

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

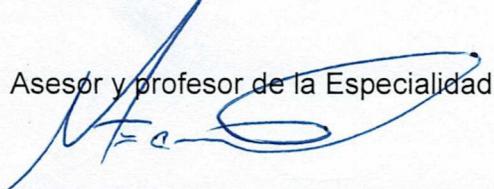
Guanajuato, Guanajuato; a 03 de Mayo del 2024

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 el Alumno egresado del programa de Especialidad en Valuación de Inmuebles, Maquinaria y Equipo el **ARQ. ARACELI MARTÍNEZ GONZÁLEZ** y el **ING. JUAN MANUEL REYES MENDOZA**, que ha 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 **“ELABORACIÓN DE UN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL EN LA CD. DE SALAMANCA, GUANAJUATO; DENOMINADO CONDOMINIO “LA ESPERANZA”**.

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

“Elaboración de un Régimen de Propiedad en Condominio Habitacional Horizontal en la
CD. de Salamanca, Guanajuato; Denominado Condominio “La esperanza””

Presenta:

ARQ. Araceli Martínez González

ING. Juan Manuel Reyes Mendoza

Asesor:

LIC. Y E. en V. Fernando Muñoz Olivares

ING. Y M. en V. Hugo Adolfo Mena Ramírez

Guanajuato, Guanajuato, mayo 2024.

Índice

Introducción - - - - -	2
Capítulo 1.- Derechos Reales	
1.1.- Definición - - - - -	3
1.2.- Tipos - - - - -	3
1.2.1.- Propiedad - - - - -	3
1.2.2.- Copropiedad - - - - -	4
1.2.3.- Condominio - - - - -	5
Capítulo 2.- Marco legal.	
2.1.- Definición - - - - -	7
2.2.- Tipos de condominio - - - - -	7
2.2.1.- Atendiendo a su estructura - - - - -	7
2.2.2.- Atendiendo a su uso- - - - -	7
2.3.- Ley del régimen en condominio - - - - -	8
2.4.- Código territorial del municipio de Salamanca - - - - -	8
2.5.- Reglamento territorial del municipio de Salamanca - - - - -	9
Capítulo 3.- Terreno propuesto para unidad condominal	
3.1.- Propuesta de unidad condominal - - - - -	10
3.2.- Homologación de terreno - - - - -	14
3.3.- Costo por m2 de vivienda - - - - -	16
3.4.- Paramétrico de urbanización - - - - -	16
3.5.- Cálculo del indiviso - - - - -	17
3.6.- Avalúos - - - - -	30
3.7.- Concentrado de avalúos - - - - -	31
3.8.- Constitución de régimen en condominio - - - - -	32
3.9.- Flujo de efectivo - - - - -	60
Conclusiones - - - - -	61
Bibliografía - - - - -	62

Introducción

La ciudad de Salamanca ha evolucionado y crecido mucho desde el centro hasta las periferias del municipio de forma poco controlada, por la falta de espacios para construir, la escasez de vivienda digna y el incumplimiento de algunos requisitos establecidos en el código territorial.

Según la ONU hábitat (2018) la habitabilidad de una vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física, espacio suficiente, protección contra riesgos físicos, estructurales o ambientales que puedan poner en riesgo la salud o la integridad de los habitantes; por lo que hay que analizar todos los factores y tener un diseño adecuado, bien estructurado de una vivienda y autorizado para construirla.

Por eso, la demanda de desarrollos inmobiliarios, condominales vertical u horizontalmente, debe cumplir con los lineamientos necesarios para garantizar la seguridad de los habitantes, analizando todas las áreas importantes, cumpliendo con las normativas aprovechamiento del uso de suelo, diseño de condominios con buena ubicación, servicios, zonas de transporte, etc.; que generaran plusvalía y así aseguraran una buena inversión para el propietario.

La propuesta consiste en elaborar un Régimen de Propiedad en Condominio, junto a una buena decisión para establecer el porcentaje de indiviso de este, donde el valuador valore subjetivas respecto a la importancia relativa de cada criterio; la subjetividad se convierte en un aspecto importante cuando el valuador indica sus preferencias personales.

Por lo que se toma como ejemplo al desarrollo del condominio habitacional horizontal denominado condominio “la esperanza” ubicado en la ciudad de Salamanca, Guanajuato, en Boulevard. Rinconada de San Pedro, Jardines del Country, El Pirul.

