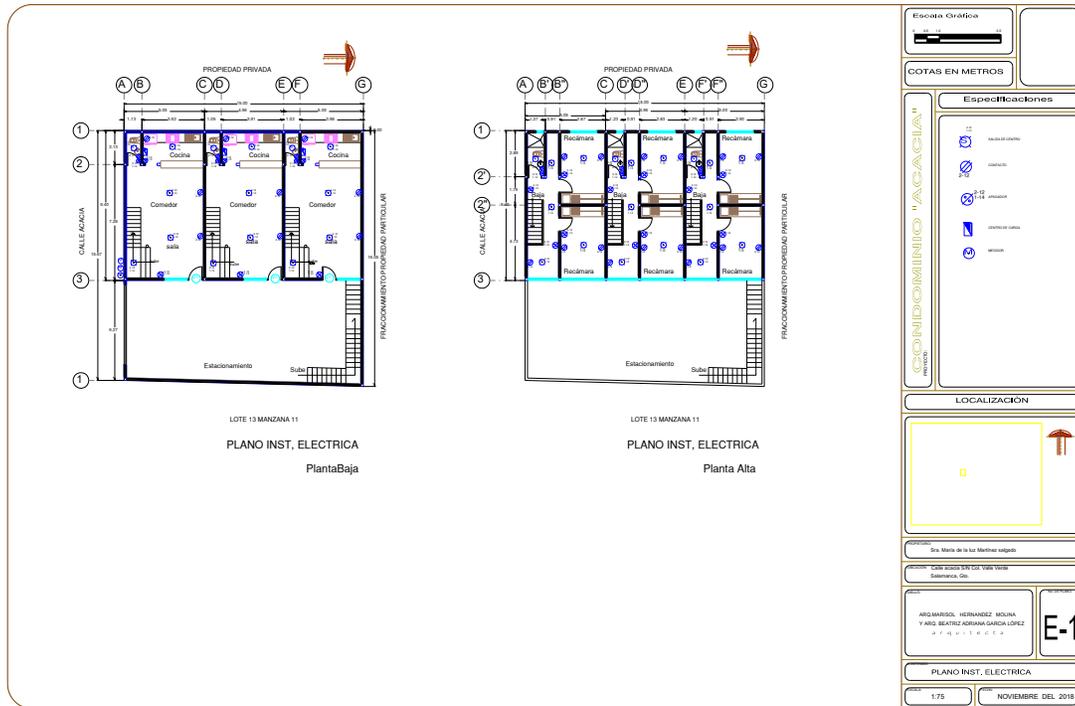
a) Plano de Áreas



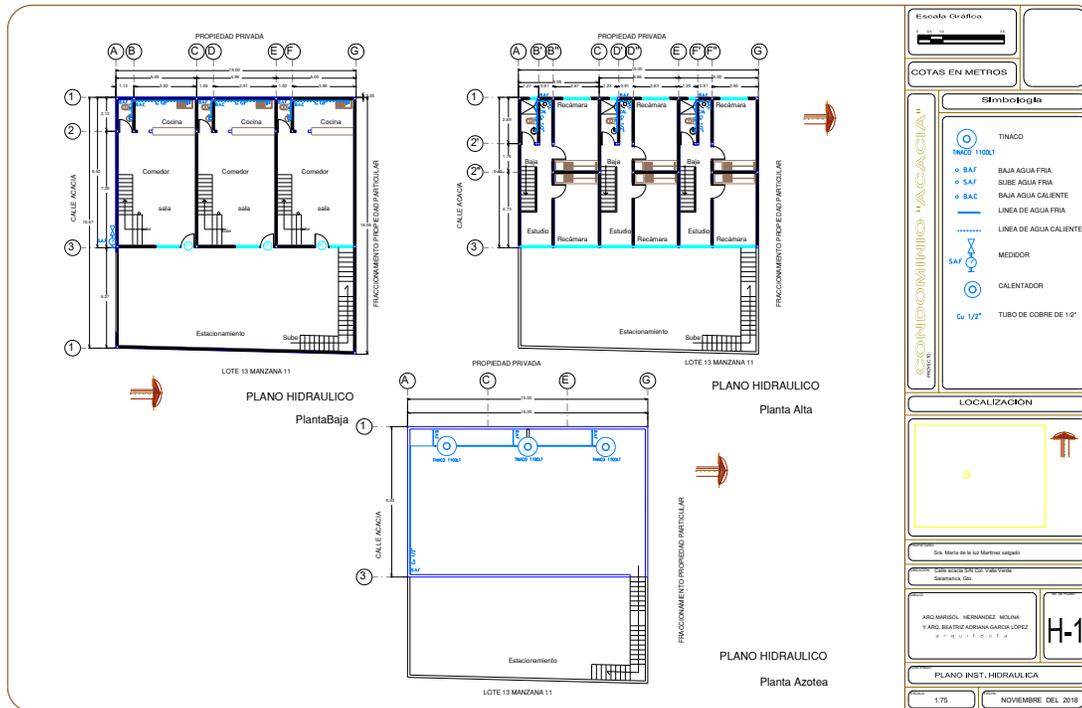
b) Plano arquitectónico



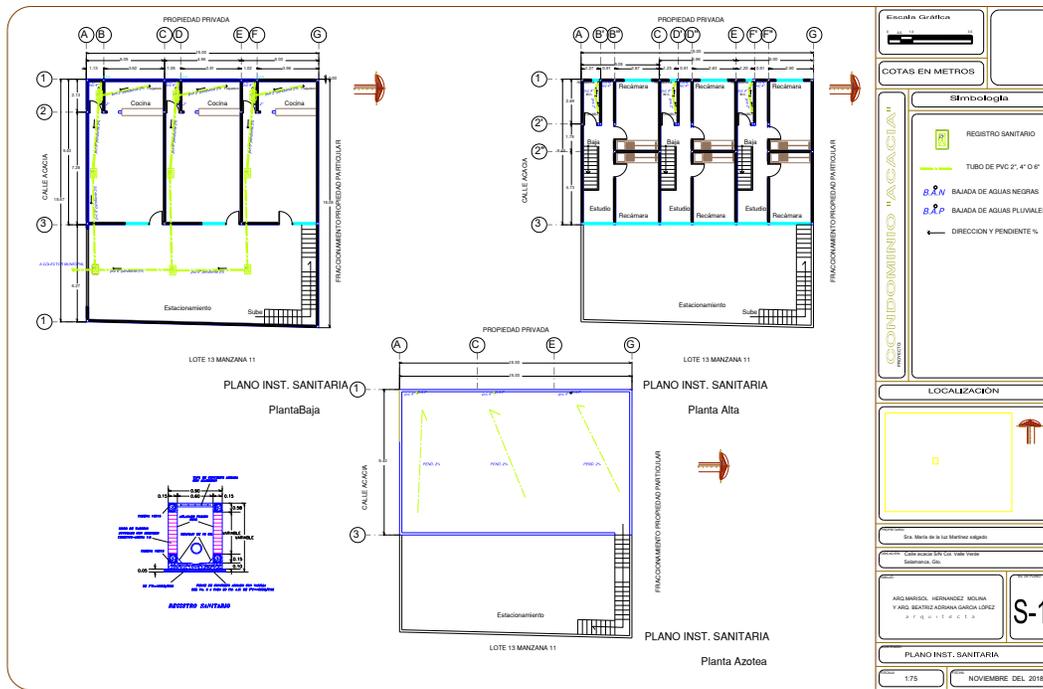
c) Plano instalación eléctrica



d) Plano instalación hidráulica



e) Plano instalación sanitaria



Anexo 3 Cálculo y Tabla de Indivisos

INDIVISOS Y SUPERFICIES QUE CORRESPONDEN A CADA ÁREA PRIVATIVA CONFORME AL RÉGIMEN EN CONDOMINIO ESTABLECIDO

RESUMEN DE SUPERFICIES	METROS
SUPERFICIE DE TERRENO	238.00 M2
SUPERFICIE DE AREA PRIVATIVA REAL	140.98 M2
SUPERFICIE DE AREA COMÚN	97.02 M2
SUPERFICIE TOTAL DE AREA PRIVATIVA Y AREA COMÚN	238.00 M2

NIVEL	DESCRIPCIÓN	AREA REAL M2	INDIVISO %	SUPERFICIE DE AREA COMÚN QUE LE CORRESPONDE M2	%	SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO EN M2	SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO QUE LE CORRESPONDE M2
P.B	DEPTO 1	47.42	34.6047	33.57	34.60	238.00	80.99
P.B	DEPTO 2	46.62	33.0652	32.08	33.07	238.00	78.70
P.B	DEPTO 3	46.94	32.3301	31.37	32.33	238.00	78.31
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA PRIVATIVA		140.98	100.0000	97.02	100.00		238.00
P.B	AREA COMÚN-ESTACIONAMIENTO	87.09					
P.B	AREA COMÚN-ESCALERA	9.93					
AZOTEA	AREA COMÚN PASILLO-AZOTEA	16.42					
SUPERFICIE TOTAL DE AREA COMÚN		97.02					

Anexo 4 Avalúo Comercial del condominio.

