

DR. GILBERTO CARREÑO AGUILERA
DIRECTOR DE LA DIVISION DE INGENIERIAS.
CAMPUS GUANAJUATO
UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO
P R E S E N T E:

AT'N.
ING. SALVADOR MOSQUEDA JUAREZ
COORDINADOR DE LOS PROGRAMAS
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN DE INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO
P R E S E N T E

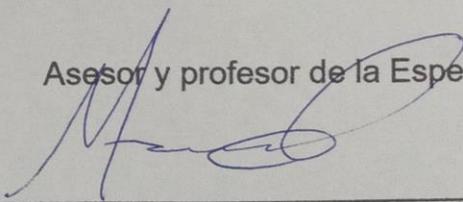
Guanajuato, Guanajuato; a 02 de Mayo del 2023

Que por medio de la presente hacemos 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 se elaboró por los Alumnos egresados del programa de la Especialidad en Valuación de Inmuebles, Maquinaria y Equipo el **ARQ. JOSE DE JESUS GONZALEZ NAVARRO Y ARQ. GABINA PEREZ RODRIGUEZ**, que han terminado con las asesorías para el desarrollo de la Tesina, asesorías a cargo del MAESTRO Y ESP. VAL. INM. FERNANDO MUÑOZ OLIVARES catedrático de la especialidad; como tema propuesto **“La Extinción de la Copropiedad del Predio Ubicado en la comunidad de Doña Rosa, municipio de Salamanca, Guanajuato. A través de la Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio”**.

Informamos lo anterior para los efectos académicos correspondientes.

Sin más por el momento, le reiteramos las seguridades de nuestra más alta consideración.

Asesor y profesor de la Especialidad



MAESTRO Y ESP. EN VAL. INM. FERNANDO MUÑOZ OLIVARES



“Universidad de Guanajuato”

División de Ingenierías

Campus Guanajuato

“Especialidad en Valuación de Inmuebles, Maquinaria y Equipo “

“TESINA “

**La Extinción de la Copropiedad del Predio Ubicado en la comunidad
de Doña Rosa, municipio de Salamanca, Guanajuato.**

A través de la Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio

Presentan:

Arq. Gabina Pérez Rodríguez

Arq. José de Jesús González Navarro

Asesor:

Mtro. Y E.V.I. Fernando Muñoz Olivares

Mayo 2023

Índice.

Introducción	1
---------------------	-------	---

Capítulo 1.- Derechos Reales

1.1 .- Definición de Derechos Reales	.....	3
1.2 .- Propiedad	.....	5
1.3 .- Posesión	.....	6
1.4 .- Copropiedad	.....	7
1.5 .- Terminación o Extinción de Copropiedad	.....	9
1.6 .- Condominio	.....	10

Capítulo 2.- Régimen de Propiedad en Condominio

2.1 .- Términos Específicos de la Propiedad en Condominio	.....	11
2.2 .- Régimen de Propiedad en Condominio	.....	14
2.3 .- Constitución Legal de Régimen en Condominio	.....	16
2.4 .- Obligaciones y Restricciones	.....	19
2.5 .- Extinción de Condominio	.....	20

Capítulo 3.- La Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio

La Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.....	21	
3.1 .- Elaboración de Áreas Privativas en Proyecto	.....	30
3.2 .- Cálculo de Indivisos	.....	30
3.3 .- Medidas y Colindancias de Áreas Privativas	.....	31
3.4 .- Reglamento de "Condominio Los Robles"	.....	39
Conclusión	.....	47
Bibliografía	.....	48

Introducción:

La copropiedad también conocida como condominio o comunidad se refiere a la modalidad del dominio en la cual existe un solo dominio, pero este se encuentra dividido en cuotas entre varios titulares. El efecto práctico es que dos o más personas comparten la propiedad de una cosa esta puede provenir de la voluntad de los copropietarios.

Por consiguiente, no es posible, jurídicamente, hablar de un contrato de Copropiedad pues la Copropiedad como Derecho Real puede ser Origen de un Contrato, un testamento o en Disposición de la Ley y si Consiste en un contrato Traslativo de Dominio y no confundir con contrato de Copropiedad, o sea el Derecho real que se Constituye con la causa o sea la forma específica que da lugar.

En las últimas décadas el crecimiento poblacional es mayor respectivo a los comparables anteriores, debido a esa demanda, así pues, en Guanajuato se provee el crecimiento estructural y arquitectónico en la población.

En los años cincuenta, se decretó que el régimen de propiedad en condominio sería una solución muy eficiente para algunos problemas urbanísticos y económicos, ya que permitirían obtener viviendas económicas dentro de las ciudades.



Con el paso de los años esta perspectiva ha mejorado, debido a que no solo la parte del desarrollo de viviendas de interés social e interés medio se hacen bajo el régimen de propiedad en condominio, sino también para oficinas y otros negocios de lujo que han funcionado la constitución de régimen de Propiedad en Condominio.

El Régimen de Propiedad en Condominio se ha convertido en un gran negocio para los constructores y a los particulares comodidad, seguridad y en algunos casos economía. Se ha convertido en forma muy importante para las inmobiliarias.

Fuente: https://www.google.com/search?q5KKkAE&ved=0ahUKEwj5_dG5ldP-AhVIlmoFHVeJAhIQ4dUDCBA&og

Capítulo 1.- Derechos Reales

1.1.- Definición de Derechos Reales

El derecho real por excelencia es de propiedad. La propiedad se compone por tres elementos: el derecho a usar, el derecho a disfrutar y el derecho a disponer. El derecho a usar no requiere mayor explicación.

El derecho a disfrutar se refiere a que la persona que lo tiene puede no solo beneficiarse del uso del bien, sino que también puede aprovechar los frutos (literales como en el caso de las crías de animales, las cosechas de un terreno o civiles que pueden ser rentas, intereses u otros pagos producto del bien).

Finalmente, el derecho a disponer, que se refiere a la facultad que tiene el dueño de enajenar o cambiar la naturaleza e incluso de destruir el bien del cual es propietario.

Los derechos reales se pueden clasificar de diversas maneras según la teoría, así como también existen diversos medios de transmitirlos. En esta ocasión nos referenciaremos en el Código de Procedimientos Civiles y al Código Territorial del Estado de Guanajuato.

Estos son algunos Conceptos importantes sobre el tema:

El Bien: es todo aquello que da o proporciona utilidad al hombre, como la vida, salud, familia, patrimonios entre otras, el patrimonio es el bien susceptible de proporción particular.

Los bienes se clasifican en dos: corpóreos e incorpóreos. Los primeros ocupan un lugar en el espacio, los segundos no.

Bienes Muebles: son aquellos que se pueden trasladar de un lugar a otro.

Bienes Inmuebles: son aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro.

Los derechos se dividen en Reales y Personales.

Derecho Real: es el poder que ejerce una persona sobre una cosa y todos los demás están obligados a respetar, en el sentido jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre el bien, así mismo es un derecho absoluto, con un contenido patrimonial con normas substanciales de orden público, esto se establece entre una persona y una cosa.

Fuente: Código Civil para el Estado de Guanajuato

1.2.- La Propiedad

La Propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, bienes y cualquier objeto, como casa, terreno, automóvil, animales, joyas esto establecido en la ley.

Es la transmisión de dominio o transmisión de propiedad en un suceso de carácter formal, en el cual una persona tiene derecho de la propiedad sobre algo específico, o transfiere derechos a otra persona, ya sea natural o jurídicamente.

Los derechos de propiedad son:

- El derecho de usar.
- El derecho de disfrutar.
- El derecho de disponer.

Los derechos de Propiedad deben constar en:

- Escritura Pública e inscrita en el Registro de la Propiedad
- Título de Propiedad
- Sentencia Jurídica
- Contratos Privados

Las formas de transmisión de la propiedad

- Compraventa
- Donación
- Adjudicación de herencias
- Permutas

Componentes del derecho de propiedad

- El personal o subjetivo (Propietario)
- El Funcional o Constitucional (relación entre propietario y la cosa) este lleva un conjunto de derechos y deberes, que son el contenido de esta.