Enfocados en la valuación, se analizará el desarrollo de 23 terrenos, así como de los indivisos correspondientes a las áreas comunes y privativas del régimen en condominio, y los avalúos de cada vivienda unifamiliares, que determinarán el valor comercial de los 23 prototipos. Además de establecer la construcción del régimen de condominio.

CAPITULO 1

DERECHOS REALES

1.1.- Definición.

Un derecho real es un derecho patrimonial por el que el dueño de un bien puede disponer y disfrutar de él sin limitación alguna, al margen de lo que la ley establezca en cada caso. Esto implica obtener las ventajas económicas que suponga ostentar dicho derecho real.

Los derechos reales suponen que ninguna otra persona puede usar ni disfrutar ese bien. Se encuentran regulados en el Código Civil, y tienen las siguientes características:

Son derechos de carácter inmediato y directo. El titular de un derecho real no necesita de ningún intermediario para hacerlo valer.

Pueden imponerse frente a todos, por lo que son derechos absolutos y excluyentes.

El derecho de propiedad es un derecho real muy evidente, ya que permite al dueño de un inmueble utilizarlo, disponer de él y disfrutar de las rentas que le genere.¹

1.2.- Tipos

1.2.1.- Propiedad.

El derecho de propiedad o dominio de propiedad es la capacidad jurídica directa e inmediata de una persona respecto a un objeto determinado, lo que le permite disponer de ellos libremente dentro del marco establecido por la ley.

En otras palabras, se trata del poder que los sujetos jurídicos tienen sobre los objetos y las propiedades para hacer con ellos lo que quieran, sin violentar la ley ni causar daños a terceros.

El derecho de propiedad aplica sobre todos los objetos susceptibles de apropiación, lo cual está determinado por tres características principales:

- Que sean útiles, pues de no serlo no tendría sentido su apropiación;
- Que sean limitados, pues de ser infinitos tampoco haría falta apropiárselos;
- Que puedan ser ocupados o poseídos, pues de otro modo no habría cómo actuar el poder del derecho de propiedad sobre ellos.

De manera similar, se considera que el derecho de propiedad pleno brinda al poseedor tres facultades sobre el objeto o propiedad en cuestión, que son el uso (ius utendi), goce (ius fruendi) y disfrute (ius abutendi), una distinción que nació en el Derecho Romano durante las épocas medievales:

- Ius utendi. El propietario tiene derecho a usar la cosa como le plazca, conforme a sus intereses y a la función social que posea, siempre y cuando no viole la ley ni cause lesiones a otros propietarios.
- Ius fruendi. El propietario tiene derecho a aprovecharse de la cosa, de los frutos que ésta genere directa o indirectamente, o que permanezca luego de su uso.
- Ius abutendi. El propietario tiene derecho a disponer como desee de la cosa, ya sea para destruirla, enajenarla, abandonarla, alquilarla, etc., siempre y cuando no vaya en contra de su función social y no vulnere ningún derecho de terceros o ninguna ordenanza legal.

Se considera que el derecho de propiedad existe de las siguientes maneras:

- Moral. Dado que la apropiación es reflexiva y no instintiva.
- Perpetuo. Dado que durará hasta que el bien exista.
- Exclusivo. Dado que sólo puede haber un propietario de la cosa a la vez.
- Limitado. Dado que puede ser restringido por el bien común, por la necesidad ajena o por la ley.
- Perfecto. Dado que el propietario puede por él defender su propiedad de la cosa incluso mediante el ejercicio proporcionado de la fuerza.²

1.2.2.- Copropiedad.

La copropiedad es un concepto legal que se refiere a la propiedad compartida de un inmueble entre dos o más personas, que se aplica normalmente en los condominios, donde varias personas comparten propiedad de un edificio o conjunto habitacional.

Por otra parte, la copropiedad funciona así, cada copropietario tiene derechos y obligaciones sobre su parte correspondiente del inmueble, lo que implica que los propietarios comparten responsabilidad de mantener y administrar áreas comunes como jardines, piscinas, estacionamientos y pasillos. Además, tienen la

obligación de contribuir financieramente para cubrir los gastos del mantenimiento y mejoras.³

Según el artículo 930 del código civil para el Estado de Guanajuato dice: hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas.

1.2.3.- Condominio.

Con origen en el vocablo latino condominium, el término condominio se refiere, en el campo del derecho, a la potestad que dos, tres o más individuos disponen sobre un bien compartido.

Es posible distinguir entre el condominio ordinario (una cosa que puede dividirse y que permite que distintos sujetos dispongan de porcentajes de participación) y el condominio en mano común (cuando el bien no se puede dividir y su propiedad recae en varias personas, sin que existan distintas cuotas de participación).