PORTADA

ARQ. MARISOL HERNANDEZ MOLINA		
ARQ. BEATRÍZ ADRIANA GARCÍA LÓPEZ		
PERITO VALUADOR		
Fecha del Avalúo:		14-DIC-2018
Fecha de Caducidad		14-DIC-2019

AVALÚO COMERCIAL




Inmueble que se Valúa:	EDIFICIO EN CONDOMINIO	
Solicitante del avaluo	LIC. FERNANDO MUÑOZ OLIVARES	Propietario del Inmueble: MARÍA DE LA LUZ MARTÍNEZ SALGADO
Ubicación del Inmueble:	Calle y N° CALLE ACACIA No.400	Localidad/Poblado VALLE VERDE
Municipio/Delegación	SALAMANCA	Ciudad (Area Metropolitana) y Entidad Federativa GUANAJUATO

VALOR COMERCIAL	\$	1,838,900.00
------------------------	-----------	---------------------

Fecha del Avalúo: 14 DE DICIEMBRE DE 2018

OBSERVACIONES GENERALES:

ES UN EDIFICIO EN CONDOMINIO QUE ESTA CONSTITUIDO POR TRES DEPARTAMENTOS EN DOS PLANTAS CON AMPLIO ESTACIONAMIENTO Y UNA ESCALERA DE USO COMUN PARA SUBIR A LA AZOTEA DONDE SE ENCUENTRA UNA AREA DE SERVICIO. SE ENCUENTRA UBICADO EN SALAMANCA, GTO. LOS DEPARTAMENTOS SE ENCUENTRAN DISTRIBUIDOS ASI: EN LA PLANTA BAJA: LA SALA, COMEDOR, COCINA, Y BAÑO, EN LA PLANTA ALTA: 2 RECAMARAS. BAÑO Y UN ESTUDIO;. LA CONSTRUCCION SE PRESUME ES DE TABIQUE ROJO, CONCIMENTACION Y TECHUMBRES DE CONCRETO. EL PRESENTE AVALUO TIENE SU BASE EN EN EL VALOR COMERCIAL Y EL VALOR FÍSICO DE RECUPERACIÓN. EL EDIFICIO SE ENCUENTRA ACTUALMENTE HABITADO.

AVALUO COMERCIAL

FECHA DEL AVALÚO:	14 DIC 2018
FECHA DE CADUCIDAD:	14 DIC 2019

I. ASPECTOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

Unidad de Valuación:	no aplica	Clave única de vivienda (CUVI):	N/A
		Número de registro:	N/A
Controlador:	Nombre: No aplica	Número de registro del conjunto:	N/A
	Profesión: No aplica	Cédula Profesional:	
	Postgrado (en su caso): No aplica	Cédula Profesional:	
	Autorización S.H.F.: No aplica	Registro fiscal (en su caso):	
Perito Valuador(es):	Nombre: ARQ. BEATRIZ ADRIANA GARCÍA LÓPEZ Y ARQ. MARISOL HERNANDEZ MOLINA		
	Profesión: ARQUITECTO	Cédula Profesional:	3841839
	Postgrado (en su caso): INMUEBLES		3714990
		Registro fiscal (en su caso):	GALB-78201-M7A
Solicitante del avalúo	LIC. FERNANDO MUÑOZ OLIVARES		
	Propietario del Inmueble:	MARÍA DE LA LUZ MARTÍNEZ SALGADO	
Constructor:	NO APLICA		
Propósito o destino del Avalúo:	CONOCER EL VALOR COMERCIAL		

2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valorar:	EDIFICIO EN CONDOMINIO	Régimen de propiedad:	PRIVADA
Ubicación del inmueble:	Calle y No.: (o equivalentes): CALLE ACACIA No. 400		
	Nombre del conjunto (en su caso):		
	Colonia: VALLE VERDE	Deleg./Municipio:	SALAMANCA
	Entidad Federativa: GUANAJUATO		
Número de cuenta predial:	NO PROPORCIONO	Número de cuenta de agua:	NO PROPORCIONO

3. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones: Se realizaron las siguientes verificaciones

Se verificó el estado de la construcción y conservación del inmueble (con el alcance esperado para efectos de avalúo).

El estado de ocupación del inmueble y su uso.

La construcción del inmueble según el plan de desarrollo urbano vigente (en su caso).

Si coincide No coincide

Si el inmueble es considerado monumento histórico por el I.N.A.H.

Si es considerado No es considerado

Si es considerado patrimonio arquitectónico por el I.N.B.A.

Si es considerado No es considerado

Advertencias: Las verificaciones realizadas y señaladas en el apartado de "Declaraciones" se efectúan con las limitaciones señaladas en el apartado "Limitaciones del Avalúo".

No se dispuso de documentación relevante. Especificar:

No se encuentran ofertas del mercado en la zona suficientes para considerar el enfoque comparativo de mercado.

Existe duda sobre el uso del inmueble o de alguna sección del mismo.

Existen obras públicas o privadas que afectan los servicios en la colonia.

Señalar aquí otras, en su caso: NO APLICA.

LIMITACIONES DEL AVALÚO

EL PRESENTE AVALÚO CONSTITUYE UN DICTÁMEN DE VALOR PARA USO EXPRESO DEL PROPÓSITO EXPRESADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTÁMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO. INCLUSO CUANDO SE APRECIEEN ALGUNAS CARACTERÍSTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALÍAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN NORMAL -SEGÚN LA VIDA ÚTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASÍ INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, YA QUE AUNQUE SE PRESENTEN ESTADOS DE CONSERVACIÓN MALOS O RUINOSOS, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALÚO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASÍ COMO CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL AVALÚO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERÍAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCANÍAS.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DEL AVALÚO.

LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FÍSICAMENTE, ASÍ COMO A LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL PROPIETARIO.

4. ENTORNO

Clasificación de zona: HABITACIONAL **Referencia de proximidad urbana SHF:** AVENIDA SALAMANCA

Tipo de construcción predominante en calles circundantes: UNO Y DOS NIVELES

Índice de saturación en la zona: 100% **Densidad de población:** NO ESPECIFICADA EN P.O.T.

Nivel socioeconómico: MEDIO Y MEDIO BAJO

Vías de acceso e importancia de las mismas: AV. SALAMANCA Y CALLE ACACIA

Infraestructura disponible en la zona: INCOMPLETA

<input checked="" type="checkbox"/> Agua Potable		
<input checked="" type="checkbox"/> Con suministro al inmueble	<input type="checkbox"/> Sin suministro al inmueble	
<input type="checkbox"/> Drenaje y Alcantarillado		
<input type="checkbox"/> Con conexión al inmueble	<input checked="" type="checkbox"/> Sin conexión al inmueble	<input checked="" type="checkbox"/> Fosa Séptica
<input checked="" type="checkbox"/> Electrificación		
<input checked="" type="checkbox"/> Red Aérea	<input type="checkbox"/> Red Subterránea	<input type="checkbox"/> Mixta <input checked="" type="checkbox"/> Con Acometida <input type="checkbox"/> Sin Acometida
<input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado Público		
<input checked="" type="checkbox"/> Red Aérea	<input type="checkbox"/> Red Subterránea	<input type="checkbox"/> Mixta
<input checked="" type="checkbox"/> Vialidades	Ancho: 9.00 mts.	
<input type="checkbox"/> Pavimento asfáltico	<input type="checkbox"/> Pavimento de concreto	<input type="checkbox"/> Empedrado <input checked="" type="checkbox"/> Terracería
100 Porcentaje total de infraestructura disponible		

Otros servicios:

No aplica.

<input checked="" type="checkbox"/> Señalización y nomenclatura	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte urbano/suburbano	Proximidad: 100 mts.
<input checked="" type="checkbox"/> Vigilancia municipal o privada	<input checked="" type="checkbox"/> Recolección de basura municipal o privada	

Equipamiento Urbano:

	Proximidad mts.		Proximidad mts.
<input checked="" type="checkbox"/> Iglesia	600	<input checked="" type="checkbox"/> Escuela	800
<input checked="" type="checkbox"/> Mercado	500	<input checked="" type="checkbox"/> Hospital	15000
<input checked="" type="checkbox"/> Plaza Pública	600	<input checked="" type="checkbox"/> Banco	25000
<input checked="" type="checkbox"/> Jardín	600	<input checked="" type="checkbox"/> Est. de Transp.	200

AVALUO COMERCIAL

FECHA DEL AVALÚO:

14-DIC-2018

FECHA DE CADUCIDAD:

14-DIC-2019

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: HABITACIONAL
TIPO DE CONSTRUCCION: FINCAS MODERNAS EN UNA Y DOS PLANTAS.
POBLACION: ESCASA
CONTAMINACION AMBIENTAL: NO SE APRECIA

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

FINCA UBICADA EN LA CALLE ACACIA DE LA COL. VALLE VERDE EL CUAL SE ENCUENTRA EN LA PERIFERIA DE LA LOCALIDAD Y SE CONSIDERA COMO VIALIDAD SECUNDARIA PRIVADA

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO.

AGUA POTABLE:	SI	DRENAJE:	SI
LUZ ELECTRICA:	SI	TELEFONO:	SI
RECOLECCION DE BASURA:	PERIODICA	ALUMBRADO PUBLICO.	SI
TRANSPORTE URBANO:	A 250 MTS	TELECABLE:	SI
BANQUETAS Y GUARNICIONES	SI		
PAVIMENTO:	RIEGO ASFALTICO		

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: MEDIDAS DE CAMPO

NORTE: 16.05 METROS CON LÍMITE DEL FRACCIONAMIENTO PROPIEDAD PARTICULAR
ORIENTE: 15.00 METROS CON LOTE 13 MANZANA 11
SUR: 15.67 METROS CON CALLE ACACIA
PONIENTE: 15.00 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA

ÁREA TOTAL: 238.00 M2. SEGÚN: MEDIDAS DE CAMPO

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACION: TERRENO PLANO

CARACTERÍSTICAS PANORAMICAS: NO RELEVANTES

DENSIDAD HABITACIONAL: 40%

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIONES: 60%

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: SERVIDUMBRE, NINGUNA; RESTRICCIONES, LAS QUE MARQUE EL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CONSTRUCCION EN VIGOR.