Fuente: Código Civil para el Estado de Guanajuato

1.3.- La Posesión

La posesión es el poder de hecho que una persona tiene sobre un bien (mueble o inmueble) o sobre un derecho y realiza actos materiales que manifiestan las facultades inherentes a ese bien o derecho, para su aprovechamiento total, parcial o para su custodia.

La posesión constituye en el reconocimiento o resolutive de un Juez, de que a una persona o más se le transmiten los derechos del de cujus, reconocimiento o declaración que se debe registrar en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Así mismo existen dos clases de posesión: la Civil y la Precaria.

- **Posesión Civil:** es la que ejerce a título de propiedad (el propietario es el poseedor civil). La posesión civil da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales.
- **Posesión Precaria:** es la que tiene la persona derivada de un acto Jurídico mediante el cual el propietario la faculta para tener temporalmente el bien. La posesión precaria se regirá por las disposiciones generales relativas y por las especiales de los actos jurídicos en que se funde.

Para que puedas ser propietario de un (mueble o inmueble) y reclamar derechos de antigüedad solo por los años de vivir en ella o tenerlo, deberán pasar 5 años con prescripción de buena fe, y 10 años con prescripción de mala fe.

Fuente: Código Civil para el Estado de Guanajuato

1.4.- Copropiedad

La copropiedad es la aplicación de la comunidad al derecho de dominio, de esta forma constituye la modalidad más importante de la comunidad de bienes y derechos.

Esto en relación con lo establecido en el Código Civil del Estado de Guanajuato.

En otras palabras, es la situación en la que la propiedad de un bien pertenece, como su propio nombre indica, a varios sujetos. Es decir, pertenece a más de un propietario.

La copropiedad suele manifestarse en las empresas o bienes inmuebles, donde la propiedad puede presentar diversos propietarios o dueños. De esta forma, los copropietarios cuentan con una parte indivisible del bien, pudiendo hacer uso de ella libremente.

Todo condueño es propietario de la parte alícuota del bien o bienes de que se trate; puede enajenarla, cederla o hipotecarla, salvo el derecho del tanto y en su caso de retracto de los demás copartícipes; y puede aún substituir a otra persona en su aprovechamiento, excepto si se tratare del uso, habitación o de algún otro derecho personal, pero sólo la partición legalmente hecha confiere a cada comunero la propiedad o titularidad exclusiva de los bienes que se les hayan adjudicado en la división.

El copropietario que quiera enajenar a extraños su parte alícuota debe notificar a los demás, por medio de Notario o judicialmente, los términos o condiciones de la enajenación convenida, para que dentro de los quince días siguientes hagan uso del derecho del tanto.

Dentro de la copropiedad la parte alícuota es la parte ideal desde el punto de vista aritmético en función de una idea de proporción.

Los copropietarios no tienen dominio sobre una parte específica de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción.

La copropiedad cesa por la división de la cosa común, por la destrucción o pérdida de ella, por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.

Fuente: Código Civil para el Estado de Guanajuato
Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

1.5.- Terminación o Extinción de Copropiedad.

Al ser la copropiedad una forma especial del derecho real de propiedad, caben las mismas formas de extinción de esta, tales como la destrucción o pérdida de la cosa.

La copropiedad termina, por la división de la cosa común, por la destrucción o pérdida de ella, por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario, consiste en la falta de pluralidad de copropietarios, por división, por cesar la indivisión material de la cosa común, puede ser por vía voluntaria y contractual o en caso contrario judicial.

Según determina la Ley, ningún comunero o copropietario está obligado a permanecer en comunidad o copropiedad, la extinción del condominio significa la división del bien en común, en consecuencia, cualquiera de los herederos comuneros podrá pedir en cualquier momento la división para la terminar del mismo.



• El derecho de la propiedad generalmente pertenece a una sola y determinada persona y si el bien o conjunto de bienes pertenece a varias personas estamos ante el ejercicio de la propiedad por una pluralidad de personas (copropiedad).

• Para algunos autores

✓ Se dice que la comunidad es de carácter general y la copropiedad se presenta como una especie de la comunidad. (Jaramillo, 1998)

• La copropiedad es un caso particular, el más importante y típico. (Messineo, 1954)

La diferencia que existe entre copropiedad y sociedad es que la copropiedad no es persona jurídica, en cambio la sociedad sí, pues requiere de su constitución como persona jurídica.



Fuente: Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

1.6.- Condominio

El condominio nace para solucionar aquellas situaciones donde existe un único bien físicamente indivisible y varios propietarios, dividiéndose jurídicamente el bien y asignando a cada propietario una cuota que represente el porcentaje de la titularidad correspondiente.

El condominio de Inmuebles vigente señala que el condominio es un acto jurídico formal en el que el propietario o propietarios instrumentan ante notario público su voluntad de establecer esta modalidad de propiedad. Esto quiere decir que, en cada caso, el propietario o propietarios que quieran constituir un condominio, tienen que acudir en principio ante un Notario Público y manifestar su voluntad, la cual queda asentada en una escritura pública.

El indiviso es el derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporciona al valor que representa su unidad de propiedad privativa, expresado en cifra porcentual.

Como parte de una limitación el derecho de propiedad en condómino establece que; la propiedad en condominio no se puede transformar, destruir ni cambiar de uso para el cual fue creado.



Capítulo 2.- Régimen de Propiedad en Condominio

2.1.- Términos Específicos de la Propiedad en Condominio

Administrador condómino: el condómino de la unidad de propiedad privativa, que es designado administrador por la Asamblea General.

Áreas y bienes de uso común: aquéllos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso está regulado por esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno.

Condominio: 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.

Condómino: la persona física o jurídica, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa.

Condominio horizontal: a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusiva de un terreno propio y de la edificación construida sobre él, y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes.



Condominio vertical: a la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

Condominio mixto: a la combinación de las dos modalidades anteriores.

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

Indiviso: el derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad de propiedad privativa o fracción en relación con el valor total inicial del inmueble, expresado en una cifra porcentual.

Poseedor: la persona que tiene el uso goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, y que no tiene la calidad de condómino.

Reglamento del condominio: al ordenamiento que regula la administración del inmueble y los derechos y obligaciones de los condóminos, sujetos al régimen de propiedad en condominio.

Reglamento interno: el instrumento normativo que establece las bases de la sana convivencia al interior del condominio y que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley y de la escritura constitutiva del régimen, de acuerdo con las características de cada condominio.

Unidad de propiedad privativa: el edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivos, siempre que esté establecido en la escritura constitutiva del régimen e individual.

- Fuente: Código Territorial de Salamanca; Guanajuato, Código Civil para el Estado de Guanajuato

2.2.- Régimen de Propiedad en Condominio.

El Régimen de propiedad en condominio es un acto formal, en caso de la falta de un condómino se produce la nulidad, algunas veces se comenta que el inmueble al Régimen de propiedad en condominio provoca fuertes limitaciones al derecho de propiedad, por lo que quien pretende destinar un inmueble deberá contar con un documento especificando ejercer el acto del dominio.

De acuerdo al artículo 951 del código civil federal 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 aquél 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 o disfrute.

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

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles,

para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.

En base a la ley de fraccionamientos del estado de Guanajuato, se define régimen de propiedad en condominio a la situación jurídica que se produce cuando una cosa pertenece, conjuntamente o proindiviso a varias personas.

Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyen o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independientemente, por pertenecer a distintos propietarios y que, además, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública.

Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local o área y derecho de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso y disfrute:

Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, el condominio podrá ser: habitacional, comercial, de servicios, industrial y de usos mixtos compatibles. Podrá constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminado, siempre y cuándo se cumpla con lo establecido en la ley.

Las áreas de uso común de los condominios habitacionales deberán estar acondicionadas en función del uso que se les pretenda dar, mismos que deberá estar definido en el diseño urbano del desarrollo y en la escritura constitutiva del régimen, así como en el Reglamento interno del mismo.

En los desarrollos habitacionales en condominio, deberá de limitarse y especificar en el proyecto, las áreas públicas, privadas y comunes.

Fuente: Código Territorial de Salamanca; Guanajuato, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, Código Civil para el Estado de Guanajuato

2.3.- Constitución Legal de Régimen en Condominio

La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble instrumentan ante un notario público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o mas personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas y bienes de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble.