Los condominios forman parte de lo que el derecho civil conoce como comunidad de bienes. Esta figura legal encuadra a aquellos casos en los que diversas personas jurídicas o físicas comparten un patrimonio.

La noción de condominio suele aplicarse a los inmuebles de propiedad horizontal. En estos casos, una persona es la propietaria de la unidad que compra (un departamento o apartamento dentro de un edificio, por ejemplo) y co-propietaria de los espacios comunes (pasillos, ascensores, etc.). Los gastos que se producen en estos espacios comunes se reparten entre todos los co-propietarios. Para facilitar la administración, es frecuente que los co-propietarios del condominio contraten los servicios de alguien externo que se encargue de liquidar los gastos.

En este caso, esa persona encargada de dichas tareas por los co-propietarios es la que se denomina administrador. Entre las principales funciones que tendrá que acometer se encuentran el fomentar la buena convivencia de todos

[1Derechos reales: qué son, tipos y ejemplos en 2024 \(dudaslegislativas.com\)](https://dudaslegislativas.com)

[2 Derecho de Propiedad - Concepto, características y ejemplos](#)

[3¿Qué es y cómo funciona la copropiedad en México? \(socasesores.com\)](https://socasesores.com)

aquellos, el informarles de todo cuanto acontece, el atenderles en todas las consultas o aportaciones que le quieran realizar o el medir el grado de satisfacción que tienen los citados con respecto a su trabajo y al propio condominio.

La extinción

Una de las principales problemáticas que existen cuando, por ejemplo, una pareja decide separarse, para que cada uno de sus miembros realice una vida aparte, es establecer qué hacer con ese condominio que tienen y que es su vivienda. En este caso, aunque se plantean distintas alternativas, una de las más frecuentes es la de llevar a cabo la extinción del condominio. Esto no es ni más ni menos que uno de los dos «vende» su parte de la casa al otro.

En muchos casos se apuesta por acometer esta acción es casi fundamental, porque se consigue un importante ahorro fiscal con respecto a otras posibles medidas.

Es importante recalcar que, para la extinción del citado condominio, traspasar el 50 % de la titularidad de la casa de uno de los dos miembros de la pareja al otro, se acudirá a una notaría. Allí es donde se hará legalmente esta acción que costará un 6% menos que si se llevara a cabo una compra venta.

Condominio en el derecho internacional

Para el derecho internacional, un condominio tiene lugar cuando varios Estados ejercen sus facultades sobre una misma tierra.

La Isla de los Faisanes, un pequeño islote sobre el río Bidasoa, es el condominio de menor superficie en todo el mundo. Su soberanía la comparten Francia y España, países que se alternan cada semestre en la administración del territorio.⁴

⁴ [Condominio - Qué es, en el derecho, definición y concepto \(definiciones\)](#)

CAPITULO 2

MARCO LEGAL

2.1.- Definición.

Según el artículo 2 de la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Estado de Guanajuato apartado VII. Condominio es 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;

2.2.- Tipos de condominio.

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

2.2.1.- 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 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; y

2.2.2.- 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; y
- F. Mixtos de usos compatibles. Son aquellos 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 en condominio.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato tiene por objeto regular la constitución, modificación, modalidades, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio. Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social. El contenido de la escritura constitutiva del régimen se encuentra regulado por esta ley. La ley se encuentra en el Código Civil para el Estado de Guanajuato, junto con los capítulos relativos a la Copropiedad voluntaria y copropiedad forzosa. ANEXO 1.

2.4.- Código territorial del municipio de Salamanca.

El código Territorial de Salamanca se sustenta en una amplia y compleja legislación en la materia, que abarca responsabilidades, funciones y obligaciones de todos los órdenes gubernamentales. El marco jurídico que regula el desarrollo urbano y el ordenamiento ecológico territorial establece las condiciones para que los ámbitos público, privado y social intervengan en el territorio y dirigen lo que sucede en el mismo, siempre para mejorar las condiciones de vida de la población, urbana y rural.

El marco jurídico del presente Programa se compone de ordenamientos a nivel federal, estatal y municipal.

2.5.- Reglamento territorial del municipio de Salamanca.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Salamanca (PMDUOET) es el instrumento de planeación municipal que se desprende del Art. 40 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato (CTEMG), el cual, establece mecanismos para generar una visión integral del desarrollo ante los retos a los que se enfrenta el municipio siendo el principal el impacto económico, social, urbano y ambiental que genera la localización de la Refinería “Ing. Antonio M. Amor” de PEMEX.