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE	
USO ACTUAL:	EDIFICIO URBANO QUE TIENE CONSTRUCCION MODERNA EN DOS PLANTAS, ACTUALMENTE SE ENCUENTRA TOTALMENTE TERMINADA Y CUENTA CON LOS SIGUIENTES ESPACIOS.
PLANTA BAJA:	SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO EN CADA DEPARTAMENTO
PLANTA ALTA:	2 RECAMARAS, BAÑO Y ESTUDIO EN CADA DEPARTAMENTO
AREA COMÚN:	ESTACIONAMIENTO, ESCALERAS Y AREA DE SERVICIO EN AZOTEA
TIPO DE CONSTRUCCIONES.	MODERNAS
CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:	MODERNA-MEDIA-BUENA
NUMERO DE NIVELES:	DOS
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION:	5 AÑOS
VIDA UTIL REMANENTE:	55 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACION:	REGULAR.
CALIDAD DEL PROYECTO:	MALO
UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTARSE:	TRES
V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION	
A).- OBRA NEGRA O GRUESA:	
CIMENTOS:	SE SUPONE DE CONCRETO ARMADO A BASE DE ZAPATAS AISLADAS
ESTRUCTURA:	CASTILLOS, TRABES Y LOSAS DE CONCRETO ARMADO.
MUROS:	TABIQUE ROJO.
ENTREPISOS:	NO APLICA
TECHOS:	LOSA DE CONCRETO ARMADO.
AZOTEAS:	SE SUPONE DE MEZCLA CON TEZONTLE.
BARDAS:	TABIQUE ROJO CON ALTURA MEDIA DE 2.20M.
B).- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	
APLANADOS:	APLANADO ACABADO PULIDO.
PLAFONES:	APLANADO ACABADO PULIDO.
LAMBRINES:	NO HAY
PISOS:	LOSETA CERÁMICA
ESCALERAS:	DE CONCRETO Y ESTRUCTURA METALICA
PINTURAS:	VINILICA BUENA CALIDAD
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	NO HAY
C).- CARPINTERIA:	
	NO HAY
D).- INSTALACIONES HIDRAULICAS:	
	SE SUPONE, TUBERIA DE CPVC EN DISTINTOS DIAMETROS.
INSTALACIONES SANITARIAS:	SE SUPONE, DE PVC.
MUEBLES DE BAÑO:	ECONOMICOS

E).- INSTALACIONES ELECTRICAS:							CABLE OCULTO EN POLIDUCTO SIN ACCESORIOS.
F).- PUERTAS METALICAS:							PORTON, PUERTA DE ACCESO
VENTANAS METALICAS:							SI
G).- VIDRIERIA:							SI
H).- CERRAJERIA:							SI
I).- FACHADAS:							APLANADOS DE MORTERO PROBABLE DE CEMENTO ARENA.
J).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:							NO HAY
VI.- VALOR DE MERCADO DEL TERRENO							
TABLA HOMOLOGACION							
HOMOLOGACION PARA TERRENO UBICADO EN LA SIN NOMBRE S/N, EN SAN NICOLAS QUIRICEO VALLE DE SANTIAGO, GTO.							
	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	
	ACACIA No.400, COL. VALLE VERDE	ZARZAMORA S/N, COL. SAN MIGUEL	JUAN RULFO ESQ. DANTE ALGHIERI	24 DE DICIEMBRE, SALAMANCA	TRITOMA100, COL. JACARANDAS		
SUPERFICIE M2	238.00	230.00	220.66	150.00	120.00		
PRECIO DE VENTA \$		590,000.00	715,000.00	245,000.00	140,000.00		
		366,666.67	621,739.13	222,727.27	154,000.00		
FECHA DE OFERTA		dic-18	dic-18	dic-18	dic-18		
INFORMACION		SR. VILLALOBOS 4641572111	SR. VILLALOBOS 4641572111	PROPIEIDADES.COM (456)6432666	SR. VILLALOBOS 4641572111		
PRECIO UNITARIO \$		2,391.30	3,240.28	1,633.33	1,166.67		
Fzona	1	0.90	0.90	0.95	1.03		
Fservicios	1	0.90	0.90	0.95	1.03		
Fubicacion	1	0.90	0.90	0.95	1.03		
Fuso	1	0.90	0.90	0.95	1.03		
Fconstruccion	1	0.85	0.90	0.95	1.03		
Fsuperficie	1	0.99	0.98	0.91	0.88		
Foferta	1	1.00	0.80	0.95	0.95		
Ftiempo	1	1.00	0.90	0.95	0.95		
Flotal		0.55	0.42	0.63	0.92		
VALOR HOMOLOGADO		\$1,322.39	\$1,352.52	\$1,035.18	\$1,069.32		
PONDERACION		0.2	0.2	0.25	0.35		1
RESULTADO		264.48	270.50	258.80	374.26		1,168.04
VALOR PARA EL SUJETO \$		1,168.04					
VALOR REDONDEADO PARA EL SUJETO \$		1,170.00					