El derecho de Régimen de propiedad en condominio corresponde a una forma especial del Derecho de propiedad, en donde existe una multiplicidad de titulares sujetos a una cuota o división abstracta con el fin de mantener su unidad material.

Por lo que los copropietarios tienen los mismos derechos que devienen de una propiedad, con la diferencia que su derecho está limitado por la proporción de titularidad que ejercen, siendo sus derechos los de uso, según normas de distribución racional por la indivisibilidad del bien o derecho; goce y disfrute, de los frutos, en proporción a su cuota; y disposición, que está sujeta a normas por pactos voluntarios o decisiones judiciales.

Este último derecho se encuentra condicionado en la copropiedad a un derecho especial de esta institución llamado tanteo.

El régimen de propiedad en condominio se constituirá 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.

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.

Del predio a Trabajar ya se cuenta con documental requerida y necesaria para llevar a cabo lo propuesto.

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

El régimen de propiedad en condominio debe originarse:

- 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.

Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso podrán adoptar las siguientes modalidades:

1. - Atendiendo a 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.
- c) Condominio mixto. Es el que está formado por condominios verticales y horizontales.

2. .- Atendiendo a 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 aquellos 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 aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo.
- e) Agropecuario. Son aquellos que se destinarán a las actividades agropecuarias y que se ubiquen fuera de las zonas de crecimiento marcado por los planes de ordenamiento territorial.
- f) Mixtos de usos compatibles. Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa se destina a dos o más usos de los señalados anteriormente.

Fuente: Código Territorial de Salamanca; Guanajuato, Código Civil para el Estado de Guanajuato

2.4.- Obligaciones y Restricciones

Cada condómino será dueño exclusivo de su edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado; además, será copropietario de los elementos que sean necesarios o convenientes para la existencia estructural, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante dentro del edificio o dentro del condominio, entre los que se encuentran:

- El terreno, excepto en el caso de condominio horizontal en la parte que corresponda a la unidad en condominio o de propiedad privativa, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores, y espacios que hayan señalado las licencias de construcción para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de aprovechamiento común.

- Los locales desinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes.

- Los locales destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.

- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, 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 ornatos, de recepción o reunión social, zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa, local o área.

- Los cimientos, estructuras, muros de carga, techos y azoteas de uso general.

- Cualesquier a otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva por la Asamblea General Extraordinaria, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen o en el reglamento interno.

El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del régimen.

El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa con las limitaciones y prohibiciones de esta ley y con las demás que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento interno.

Los derechos de cada condómino sobre los bienes de propiedad común son indisolubles de su propiedad privativa cuyo uso o goce permitan o faciliten, por lo que solo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados, juntamente con su derecho de propiedad privativa.

Fuente: Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, Civil para el Estado de Guanajuato

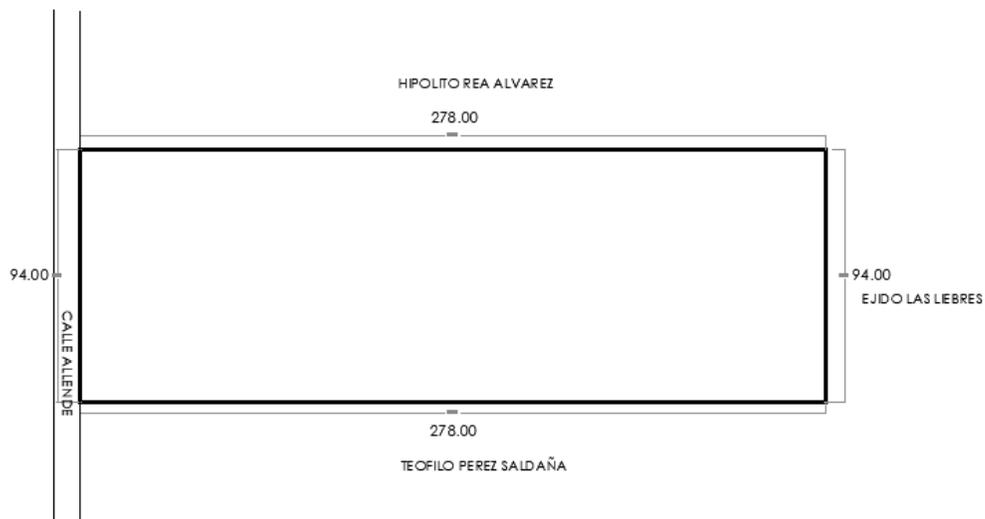
2.5.- Extinción de Condominio

La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio es cuando desaparece (o se pretende hacerlo), el bien inmueble que es compartido por varios copropietarios, comúnmente suele realizarse este tipo de actos jurídicos para demoler edificios y construir inmuebles comerciales.

Capítulo 3.- La Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio

El Predio en el cual se llevará a cabo el régimen de propiedad en condominio se encuentra ubicado en la comunidad de Doña Rosa, la cual se encuentra ubicada al norte de Salamanca, Guanajuato.

El predio se encuentra ubicado en calle Allende # 31 de la localidad, cuenta con una superficie de 02-61-32.00, (dos hectáreas, sesenta y un áreas, treinta y dos centiáreas).



Medidas y colindancias del predio:

Norte: 94.00 con Ejido las Liebres

Sur: 94.00 con Calle Allende

Oriente: 278.00 con Teófilo Perez Saldaña

Poniente: 278.00 con Hipólito Rea Álvarez

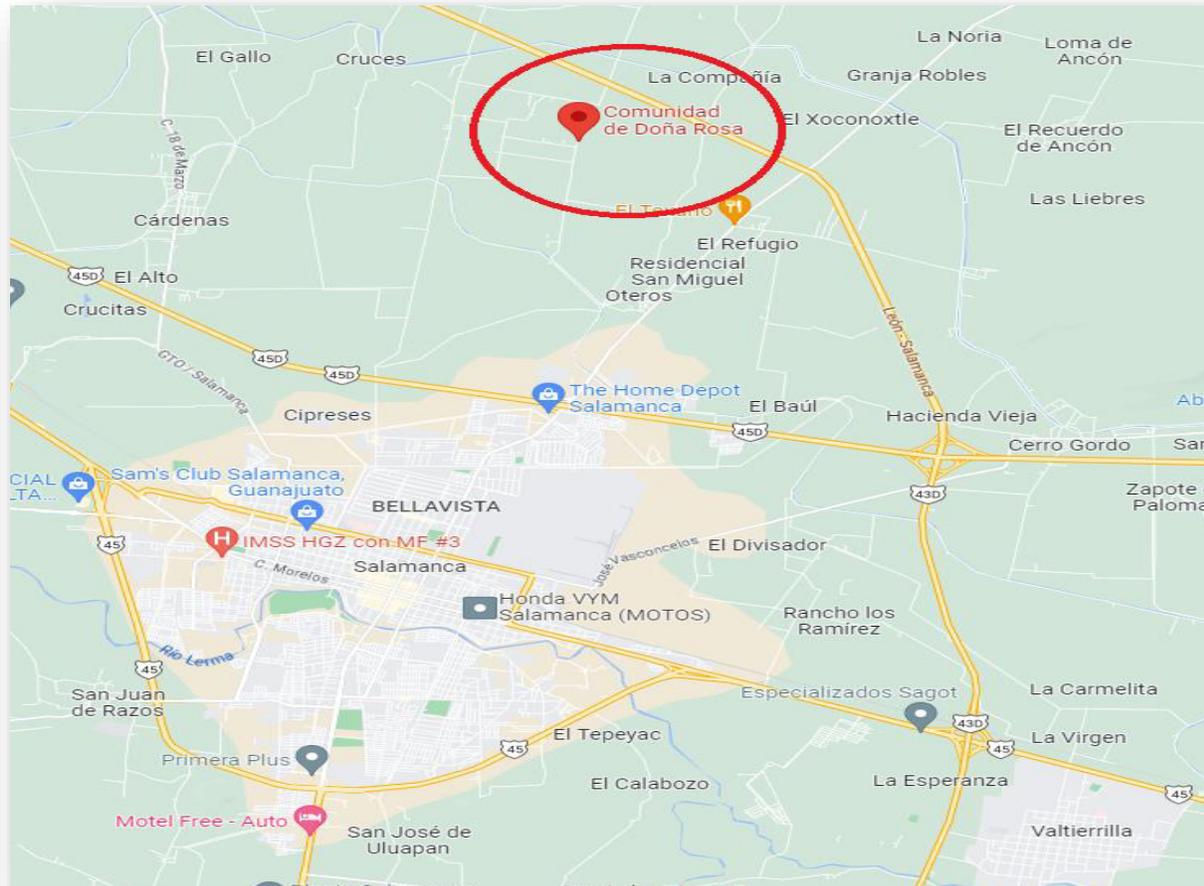
Tabla 1.- Normas de Intensidad de la Edificación