Este instrumento de planeación nos permitirá al gobierno municipal establecer la zonificación del territorio, determinando sus usos y destinos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como la delimitación de las reservas y provisiones territoriales y las áreas de conservación, crecimiento, mejoramiento y consolidación de estos.

CAPITULO 3

TERRENO PROPUESTO PARA UNIDAD CONDOMINIAL

3.1.- Propuesta de unidad condominial

Polígono propuesto para unidad condominial:

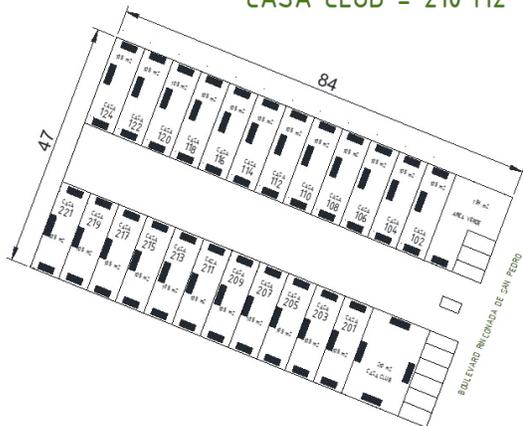
Ubicación: Boulevard. Rinconada de San Pedro, Jardines del Country, El Pirul, 36740 Salamanca, Gto.



Coordenadas de ubicación: Latitud: 20.578658°; Longitud: -101.221827



AREA TOTAL = 3,948 M2
AREA HABITABLE = 2,415 M2
AREA DE VIALIDADES = 1,000 M2
AREA VERDE = 159 M2
AREA DE ESTACIONAMIENTO = 156 M2
CASETA DE VIGILANCIA = 8 M2
CASA CLUB = 210 M2



Área del polígono del proyecto: 3,948 m².

Colindancias:

Al noreste: 84.00 M. con propiedad particular

Al sureste: 47.00 M con Boulevard Rinconada de San Pedro

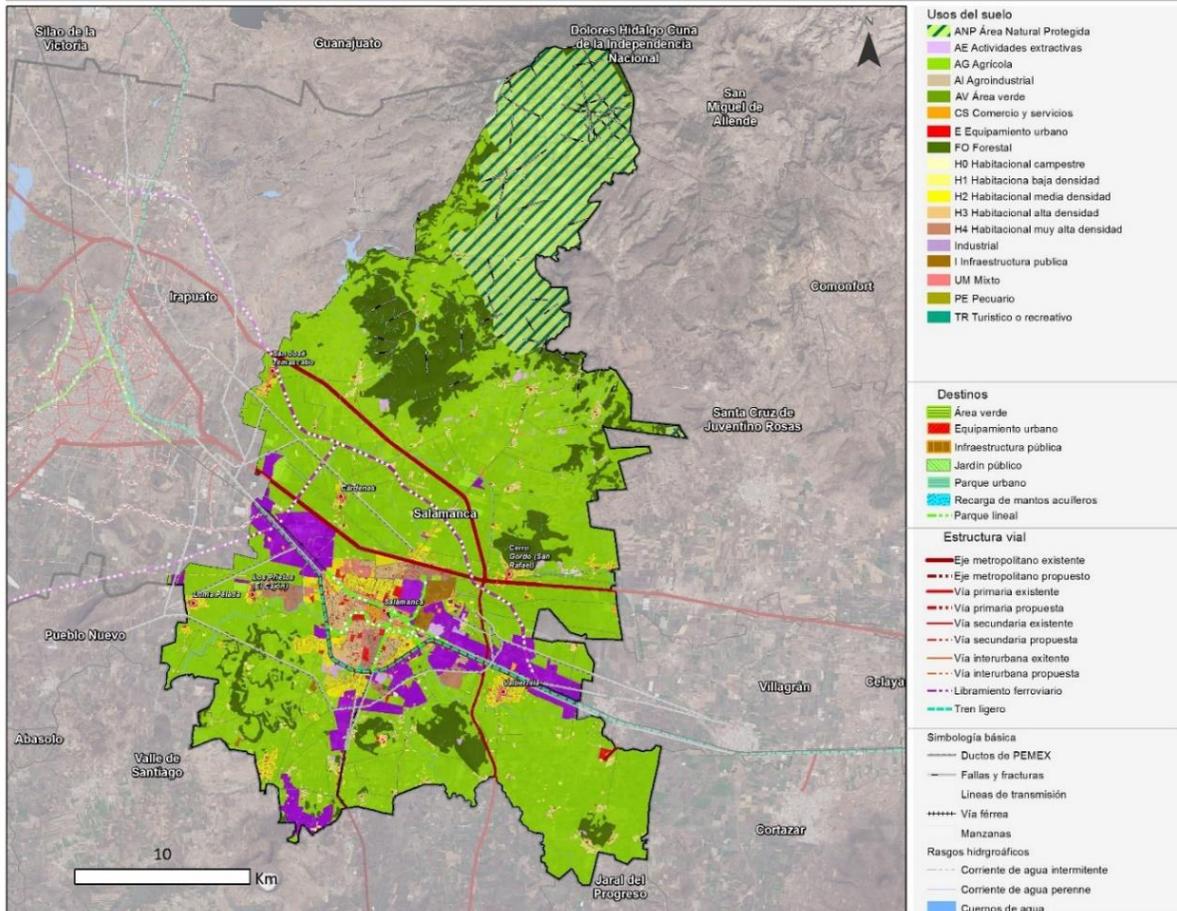
Al suroeste: 84.00 M. con propiedad particular