VII.- VALOR FISICO O DIRECTO

A) TERRENO

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

TIPO	USO	AREA (M2)	V.R.N. UNIT. (\$/m²)	FACTORES DE DEMERITO			V.N.R. UNIT. (\$/m²)	result.	IMPORTE \$	INDIVISO %	
				ZONA	COMPOSICION	ZONA					
1	CALLE ACACIA	238.00	\$1,170.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 1,170.00	\$ 278,460.00	100.00%	
SUB-TOTAL a):											
								Valor Unitario Resultante: (\$)	\$ 1,170.00	\$ 278,460.00	
								INDIVISO	100%	\$ 278,460.00	100%

B) DE LAS CONSTRUCCIONES DE LAS AREAS PRIVATIVAS.

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	AREA (M2)	V.R.N. UNIT. (\$/m²)	FACTORES DE DEMERITO			V.N.R. UNIT. (\$/m²)	result.	IMPORTE \$	INDIVISO %	
				EDAD	EDO. DE CONSERVACION	DISEÑO					
1	DEPARTAMENTO 1	94.84	\$6,897.00	0.85	0.90	0.90	1.10	\$ 5,223.44	\$ 495,391.33	36.99%	
1	DEPARTAMENTO 2	93.24	\$6,897.00	0.85	0.90	0.90	1.00	\$ 4,748.58	\$ 442,758.02	33.06%	
1	DEPARTAMENTO 3	93.88	\$6,897.00	0.85	0.90	0.90	0.90	\$ 4,273.73	\$ 401,217.40	29.96%	
SUB-TOTAL b):											
								Valor Unitario Resultante: (\$)	\$ 14,245.75	\$ 1,339,366.75	
								INDIVISO	100%	\$ 1,339,366.75	100%

C) DE LAS AREAS COMUNES (INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS).

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	AREA (M2)	V.R.N. UNIT. (\$/m²)	FACTORES DE DEMERITO			V.N.R. UNIT. (\$/m²)	result.	IMPORTE \$	
				EDAD	EDO. DE CONSERVACION	DISEÑO				
1	ESTACIONAMIENTO	87.08	\$4,564.00	0.85	0.75	0.80	1.00	\$ 2,327.64	\$ 202,690.89	
1	ESCALERA	9.93	\$1,850.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 1,850.00	\$ 18,370.50	
1								\$ -	\$ -	
SUB-TOTAL c):										
								Valor Unitario Resultante: (\$)	\$ 4,177.64	\$ 221,061.39

Notas:

Not 1. Si el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que la oferta (inmuebles que se venden o COMPARABLES) es mejor que el SUJETO a comparar o inmueble que se está valuando.

2. Factores aplicables al Estado de Conservación [F.c.] que guardan las construcciones, conforme a la siguiente TABLA:

Normal	N	1.00	Malo	M	0.70
Regular	R	0.90	Pésimo	P	0.60
Regular-Malo	RM	0.80	Ruinoso	Ru	0.50

VALOR FISICO O DIRECTO \$ 1,838,888.14

VIII.- CONCLUSION.

VALOR COMERCIAL REDONDEADO: (EN PESOS MEXICANOS) \$1,838,900.00

1 DOLAR= \$ 20.24 (EN DOLARES) \$90,855.00

UN MILLON OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.

NOVENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DOLARES 00/100 USD

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA 14 DE DICIEMBRE DEL 2018.

ATENAMENTE

Valuador: **ARQ. BEATRÍZ ADRIANA GARCÍA LÓPEZ** Y
ARQ. MARISOL HERNÁNDEZ MOLINA
 Profesión: **ARQUITECTAS**
 Postgrado: **Inmuebles**

EL VALOR COMERCIAL AQUÍ CONSIGNADO, ES EL RESULTADO DEL ANÁLISIS INDEPENDIENTE DE LOS VALORES OBTENIDOS, POR EL METODO DE MERCADO Y EL METODO FISICO O DIRECTO, LOS CUALES SON PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS QUE DAN UN CRITERIO DEL VALOR OBTENIDO QUE DADAS LAS CONDICIONES COMERCIALES DE LA ZONA, EN VISTA DE PREVERLO PARA SU POTENCIAL MAYOR Y MEJOR USO QUE EN ESTE CASO DEBE SER EL HABITACIONAL DEBIDO A SU UBICACIÓN, AL GIRO DE LOS INMUEBLES CERCANOS, Y A LA BAJA EXPLOTACIÓN DE LA ZONA PARA EL EQUIPAMIENTO DE NEGOCIOS, EL METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS NO FUE RECOMENDABLE TOMARLO DEBIDO A QUE NO SON REPRESENTATIVOS LOS COMPARABLES OBTENIDOS. SIN EMBARGO, DEBIDO A LAS CIRCUNSTANCIAS ACTUALES EL VALOR COMERCIAL, SIGNIFICA LA CONCLUSION DEL PERITO VALUADOR, EN CUANTO AL INMUEBLE INVESTIGADO Y VISITADO, SIN QUE ESTO SIGNIFIQUE OBLIGACION ALGUNA, PARA QUE EN BASE A ESTA CONCLUSION SE NEGOCIE EN IGUAL, MAYOR O MENOR CANTIDAD, EL INMUEBLE MOTIVO DE ESTE AVALUO.