	Z o n a s											
	habitacionales					comerciales y de servicios		industriales				
	h0 muy baja	h 1 baja	h 2 media	h 3 alta	h 4 conj. habit.	c e comercio esp.	ch centro hist.	13 ind. ligera	14 ind. median a	i 5 ind. pesada	pe p.ecol.	pa p.agr.
Superficie mínima del lote (m2.) unifamiliar	2000	600	200	105	105	200	200	500	1000	10000		1000
familiar	-	-	400	120	120							6000
plufamiliar - vertical	-	-	-	-	-							-
frente mínima del lote (ml.)	40	15	8	6	6	8	8	20	50	100		40
coeficiente de ocupacion del suelo (cus)	0.25	0.5	0.7	0.7	0.8	0.7	0.7	0.8	0.7	0.7		0.2
coeficiente de utilizacion del suelo (cus)	0.50	1.0	1.4	1.4	1.6	2.1	2.1	1.2	2.1	2.1		0.3
altura máxima (ml.)	7	7	7	7	12	9	9	9*	9*	9*		5
altura mínima (ml.)	6					*						
servidumbre frontal (ml.)	5	4	3	2	0	0	0	6*	8*	8*		10
restriccion posterior (ml.)	3	5	4	3	3	3	3					10
Bardas perimetrales altura max. (ml.)	2	3	3	2.50	3							1
estacionamientos		2	2	1	1	t-1	t-1	*	*	*		2
Espacio abierto recreativo (m2. /viv.)												
Superficie mínima departamento (m2.)												
Indice de edificación (m2. /viv.)												
separación mínima entre edificios												
Densidad máxima viviendas/ha.	5	20	40	60	60							2.5
densidad máxima habitantes/ha.	50	100	300	400	330							14
normas habitacionales correspondientes						h3	h3					

En base a la ubicación del predio y referenciados en la tabla que nos proporciona, el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo para el Municipio de Salamanca, Guanajuato.

La cual nos indica que nuestro predio pertenece a un H1.

Ubicación de la Comunidad

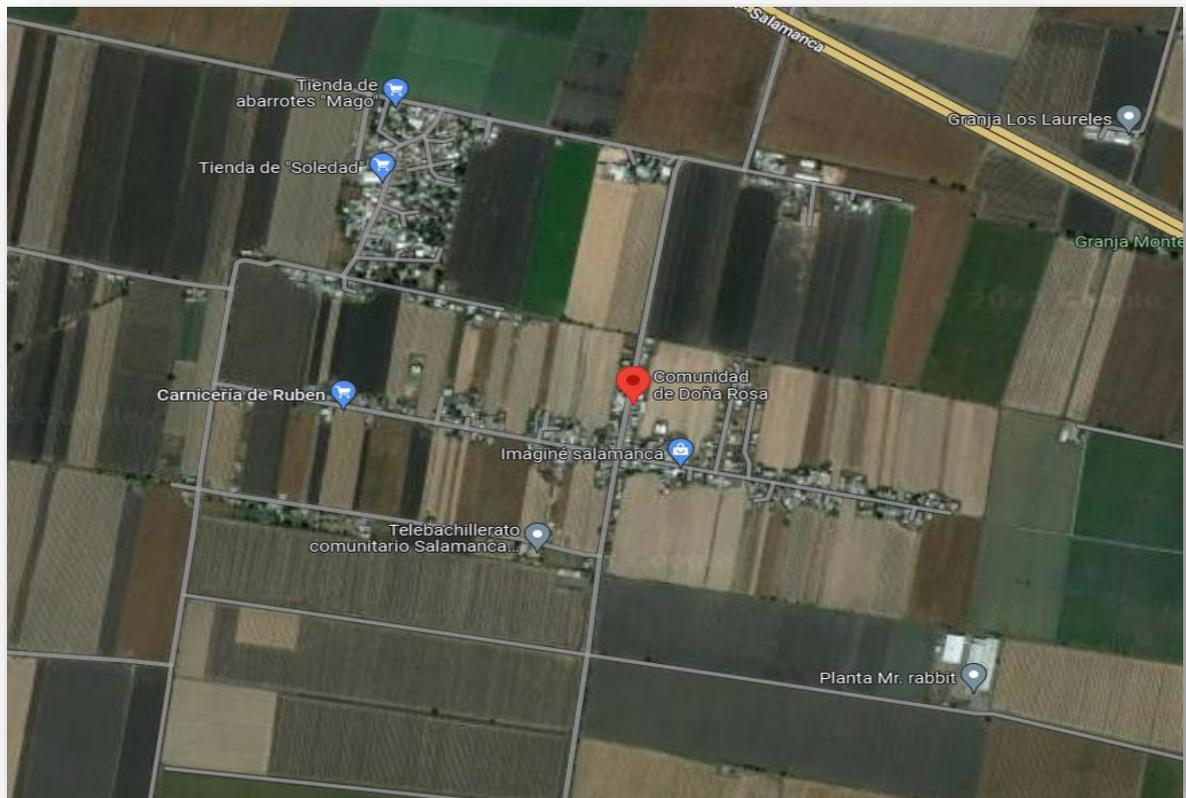


En el Predio ya mencionado todo copropietario tendrá la plena propiedad de su parte, así como los frutos correspondientes, de igual manera respetará el terreno colindante y propiedad ajena a él, o de lo contrario se dialogará en conjunto para su mejor funcionamiento al mismo.

La Comunidad de Doña Rosa tiene una topografía plana, ya que sus terrenos son de tierras cultivables de sembradío, de muy poco relieve, estas se aprovechan en la producción de diversas hortalizas, su vegetación está compuesta por matorrales, pastizales y árboles de diferentes especies.