Al poniente: 72.00 M. con propiedad particular

Clasificación de la zona: habitacional de tercer orden.

Tipo de construcción dominante en la zona: casa habitación de dos niveles de mediana calidad interés social.

Uso de suelo: uso predominante habitacional.



Fuente: Centro Eure, S.C.



Del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Salamanca, Gto.

Nuestro proyecto se encuentra según la carta síntesis en un H4.

Según "EL REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO Y ADMINISTRACION SUSTENTABLE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GTO." ⁵

Artículo 85,- Zonas Habitacionales.

Uso primario: habitacional de Densidad de 400 a 500 hab/ha.

Clave H4

Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas con una densidad alta

Superficie mínima del Lote: 105 m²

Frente mínimo del Lote: 6 m.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): 0.85

Coefficiente de utilización del suelo (CUS): 3.3

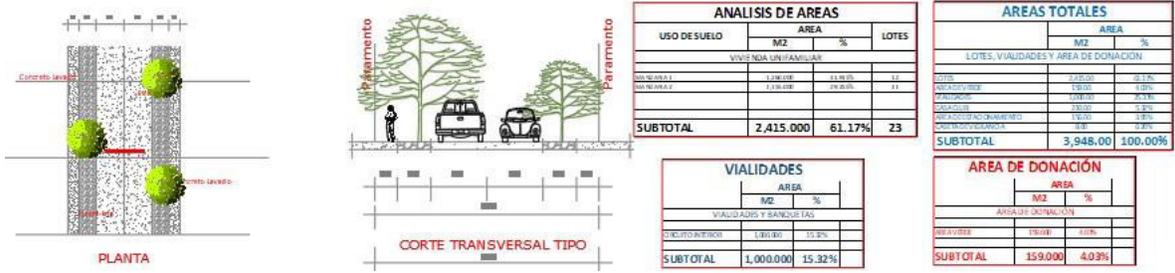
Coefficiente de Recarga Acuífera (CAS): 0.15

Altura máxima permitida: 18 m

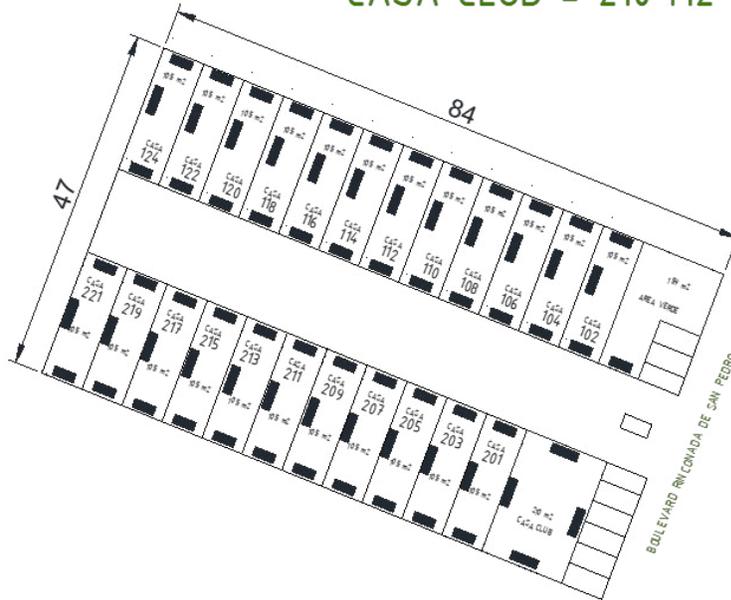
Restricción Frontal: 0.00 m sin restricción

⁵ [Reglamento de ordenamiento_salamanca_Art. 85](#)

3.2.- Homologación de terreno.