TABLA DE VALORES:

TABLA DE VALORES POR UNIDAD PRIVATIVA, CALCULO DE INDIVISOS PARA EL CONDOMINIO

SUPERFICIE TERRENO DEL CONJUNTO:	238.09 m2	VALOR UNITARIO DE TERRENO PRIVATIVO:	\$ 1,170 / m2	PARCIALES
SUPERFICIE COMUN DEL TERRENO:	97.02 m2	VALOR UNITARIO DE TERRENO COMUN:	\$ 1,170 / m2	
SUPERFICIE COMUN ESTACIONAMIENTO:	87.09 m2	VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION:	\$ 6,897 / m2	\$1,944,678.12
SUPERFICIE COMUN ESCALERA:	9.93 m2	VALOR UNITARIO DE ESTACIONAMIENTO:	\$ 4,564 / m2	\$397,478.76
		VALOR UNITARIO DE ESCALERA:	\$ 1,850 / m2	\$18,370.50

UNIDAD PRIVATIVA	SUPERFICIE PRIVATIVA POR UNIDAD	SUPERFICIE PRIVATIVA DE CONSTRUCCION	FACTOR (X)	VALOR DEL TERRENO PRIVATIVO	INDIVISO	SUPERFICIE TERRENO COMUN POR UNIDAD	VALOR DEL TERRENO COMUN	SUPERFICIE ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD	SUPERFICIE ESCALERA	VALOR CONSTRUCCION	VALOR ESTACIONAMIENTO	VALOR CONSTRUCCION ESCALERA	VALOR TOTAL
1	47.42 m2	94.84 m2	0.76	\$ 96,360.26	34.6047%	82.36	\$ 96,360.26	30.14	3.44	\$ 495,391.33	\$ 70,148.64	\$ 6,357.06	\$ 668,257.29
2	46.62 m2	93.24 m2	0.69	\$ 92,073.47	33.0652%	78.70	\$ 92,073.47	28.80	3.28	\$ 442,758.02	\$ 67,027.83	\$ 6,074.25	\$ 607,833.67
3	46.94 m2	93.88 m2	0.62	\$ 90,026.27	32.3301%	76.95	\$ 90,026.27	28.16	3.21	\$ 401,217.40	\$ 65,537.60	\$ 5,939.19	\$ 562,720.46
	140.96 m2	281.96 m2		\$ 278,460.00	100.00%	238.00	\$ 278,460.00	87.09	9.93	\$ 1,339,396.75	\$ 202,714.17	\$ 18,370.50	\$ 1,838,911.42

INDIVISOS

SUPERFICIE PRIVATIVA POR UNIDAD	SUPERFICIE PRIVATIVA DE CONSTRUCCION	VALOR DE TERRENO	VALOR DE CONSTRUCCION	FACTOR VIRTUAL DEL AREA DE CONSTRUCCION	VALOR	INDIVISO
47.42 m2	94.84 m2	\$ 55,481.00	\$ 654,111.00	0.99	701,708.00	34.6047%
46.62 m2	93.24 m2	\$ 54,545.00	\$ 643,076.00	0.96	670,491.00	33.0652%
46.94 m2	93.88 m2	\$ 54,920.00	\$ 647,490.00	0.93	655,583.00	32.3301%
		TOTAL	\$ 1,944,677.00		\$ 2,027,782.00	100%

DEPARTAMENTO 1

VARIABLES DE IMPORTANCIA INCIDIRÁ EN EL CÁLCULO DE LOS INDIVISOS DE UN CONDOMINIO HORIZONTAL	EXCELENTE 1.10	BUENO 1.00	REGULAR 0.95	MALO 0.90
A) POR SU UBICACIÓN SEGÚN EL NIVEL DEL EDIFICIO.	(FN)	1.10		
B) POR LA UBICACIÓN DE LA UNIDAD EN LA PLANTA.	(FU)	1.10		
C) POR EL COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR NIVEL.	(Fe)		0.95	
D) POR EL ÁREA PRIVATIVA.	(Fa)		1.00	
E) POR SU RELACIÓN PROFUNDIDAD - FRENTE.	(FR)		0.95	
F) POR USO Ó FUNCIÓN.	(FF)		1.00	
G) POR VISTAS PANORÁMICAS.	(Fv)			0.90
H) POR ORIENTACIÓN O ASOLEAMIENTO.	(Fo)			0.95
I) POR ALTURA DE ENTREPISOS.	(FH)			0.95
		2.20	2.00	3.80
		100%	24.719%	22.472%
				42.697%
				10.112%
				0.98889
		FACTOR VIRTUAL DE AREA DE CONSTRUCCION		