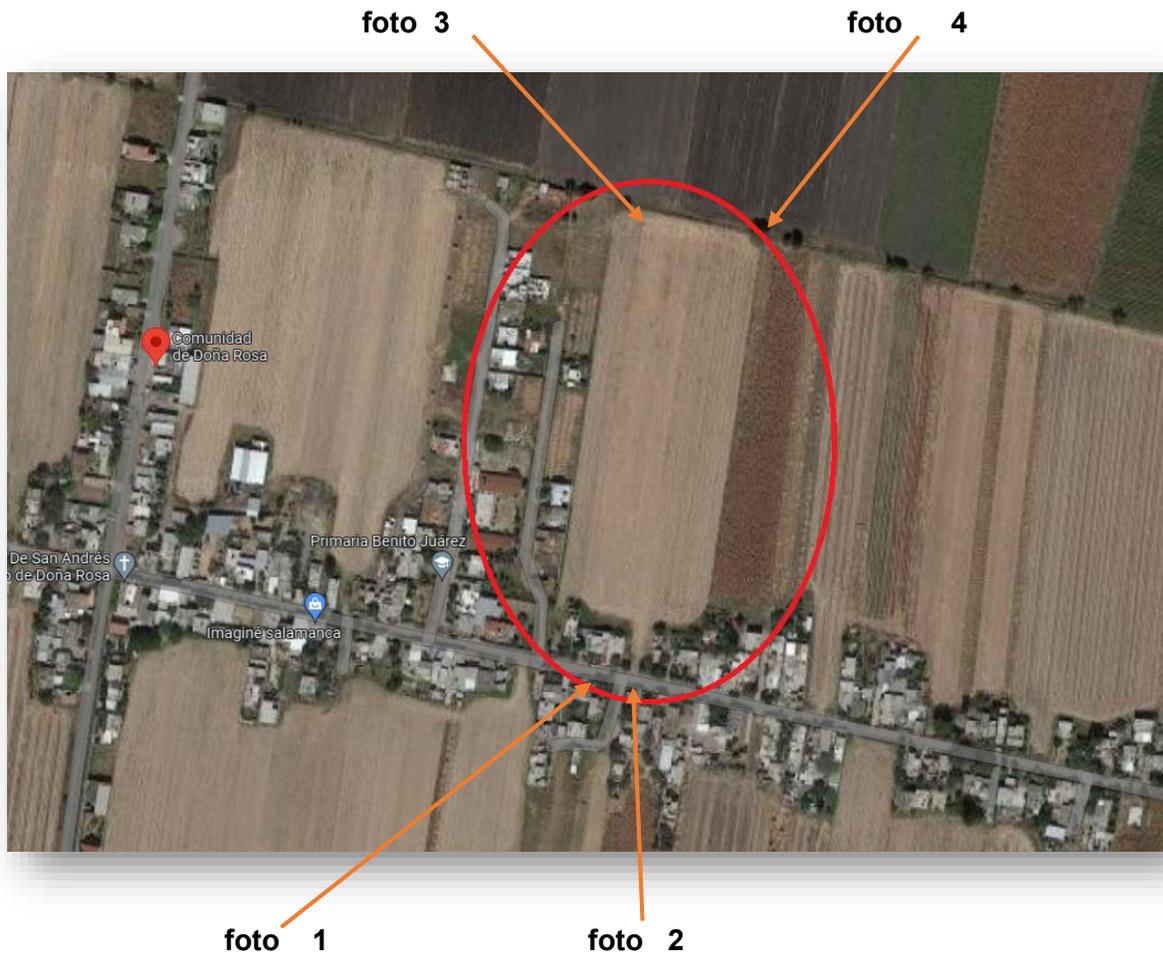
La producción que se da en el terreno mencionado, ofrece apoyo a la población, dando empleo a los jóvenes y adultos, que habitan en la misma comunidad, de ambos sexos y géneros, de esta manera se genera una ayuda económica para las familias de la comunidad. Actualmente se considera una tasa de ocupación en tareas del campo de un 40 % del total de la población de la comunidad, siendo este uno de los trabajos más habituales en estos municipios.

Ubicación de la Comunidad Doña Rosa



Fuente: (imágenes) <https://www.google.com/maps/search/+salamanca+gto/@>

Ubicación del terreno



El uso de Suelo en la comunidad de Doña Rosa es H1, ya que su Población según Censo de Población es 100 a 200 habitantes por Hectárea, entonces estamos considerando un 2.5 %, de Terreno total con el que cuenta la comunidad. Características del Terreno como erosión, fragmentación de textura polvorosa, un suelo horizontal oscuros, con expansiones húmedas. Artículo 4.- Para los efectos de este reglamento las zonas ubicadas en el centro de población del municipio de salamanca, Guanajuato, son las siguientes: Zonas habitacionales:

- H1 unifamiliar con densidad baja (100 - 200 hab. / Ha)
- H2 unifamiliar con densidad media; (200 - 300 hab. / Ha)
- H3 unifamiliar con densidad alta; (300 - 400 hab. / Ha)

Fuente: Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de Salamanca Guanajuato.

Foto # 1.- Nos indica la vialidad y calle principal hacia el Terreno a trabajar



Como nos muestra la foto, las vialidades de acceso son de terracería, así mismo la maleza se extiende por doquiera, más sin embargo la comunidad es muy pacífica y convivencia, los habitantes son muy unidos entre si, se ayudan y se apoya en lo que se puede.

Esta comunidad ya cuenta con Red de Drenaje, Red de Instalación Eléctrica, Red Hidráulica, e Internet por antenas, así mismo el camión recolector de basura pasa tres veces por semana.

En cuestiones de Infraestructura cuenta con las Básica y más necesarias (Iglesia, Escuelas, Tiendas Abarrotes), la comunidad se fortalece con agricultura.

Imágenes Lugar

Foto # 2.- Acceso a Terreno



Esta foto nos muestra el acceso al Terreno ya mencionado, así mismo nos muestra que el predio se encuentra cercado con una malla, esto para delimitar y proteger el sembradío que contiene en su momento, se encuentra a pie de Vialidad principal no hay obstrucción que impida su acceso a futuro, así mismo las maniobras en caso de construcción a Edificar.

Es un terreno parcelario agrícola, el cual se trabaja tres veces al año con variación de productividad, esto ayuda a la economía del propietario y así mismo al apoyo de los habitantes de la comunidad.

Imágenes Lugar

Foto # 3.- Acceso a Terreno



Esta foto nos muestra otra vista del terreno donde se percibe a distancia la comunidad, así mismo confirmamos su topografía plana que ya mencionamos con anterioridad, pero se confirma con las fotos.

De igual manera observamos en su momento el sembradío que contiene, como ya fue mencionado, que se trabaja en variedad.

Foto # 4.- Acceso a Terreno



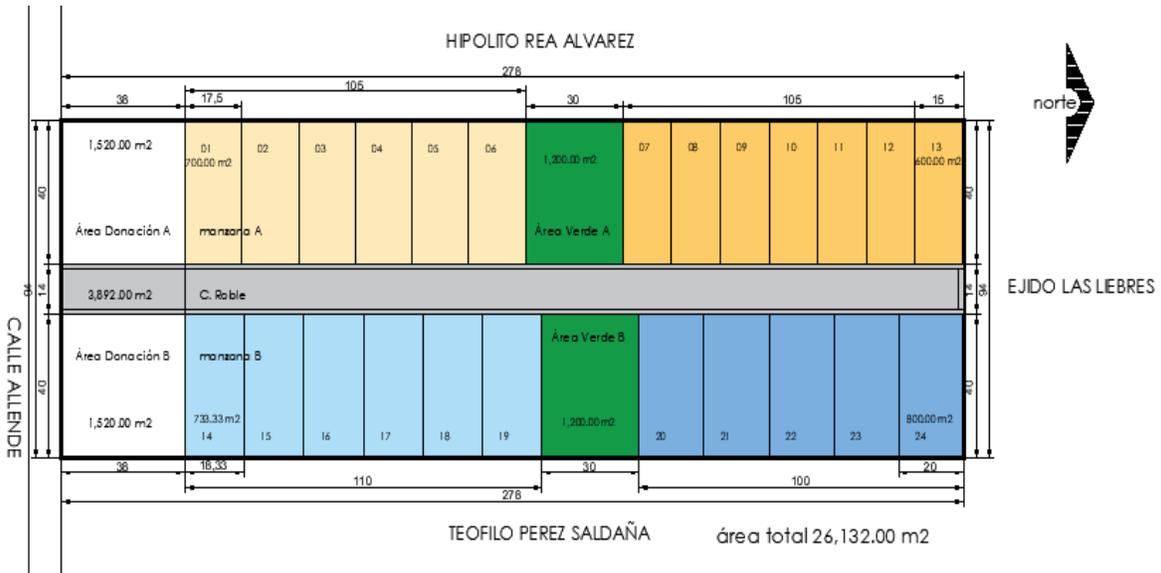
Esta es otra vista diferente a las anteriores, donde nos muestra sus corrientes de agua, las cuales le ayudan a la producción mencionada, manteniendo la humedad requerida para sus diversas necesidades, dentro de sus hortalizas.

En el momento que se cambie de giro y se llegue a la construcción también serán serviciales para acoplamiento constructivo.

Así mismo con posterioridad mencionamos las fracciones correspondientes y sus Áreas requeridas, para la propuesta que se está trabajando.