AREA TOTAL = 3,948 M2
 AREA HABITABLE = 2,415 M2
 AREA DE VIALIDADES = 1,000 M2
 AREA VERDE = 159 M2
 AREA DE ESTACIONAMIENTO = 156 M2
 CASETA DE VIGILANCIA = 8 M2
 CASA CLUB = 210 M2



De Lotes Urbanizados:

No.	Ubicación	Fuente	Superficie Terreno (m ²)	Superficie Const. (m ²)	C.U.S.	Precio de Venta	Indicador	Homologación Conjunta Inmobiliaria				Factor Resultante	Indicador Final						
								Ubicación	Calidad	Sup.	Otro								
1.	Frac. Las Torres	https://www.inmuebles24.com/propi...	176.00			\$ 700,000.00	3,977.27	1.00	1.00	1.14	1.00	1.14	4,515.15						
2.	Col. Santa Helena	https://www.inmuebles24.com/propi...	132.00			\$ 420,000.00	3,181.82	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05	3,345.45						
3.	Residencial San Miguel	https://www.inmuebles24.com/propi...	232.00			\$ 650,000.00	2,801.72	1.00	1.00	1.24	1.00	1.24	3,478.47						
Promedio Lote Tipo:												105.00						3,780.03	43.82%

De Casas Habitación:

No.	Conjunta / Ubicación	Desarrollador	Superficie Terreno (m ²)	Superficie Const. (m ²)	C.U.S.	Precio de Venta	Indicador	Homologación Conjunta Inmobiliaria				Factor Resultante	Indicador Final								
								Ubicación	Calidad	CU/Sup.	Otro										
1.	Independiente	Independiente	122.40	119.28	0.97	\$ 1,789,000.00	14,998.32	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	14,631.05								
2.	Independiente	Independiente	136.00	117.00	0.86	\$ 1,900,000.00	16,239.32	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	15,507.60								
3.	Residencial Arboladas	Grupo Guará	105.00	133.00	1.27	\$ 1,620,000.00	12,255.64	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03	12,603.39								
4.	Residencial Arboladas	Grupo Guará	105.00	134.00	1.28	\$ 1,848,000.00	13,791.04	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03	14,202.65								
5.	Villa Diamante	Comelbi	108.00	99.62	0.92	\$ 1,880,000.00	18,871.71	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97	18,232.49								
6.	Modelo Jacaranda	Frac. La Pradera	105.00	90.00	0.86	\$ 1,620,000.00	18,333.33	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	17,486.86								
Promedio Prototipos:												105.00	116.60	1.11	\$ 1,800,907.09					Parámetro Aplicable a los Prototipos:	15,445.17

	S/m ²		C.U.S.	Cálculo por Regresión Lineal
	Dig.	Homol.		
Max:	18,872	18,232	1.28	-8422.23 Pendiente
Min:	12,256	12,600	0.86	24,008.09 Cost. Orig. (b)
Prom:	15,748	15,445	1.03	Y = -8422x + 24088
Rango:	6,616	5,632	0.42	1.11 CUS del suaj (d)
Disper:	42.01%	36.47%	40.83%	14,735 S/m ² (e)
Mala Muestra - Adeuada Homologación				

Homologación Prototipos

No.	Prototipos Existentes	N° de Unidades	Superficie Terreno (m ²)	Superficie Const. (m ²)	C.U.S.	Valor Paramétrica de Referencia	Indicador	Homologación por Prototipos				Factor Resultante	Indicador Final	Valor Comercial	Valor Física	k	Propuesta Promotor	Dif vs Prom.			
								Calidad	Proyecto	CU/Sup.	Otro										
1.	Octante	23 Viviendas	105.00	116.60	1.11	\$ 1,800,907.09	15,445.17	1.00	1.00	1.00	1.00	15,445.17	\$ 1,800,907.09	\$ 1,584,186.08	1.14	\$ 1,800,040.00	\$15,438/m ²	0.05%			
						\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ -	50/m ²	0.00%			
						\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ -	50/m ²	0.00%			
						\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ -	50/m ²	0.00%			
						\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ -	50/m ²	0.00%			
						\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ -	50/m ²	0.00%			
						\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ -	50/m ²	0.00%			
						\$ -	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ -	\$ -	-	\$ -	\$ -	50/m ²	0.00%			
I Prototipos												23 Viviendas	105.00	116.60	1.11	\$ 1,800,907.09					1.14