DEPARTAMENTO 2

VARIABLES DE IMPORTANCIA INCIDIRÁ EN EL CÁLCULO DE LOS INDIVISOS DE UN CONDOMINIO HORIZONTAL	EXCELENTE 1.10	BUENO 1.00	REGULAR 0.95	MALO 0.90
A) POR SU UBICACIÓN SEGÚN EL NIVEL DEL EDIFICIO.	(FN)			
B) POR LA UBICACIÓN DE LA UNIDAD EN LA PLANTA.	(FU)	1.00		
C) POR EL COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR NIVEL.	(Fe)		0.95	
D) POR EL ÁREA PRIVATIVA.	(Fa)		1.00	
E) POR SU RELACIÓN PROFUNDIDAD - FRENTE.	(FR)		0.95	
F) POR USO Ó FUNCIÓN.	(FF)		1.00	
G) POR VISTAS PANORÁMICAS.	(Fv)			0.90
H) POR ORIENTACIÓN O ASOLEAMIENTO.	(Fo)			0.90
I) POR ALTURA DE ENTREPISOS.	(FH)			0.95
		0.00	4.00	2.85
		100%	0.000%	46.243%
				32.948%
				20.809%
				0.96111
		FACTOR VIRTUAL DE AREA DE CONSTRUCCION		

DEPARTAMENTO 3

VARIABLES DE IMPORTANCIA INCIDIRÁ EN EL CÁLCULO DE LOS INDIVISOS DE UN CONDOMINIO HORIZONTAL	EXCELENTE 1.10	BUENO 1.00	REGULAR 0.95	MALO 0.90
A) POR SU UBICACIÓN SEGÚN EL NIVEL DEL EDIFICIO.	(FN)			
B) POR LA UBICACIÓN DE LA UNIDAD EN LA PLANTA.	(FU)			0.90
C) POR EL COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR NIVEL.	(Fe)		0.95	
D) POR EL ÁREA PRIVATIVA.	(Fa)		1.00	
E) POR SU RELACIÓN PROFUNDIDAD - FRENTE.	(FR)		0.95	
F) POR USO Ó FUNCIÓN.	(FF)		0.95	
G) POR VISTAS PANORÁMICAS.	(Fv)			0.90
H) POR ORIENTACIÓN O ASOLEAMIENTO.	(Fo)			0.90
I) POR ALTURA DE ENTREPISOS.	(FH)			0.95
		0.00	1.00	3.80
		100%	0.000%	11.905%
				45.238%
				42.857%
				0.93333
		FACTOR VIRTUAL DE AREA DE CONSTRUCCION		

COSTO POR M2



**Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción**

valuador®
presupuestos por m²

**Costo por m2 BIMSA-CMIC
COSTOS POR M² DE CONSTRUCCION
Junio - Octubre de 2018**

Género	Calidad	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	% (a)
Vivienda Unifamiliar	Baja	7,821	7,851	7,905	7,873	7,824	-0.62%
	Media	10,738	10,711	10,750	10,669	10,533	-1.27%
	Alta	12,183	12,127	12,193	12,207	12,042	-1.35%
Vivienda Multifamiliar	Baja	6,950	6,946	6,968	6,974	6,897	-1.10%
	Media	10,748	10,657	10,690	10,431	10,283	-1.42%
	Alta	15,322	15,264	15,314	15,356	15,116	-1.56%
Oficinas	Baja	9,062	9,036	9,073	9,155	8,991	-1.79%
	Media	11,411	11,401	11,424	11,421	11,249	-1.51%
	Alta	13,510	13,437	13,388	13,165	12,915	-1.90%
Estacionamientos	Baja	5,335	5,332	5,351	5,441	5,389	-0.96%
	Media	4,659	4,592	4,620	4,719	4,564	-3.28%
	Alta	7,896	7,999	8,000	7,996	7,939	-0.71%
Hotel	Baja	9,493	9,458	9,609	9,668	9,564	-1.08%
	Media	14,584	14,493	14,545	14,491	14,282	-1.44%
	Alta	23,537	23,392	23,461	23,514	23,112	-1.71%
Escuela	Baja	5,492	5,460	5,514	5,578	5,488	-1.61%
	Media	8,583	8,534	8,617	8,718	8,578	-1.61%
	Alta	13,647	13,569	13,701	13,861	13,638	-1.61%
Naves Industriales	Baja	5,189	5,174	5,140	5,101	5,064	-0.73%
	Media	7,753	7,773	7,778	7,782	7,721	-0.78%
	Alta	14,774	14,774	14,798	14,793	14,714	-0.53%