Imágenes Lugar

3.1.- Elaboración de Áreas Privativas en Proyecto



Superficie total del predio. 26,132.00 Metros Cuadrados

3.2 Calculo de indivisos

CALCULO DE INDIVISOS Y AREAS PRIVATIVAS							
LOTE	NUMERO DE INDIVISO	NUMERO DE MANZANA	NOMBRE DE CALLE	NUMERO OFICIAL	AREA PRIVATIVA M2	PORCENTAJE INDIVISO	AREA COMUNES M2
1	1	M-A	C. Roble	101	700.00	4.1667%	262.1667
2	2	M-A	C. Roble	103	700.00	4.1667%	262.1667
3	3	M-A	C. Roble	105	700.00	4.1667%	262.1667
4	4	M-A	C. Roble	107	700.00	4.1667%	262.1667
5	5	M-A	C. Roble	109	700.00	4.1667%	262.1667
6	6	M-A	C. Roble	111	700.00	4.1667%	262.1667
7	7	M-A	C. Roble	113	600.00	3.5714%	224.7143
8	8	M-A	C. Roble	115	600.00	3.5714%	224.7143
9	9	M-A	C. Roble	117	600.00	3.5714%	224.7143
10	10	M-A	C. Roble	119	600.00	3.5714%	224.7143
11	11	M-A	C. Roble	121	600.00	3.5714%	224.7143
12	12	M-A	C. Roble	123	600.00	3.5714%	224.7143
13	13	M-A	C. Roble	125	600.00	3.5714%	224.7143
14	14	M-B	C. Roble	102	733.33	4.3651%	274.6508
15	15	M-B	C. Roble	104	733.33	4.3651%	274.6508
16	16	M-B	C. Roble	106	733.33	4.3651%	274.6508
17	17	M-B	C. Roble	108	733.33	4.3651%	274.6508
18	18	M-B	C. Roble	110	733.33	4.3651%	274.6508
19	19	M-B	C. Roble	112	733.33	4.3651%	274.6508
20	20	M-B	C. Roble	114	800.00	4.7619%	299.6190
21	21	M-B	C. Roble	116	800.00	4.7619%	299.6190
22	22	M-B	C. Roble	118	800.00	4.7619%	299.6190
23	23	M-B	C. Roble	120	800.00	4.7619%	299.6190
24	24	M-B	C. Roble	122	800.00	4.7619%	299.6190
					16,800.00	100.00%	6292.00

3.3.- Medidas y colindancias de Áreas Privativas.

El Régimen en Condominio que se constituye se describe a continuación:

Lote 1 de la manzana A

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 101, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 700.00 metros cuadrados. Setecientos metros cuadrados.

Área Indivisa: 962.1667 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con lote 02

Al sur: 40.00 metros y linda con área de Donación Poniente

Al Oriente: 17.50 metros y linda con calle Roble

Al Poniente: 17.50 metros y linda con Hipólito Rea Álvarez

Lote 2 de la manzana A

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 103, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 700.00 metros cuadrados, Setecientos metros cuadrados.

Área Indivisa: 962.1667 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con lote 03

Al sur: 40.00 metros y linda con lote 01

Al Oriente: 17.50 metros y linda con calle Roble

Al Poniente: 17.50 metros y linda con Hipólito Rea Álvarez

Lote 3 de la manzana A

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 105, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 700.00 metros cuadrados, Setecientos metros cuadrados.

Área Indivisa: 962.1667 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con lote 04

Al sur: 40.00 metros y linda con lote 02

Al Oriente: 17.50 metros y linda con calle Roble

Al Poniente: 17.50 metros y linda con Hipólito Rea Álvarez

Lote 4 de la manzana A

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 107, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 700.00 metros cuadrados, Setecientos metros cuadrados.

Área Indivisa: 962.1667 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con lote 05

Al sur: 40.00 metros y linda con lote 03

Al Oriente: 17.50 metros y linda con calle Roble

Al Poniente: 17.50 metros y linda con Hipólito Rea Álvarez

Lote 5 de la manzana A

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 109, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 700.00 metros cuadrados, Setecientos metros cuadrados.

Área Indivisa: 962.1667 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con lote 06

Al sur: 40.00 metros y linda con lote 04

Al Oriente: 17.50 metros y linda con calle Roble

Al Poniente: 17.50 metros y linda con Hipólito Rea Álvarez

Lote 6 de la manzana A

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 111, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 700.00 metros cuadrados, Setecientos metros cuadrados.

Área Indivisa: 962.1667 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Área verde A

Al sur: 40.00 metros y linda con lote 05

Al Oriente: 17.50 metros y linda con calle Roble

Al Poniente: 17.50 metros y linda con Hipólito Rea Álvarez

Lote 7 de la manzana A

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 113, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 600.00 metros cuadrados, Seiscientos metros cuadrados.

Área Indivisa: 824.7143 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Lote 08

Al sur: 40.00 metros y linda con Área verde A

Al Oriente: 15.00 metros y linda con calle Roble

Al Poniente: 15.00 metros y linda con Hipólito Rea Álvarez

Lote 8 de la manzana A

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 115, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 600.00 metros cuadrados, Seiscientos metros cuadrados.

Área Indivisa: 824.7143 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Lote 09

Al sur: 40.00 metros y linda con Lote 07

Al Oriente: 15.00 metros y linda con calle Roble

Al Poniente: 15.00 metros y linda con Hipólito Rea Álvarez

Lote 9 de la manzana A

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 117, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 600.00 metros cuadrados, Seiscientos metros cuadrados

Área Indivisa: 824.7143 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Lote 10

Al sur: 40.00 metros y linda con Lote 08

Al Oriente: 15.00 metros y linda con calle Roble

Al Poniente: 15.00 metros y linda con Hipólito Rea Álvarez

Lote 10 de la manzana A

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 119, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 600.00 metros cuadrados, Seiscientos metros cuadrados

Área Indivisa: 824.7143 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Lote 11

Al sur: 40.00 metros y linda con Lote 09

Al Oriente: 15.00 metros y linda con calle Roble

Al Poniente: 15.00 metros y linda con Hipólito Rea Álvarez

Lote 11 de la manzana A

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 121, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 600.00 metros cuadrados, Seiscientos metros cuadrados

Área Indivisa: 824.7143 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Lote 12

Al sur: 40.00 metros y linda con Lote 10

Al Oriente: 15.00 metros y linda con calle Roble

Al Poniente: 15.00 metros y linda con Hipólito Rea Álvarez

Lote 12 de la manzana A

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 123, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 600.00 metros cuadrados, Seiscientos metros cuadrados

Área Indivisa: 824.7143 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Lote 13

Al sur: 40.00 metros y linda con Lote 11

Al Oriente: 15.00 metros y linda con calle Roble

Al Poniente: 15.00 metros y linda con Hipólito Rea Álvarez

Lote 13 de la manzana A

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 125, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 600.00 metros cuadrados, Seiscientos metros cuadrados

Área Indivisa: 824.7143 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Ejido las Liebres

Al sur: 40.00 metros y linda con Lote 12

Al Oriente: 15.00 metros y linda con calle Roble

Al Poniente: 15.00 metros y linda con Hipólito Rea Álvarez

Lote 14 de la manzana B

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 102, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 733.33 metros cuadrados, Setecientos treinta y tres, punto treinta y tres metros cuadrados.

Área Indivisa: 1007.9841 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Lote 15

Al sur: 40.00 metros y linda con Área de Donación B

Al Oriente: 18.33 metros y linda con Teófilo Pérez Saldaña

Al Poniente: 18.33 metros y linda con calle Roble

Lote 15 de la manzana B

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 104, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 733.33 metros cuadrados, Setecientos treinta y tres, punto treinta y tres metros cuadrados.

Área Indivisa: 1007.9841 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Lote 16

Al sur: 40.00 metros y linda con Lote 14

Al Oriente: 18.33 metros y linda con Teófilo Pérez Saldaña

Al Poniente: 18.33 metros y linda con calle Roble

Lote 16 de la manzana B

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 106, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 733.33 metros cuadrados, Setecientos treinta y tres, punto treinta y tres metros cuadrados.

Área Indivisa: 1007.9841 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Lote 17

Al sur: 40.00 metros y linda con Lote 15

Al Oriente: 18.33 metros y linda con Teófilo Pérez Saldaña

Al Poniente: 18.33 metros y linda con calle Roble

Lote 17 de la manzana B

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 108, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 733.33 metros cuadrados, Setecientos treinta y tres, punto treinta y tres metros cuadrados.

Área Indivisa: 1007.9841 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Lote 18

Al sur: 40.00 metros y linda con Lote 16

Al Oriente: 18.33 metros y linda con Teófilo Pérez Saldaña

Al Poniente: 18.33 metros y linda con calle Roble

Lote 18 de la manzana B

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 110, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 733.33 metros cuadrados, Setecientos treinta y tres, punto treinta y tres metros cuadrados.