Valores Promerorizados

UBICACIÓN		INMUEBLE		ESTIMACIÓN DE VALOR												CHECK POINTS										
Unidad N°	Mza.	Lote	Calle	N° Oficial	Prototipo	Superficie Terreno (m ²)	Superficie Const. (m ²)	Análisis de Particularidades			Resultado			Terreno Excedente			Propuesta del Promotor		Valor Confiable		Valor Promotor Confirmado	Prototipo				
								Esquina	Frente-Forma	Otro	Factor	Indicador	Valor paramétrica Construido	Superficie Tipo	Superficie Excedente	% Excedencia	P.U.	Valor	Valor Comercial Estimado	Valor			Indicador	Variación vs Promotor		
1..	1	1	lle la Esperanza	102	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
2..	1	2	lle la Esperanza	104	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
3..	1	3	lle la Esperanza	106	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
4..	1	4	lle la Esperanza	108	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
5..	1	5	lle la Esperanza	110	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
6..	1	6	lle la Esperanza	112	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
7..	1	7	lle la Esperanza	114	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
8..	1	8	lle la Esperanza	116	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
9..	1	9	lle la Esperanza	118	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
10..	1	10	lle la Esperanza	120	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
11..	1	11	lle la Esperanza	122	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
12..	1	12	lle la Esperanza	124	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
13..	2	1	lle la Esperanza	201	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
14..	2	2	lle la Esperanza	203	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
15..	2	3	lle la Esperanza	205	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
16..	2	4	lle la Esperanza	207	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
17..	2	5	lle la Esperanza	209	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
18..	2	6	lle la Esperanza	211	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
19..	2	7	lle la Esperanza	213	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
20..	2	8	lle la Esperanza	215	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
21..	2	9	lle la Esperanza	217	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
22..	2	10	lle la Esperanza	219	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040	\$ 15,438/m ²	0.05%	1,800,040	\$ 15,438/m ²	✓	Octante
23..	2	11	lle la Esperanza	221	Octante	105.00	\$ 15,445/m ²	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 15,445/m ²	1,800,907	105.00	-	0.00%	-	-	1,800,907	1,800,040						

3.3.- Costo por m2 de vivienda.

Presupuesto Edificación (CD)	
Modelo Octante	
Preliminares y Cimentación	\$42,596.78
Muros, dalas y castillos	\$141,409.69
Estructura de concreto y acero	\$137,063.08
Drenajes	\$4,153.43
Pisos	\$108,085.69
Recubrimientos	\$165,364.34
Azoteas	\$46,653.61
Cancelería y cristal	\$47,812.71
Muebles para baño y cocina	\$74,278.73
Carpintería y cerrajería	\$80,363.98
Instalación eléctrica	\$32,841.05
Instalación hidraulica y sanitaria	\$34,096.74
Instalaciones especiales	\$4,250.02
Obras y acabados complementarios	\$6,568.21
Limpezas y resanes	\$33,227.41
Total:	\$958,765.47
Superficie:	116.70 m²
\$/m²:	8,215.64

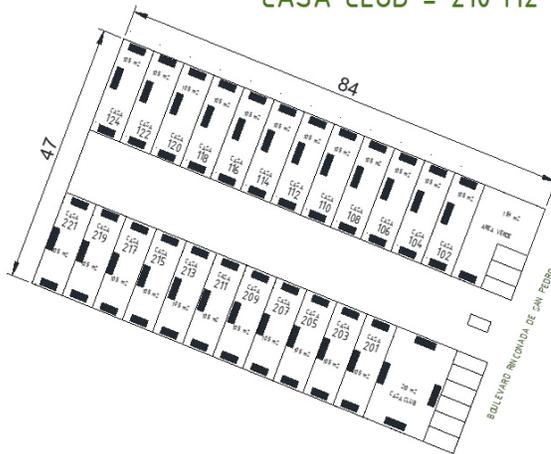
3.4.- Paramétrico de urbanización.

Presupuesto Urbanización (CD)	
Drenaje Sanitario	\$210,855.15
Agua Potable	\$187,856.75
Tierras vialidad	\$550,866.38
Plataformas de vivienda	\$1,012,659.60
Pavimentos y banquetas	\$551,961.54
Electrificacion	\$257,363.02
Drenaje Pluvial	\$148,540.45
Telefonía	\$73,010.79
Caseta de contro de acceso	\$115,751.66
Equipamiento Urbano	\$185,447.40
Infraestructura	\$65,855.73
Indirectos de obra	\$322,196.60
Total:	\$3,682,365.07
Superficie:	3,948.00 m²
\$/m² Bruto:	\$932.72
\$/m² Neto:	\$1,524.79

3.5.- Cálculo del indiviso.