Área Indivisa: 1007.9841 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Lote 19

Al sur: 40.00 metros y linda con Lote 17

Al Oriente: 18.33 metros y linda con Teófilo Pérez Saldaña

Al Poniente: 18.33 metros y linda con calle Roble

Lote 19 de la manzana B

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 112, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 733.33 metros cuadrados, Setecientos treinta y tres, punto treinta y tres metros cuadrados.

Área Indivisa: 1007.9841 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Área verde B

Al sur: 40.00 metros y linda con Lote 18

Al Oriente: 18.33 metros y linda con Teófilo Pérez Saldaña

Al Poniente: 18.33 metros y linda con calle Roble

Lote 20 de la manzana B

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 114, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 800.00 m2. Ochocientos metros cuadrados.

Área Indivisa: 1,099.6190 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con lote 21

Al sur: 40.00 metros y linda con Área verde B

Al Oriente: 20.00 metros y linda con Teófilo Pérez Saldaña

Al Poniente: 20.00 metros y linda con calle Roble

Lote 21 de la manzana B

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 116, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 800.00 m2. Ochocientos metros cuadrados.

Área Indivisa: 1,099.6190 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con lote 21

Al sur: 40.00 metros y linda con lote 20

Al Oriente: 20.00 metros y linda con Teófilo Pérez Saldaña

Al Poniente: 20.00 metros y linda con calle Roble

Lote 22 de la manzana B

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 118, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 800.00 m2. Ochocientos metros cuadrados.

Área Indivisa: 1,099.6190 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con lote 23

Al sur: 40.00 metros y linda con lote 21

Al Oriente: 20.00 metros y linda con Teófilo Pérez Saldaña

Al Poniente: 20.00 metros y linda con calle Roble

Lote 23 de la manzana B

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 120, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 800.00 m2. Ochocientos metros cuadrados.

Área Indivisa: 1,099.6190 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con lote 24

Al sur: 40.00 metros y linda con lote 22

Al Oriente: 20.00 metros y linda con Teófilo Pérez Saldaña

Al Poniente: 20.00 metros y linda con calle Roble

Lote 24 de la manzana B

Lote ubicado en la calle Roble Número Oficial 122, de la Comunidad Doña Rosa, con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie Privativa: 800.00 m2. Ochocientos metros cuadrados.

Área Indivisa: 1,099.6190 metros cuadrados

Al norte: 40.00 metros y linda con Ejido las Liebres

Al sur: 40.00 metros y linda con lote 23

Al Oriente: 20.00 metros y linda con Teófilo Pérez Saldaña

Al Poniente: 20.00 metros y linda con calle Roble

Reglamento de “Condominio Los Robles”

Capítulo Primero

El presente Documento contiene el Reglamento para el Proyecto Denominado “**Condominio Los Robles**”. El Reglamento es para uso obligatorio y exclusivo de “**Condominio Los Robles**”, por lo que es y será parte integrante de la escritura constitutiva, “Asociación de Colonos del Condominio Los Robles” del mismo, formando parte del Plano Autorizado de “**Condominio Los Robles**” y de los actos y contratos derivados de” **Condominio Los Robles**” y cualquiera de sus lotes.

Artículo Primero: Objeto y Sujetos. – Los propietarios de los lotes, casas construidas o áreas privativas de “**Condominio Los Robles**” quedan obligados a cumplir todas las obligaciones previstas en este Reglamento, así mismo quedarán obligados los poseedores legítimos de los mismos, en el entendido de que, si la persona del poseedor es distinta a la del propietario, éste quedará obligado solidariamente con aquel en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste Reglamento. Los propietarios y/o poseedores de los lotes de terrenos, casas construidas o áreas privativas de “**Condominio Los Robles**”, permanecerán obligados a cumplir con este Reglamento mientras conserven la propiedad o posesión de estos, por lo que solo podrán liberarse de las obligaciones aquí previstas, cuando se realice la transmisión a terceros, quienes automáticamente, quedarán obligados a cumplir con las disposiciones de este instrumento. Todos los propietarios o poseedores quedan obligados automáticamente a pertenecer a la Asociación de Colonos de “**Condominio Los Robles**” que se constituya, y a cumplir, acatar, respetar y obedecer todos y cada uno de los ordenamientos como son el presente reglamento y a los estatutos de la Asociación de Colonos de “**Condominio Los Robles**”.

Artículo Segundo: Fines. – Son fines del presente Reglamento:

Conservar e impulsar la imagen de “**Condominio Los Robles**”. Mantener y fomentar el buen estado y limpieza de los lotes, las casas habitación, calles, jardines, bienes de uso común y en general de las áreas públicas de “**Condominio Los Robles**”. Promover entre los colonos y vecinos el mantenimiento, conservación, limpieza y mejora física y estética de sus propiedades, a fin de incrementar, el valor individual y global de los inmuebles que integran el fraccionamiento e impulsar la sana convivencia y armonía entre los colonos y vecinos.

Artículo Tercero: Definiciones. – Para efectos de este Reglamento se entenderá.....

A). – Área de uso común: Son las áreas dentro de “**Condominio Los Robles**”, de las cuales se hará el trámite para que formen parte de la “**Asociación de Colonos**”.

B). – Asociación de Colonos y/o Vecinos: Será la persona A.C. y/o mesa directiva en turno que ejercerá los derechos y obligaciones de los vecinos de “**Condominio Los Robles**”, de conformidad con las facultades y atribuciones que determine la asamblea de la Asociación de Colonos en términos de este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

C). – Asamblea: Significa la reunión de los propietarios de los lotes de terreno, casa habitación áreas privativas, y/o directiva debidamente convocada para tal efecto.

D). – Colono: Persona que sea propietaria por cualquier título legal, o poseedora legítima de uno o varios lotes, casas habitación o áreas privativas de cualquier sector de “**Condominio Los Robles**” y resulta obligada a respetar las normas contenidas en este Reglamento.

E). – Comité de Vigilancia: Cada uno de los órganos colegiados nombrado por la mesa directiva de la Asociación de Vecinos, encargado de vigilar que las disposiciones de este Reglamento se cumplan y de autorizar de forma exclusiva, la construcción de toda obra sobre los lotes o áreas privativas.

F). – Construcción: Instalación, edificación o cualquier tipo de obra material que se realice en los lotes o áreas privativas mediante la movilización y organización de personas, maquinaria y materiales.

G). – Cuota: Las cantidades de numerarios necesarias para cubrir los gastos de administración, mantenimiento, conservación, limpieza y operación de los bienes comunes y servicios generales, así como la reserva razonable para estos propósitos, las que se

obligan pagar los colonos, sin necesidad de notificación y/o requerimiento alguno dispuesto en el artículo 51 fracción II III y XVII de la ley de propiedad en condominio de inmuebles para el estado de Guanajuato, las cuotas se dividirán en:

1.- La cuota ordinaria: La cual se pagará mensualmente y cubre los servicios con respecto al mantenimiento de áreas comunes.

1.1.- Procedimiento de Cobro.

1.1.1.- Se creará un censo de colonos del fraccionamiento “Condominio Los Robles” en donde se señalará el número de predio, titular del predio, teléfono, correo electrónico, área indivisa y monto actual a pagar.

1.1.2.- El cobro de la cuota se realizará el día 16 de cada mes en curso.

1.1.3.- El pago de la cuota se entregará a la administración de colonos en curso quien a su vez expedirá.

1.1.4.- Un recibo de pago de la cuota, donde se tendrá la información de: fecha de pago, nombre del titular del predio, numero de predio.

1.1.5.- El monto del pago de cuota se determinará en asamblea ordinaria y se expondrá a los colonos por la administración en curso con base a los presupuestos de mantenimiento mensual, del fraccionamiento.

2.- La cuota extraordinaria: Se cobrará con el motivo de dar mantenimiento a posibles imprevistos dentro de áreas comunes.

2.1.- Procedimiento de cobro.

2.1.1.- Se creará un censo de colonos del fraccionamiento “**Condominio Los Robles**” en donde se señalará el número de predio, titular del predio, teléfono, correo electrónico, área indivisa y monto actual a pagar.

2.1.2.- Se notificará con 10 días antes del cobro de la cuota, mediante una carta anunciando el motivo de la cuota extraordinaria.

2.1.3.- El cobro de la cuota se realizará 10 días después de la notificación.

2.1.4.- El pago de la cuota se entregará a la administración de colonos en curso quien a su vez expedirá.

2.1.5.- Un recibo de pago de cuota, donde se tendrá la información de: Fecha de pago, nombre del titular del predio, número de predio.

2.1.6.- El monto de pago de cuota se determinará y se expondrá a los colonos por la administración en curso dentro de la carta a notificar.

H). – Escritura Pública: Documento que contiene la autorización de “**Condominio Los Robles**” por parte de las autoridades correspondientes que se encuentra debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad de Salamanca, Guanajuato.

I). – Fraccionamiento: Significa el conjunto de terreno y construcciones autorizadas por las autoridades correspondientes que integran y constituyen la colonia residencia.

J). – Reglamento: Conjunto de disposiciones que se contiene en el presente documento.

Capítulo Segundo

Normas de Buena Vecindad

Artículo Cuarto: Principios: Son principios de buena vecindad que deberán de cumplir, hacer cumplir, respetar y observar los colonos y en general toda persona que tenga acceso a “**Condominio Los Robles**”.

A). – Guardar una conducta ética y moral que no atente contra las buenas costumbres y no perjudiquen los derechos de terceros, principalmente de sus vecinos.

B). – Conducir los vehículos a velocidad moderada exclusivamente sobre y en el sentido de las calles o avenidas, respetando en todo caso los señalamientos de tránsito.

C). – Abstenerse de almacenar materiales inflamables o peligrosos y que en algún sentido puedan representar una amenaza para la seguridad de los colonos o sus propiedades.

D). – Cuidar servicios e instalaciones de uso común, conservar las áreas verdes, bienes de uso común y áreas municipales al resguardo de los condóminos.

E). – Los propietarios o poseedores de lote, casa habitación o área privativa sean o no residentes de “**Condominio Los Robles**”, se obligan a pagar las cuotas periódicas ordinarias y extraordinarias que determine la asamblea de la asociación de colonos de “**Condominio Los Robles**”, principalmente para conservar los bienes y reparar las instalaciones de uso común, para la recolección de basura y los servicios de seguridad que en su caso se contraten, sin necesidad de notificación y/o requerimiento alguno.

F). – Tomar sus propias precauciones para evitar daños o robos dentro de su propiedad.

G). – En caso de tener animales, responder por los daños y perjuicios que estos ocasionen.

H). – Solo se permitirá tener animales domésticos tales como perros, gatos, y aves de ornato, siempre y cuando no causen alguna inseguridad o insalubridad a los colonos y vecinos. Estos animales deberán de ser controlados dentro de la propiedad individual. En caso de incursión por áreas comunes deberá usarse correa y estar controlados por alguna persona solo se permitirán excepciones cuando a juicio de la asociación de colonos, los animales no causen los perjuicios o problemas antes mencionados.

I). – Los colonos usarán sus propiedades en forma ordenada y tranquila y no podrán destinarla para usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni hacerlas servir a otros objetos que no sean los de casa habitación, ni efectuar acto alguno que perturbe al tranquilidad de los demás colonos o comprometa la solidez, seguridad y salubridad de **“Condominio Los Robles”**.

J). – Los colonos y vecinos se obligan a no utilizar los servicios de los veladores o dependientes de **“Condominio Los Robles”** para servicios personales de ninguna índole, dentro y fuera de horario de trabajo, así como tampoco a darle gratificación o propina bajo ningún concepto.

K). – En ningún lote, casa habitación o área privativa se podrán instalar anuncios o carteles de carácter comercial, con excepción de los destinados a la promoción y venta del propio lote, casa habitación o área privativa y los relativos a los constructores del inmueble, los cuales permanecerán por el lapso de duración de la obra para la cual fueron contratados.

L). – Es responsabilidad del propietario y/o poseedor mantener limpio su lote y los colindantes durante el proceso de construcción.

M). – Los horarios de fiestas familiares dentro de las áreas privativas deberán tener un horario máximo de la 1 a.m.

Capítulo Tercero

Normas de Uso

Artículo Quinto: Uso de Áreas Comunes: La utilización de las áreas, instalaciones y bienes de uso común, así como áreas a resguardo de los colonos se sujetará a las siguientes reglas:

- A).** – Bajo ningún concepto serán objeto de explotación lucrativa individual.
- B).** – No podrán utilizarse en forma exclusiva y excluyente, debida en consecuencia, respetar el derecho que tiene todos los colonos para hacer uso de ellos.
- C).** – Deberá de utilizarse de forma prudente, sin causar daños sobre los mismos (Salvo del deterioro normal por su uso ordinario), procurando así mismo su limpieza.
- D).** – Deberá mantenerse libres de todo escombros, basura o desperdicio.

Artículo Sexto: Todo propietario deberá limpiar su lote, casa habitación o área privativa en forma periódica en un plazo que no exceda de periodos de 3 meses, para que no se acumule basura, ni crezca arbustos o plantas silvestres. En caso de que el propietario no mande limpiar su lote y/o casa habitación, la administración de la asociación de colonos de “Condominio Los Robles”, lo hará por cuenta del propietario, cobrándole el costo correspondiente.

Capítulo Cuarto

Lineamientos y Restricciones de Construcción

Artículo Séptimo: Requisito para Construcción: Los colonos que pretendan construir, sobre los lotes de su propiedad, o áreas privativas del fraccionamiento, deberán respetar en todo caso las normas previstas en este reglamento.

Artículo Octavo: Responsabilidad de Construcción: El condómino será el único responsable de las construcciones que se efectúen sobre su lote, o área privativa, por lo que responderá laboralmente frente a los trabajadores o empleados que utilice y civilmente contra los daños que la construcción o los trabajadores ocasionen. El lograr buscar un ambiente de calidad ordenado, dependerá también de la armonía y el balance entre el espacio natural, el espacio construido y los elementos que conforman la imagen urbana del sitio como son: Plazas de acceso a la vivienda, las avenidas, las áreas privativas, los muros, las bardas, las barreras naturales, los elementos significativos (símbolos o esculturas) y el entorno construido, etc.

Artículo Noveno: Visto Bueno del Comité para el Proyecto de Vivienda:

A). – Todo tipo de obras de construcción, reparación, modificación y adaptación en el condominio, deberá ser aprobado por la administración y por el comité. Es requisito estar al corriente al corriente con las cuotas de mantenimiento para que pueda ser aprobado el proyecto. Para poder iniciar la construcción se requiere contar con la licencia de construcción expedidos por la autoridad municipal.

B). – No se podrá ampliar la vivienda a un tercer nivel (Únicamente se aprobará como tercera planta roff garden o área de socializar).

C). – Toda casa habitación deberá incluir dentro de la construcción estacionamiento para dos o mas vehículos propios y otros mas para visitas, para evitar obstruir la vía pública.

Fuente: Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato

Conclusión

La realización del Régimen de propiedad en Condominio es uno de los principales factores que determinan el valor de la vivienda, por lo cual se deben tomar en cuenta las necesidades, así como las posibilidades de cambiar la visibilidad de la comunidad, través de este Documento queda definida nuestra intención sobre esta propuesta.

En base al proyecto analizado, nuestra propuesta es darle un giro total al predio así mismo a la comunidad donde se encuentra, esto proponiendo un Régimen en Condominio, que contenga áreas privativas, áreas comunes, como son áreas de vialidad y áreas verdes, con sus respectivos indivisos, al igual seguirle dando empleo y ocupaciones a los habitantes que viven dentro de la zona.

Solo que esto será mucho mejor para todos, en cuestiones de empleos serán mejores, mas fáciles y mejor pagados sus trabajos, en la zona se tendrá una plusvalía y mejor visibilidad, más atracción, tendrá mejores oportunidades de trabajo en la zona.

Bibliografía:

- Código Civil para el Estado de Guanajuato
- Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato
- Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de Salamanca Guanajuato
- Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato
- Información de Campo
- Información de Internet