AREA TOTAL = 3,948 M2
AREA HABITABLE = 2,415 M2
AREA DE VIALIDADES = 1,000 M2
AREA VERDE = 159 M2
AREA DE ESTACIONAMIENTO = 156 M2
CASETA DE VIGILANCIA = 8 M2
CASA CLUB = 210 M2



TERRENO URBANO

Según "EL REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO Y ADMINISTRACION
SUSTENTABLE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GTO."

Artículo 85, Zonas Habitacionales

Uso primario: habitacional de 400 a 500 Hab/ha.

Clave H4

VALORES

BOULEVARD RINCONADA DE SAN PEDRO: \$ 3,780/ m2

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y ORIENTACIÓN

TERRENO CONDOMINAL

NE 84.00 M CON PARTICULAR

SE 47.00 M CON BOULEVARD RINCONADA DE SAN PEDRO

SO 84.00 M CON PARTICULAR

NO 47.00 M CON PARTICULAR

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 102 MZ 1

AL NORESTE en 6.00 m con particular

AL SURESTE, en 17.50 m con área verde

AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza.

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 104 mz 1.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 104 MZ 1

AL NORESTE en 6.00 m con particular

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 102 mz 1.

AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza.

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 106 mz 1.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 106 MZ 1.

AL NORESTE en 6.00 m con particular

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 104 mz 1.

AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza.

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 108 mz 1.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 108 MZ 1

AL NORESTE en 6.00 m con particular

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 106 mz 1.

AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza.

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 110 mz 1.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 110 MZ 1

AL NORESTE en 6.00 m con particular

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 108 mz 1.

AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza.

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 112 mz 1.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 112 MZ 1

AL NORESTE en 6.00 m con particular

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 110 mz 1.

AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza.

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 114 mz 1.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 114 MZ 1

AL NORESTE en 6.00 m con particular

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 112 mz 1.

AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza.

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 116 mz 1.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 116 MZ 1

AL NORESTE en 6.00 m con particular

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 114 mz 1.

AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza.

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 118 mz 1.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 118 MZ 1

AL NORESTE en 6.00 m con particular

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 116 mz 1.

AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza.

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 120 mz 1.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 120 MZ 1

AL NORESTE en 6.00 m con particular

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 118 mz 1.

AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza.

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 122 mz 1.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 122 MZ 1

AL NORESTE en 6.00 m con particular

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 120 mz 1.

AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza.

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 124 mz 1.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 124 MZ 1

AL NORESTE en 6.00 m con particular

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 122 mz 1.

AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza.

AL NOROESTE en 17.50 m. con particular.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 201 MZ 2

AL NORESTE en 6.00 m con vialidad común calle Esperanza.

AL SURESTE, en 17.50 m con casa club.

AL SUROESTE en 6.00 m. con particular

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 203 mz 2.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 203 MZ 2

AL NORESTE en 6.00 m con vialidad común calle Esperanza.

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 201 mz 2.

AL SUROESTE en 6.00 m. con particular

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 205 mz 2.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 205 MZ 2

AL NORESTE en 6.00 m con vialidad común calle Esperanza.

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 203 mz 2.

AL SUROESTE en 6.00 m. con particular

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 207 mz 2.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 207 MZ 2

AL NORESTE en 6.00 m con vialidad común calle Esperanza.

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 205 mz 2.

AL SUROESTE en 6.00 m. con particular

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 209 mz 2.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 209 MZ 2

AL NORESTE en 6.00 m con vialidad común calle Esperanza.

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 207 mz 2.

AL SUROESTE en 6.00 m. con particular

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 211 mz 2.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 211 MZ 2

AL NORESTE en 6.00 m con vialidad común calle Esperanza.

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 209 mz 2.

AL SUROESTE en 6.00 m. con particular

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 213 mz 2.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 213 MZ 2

AL NORESTE en 6.00 m con vialidad común calle Esperanza.

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 211 mz 2.

AL SUROESTE en 6.00 m. con particular

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 215 mz 2.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 215 MZ 2

AL NORESTE en 6.00 m con vialidad común calle Esperanza.

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 213 mz 2.

AL SUROESTE en 6.00 m. con particular

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 217 mz 2.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 217 MZ 2

AL NORESTE en 6.00 m con vialidad común calle Esperanza.

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 215 mz 2.

AL SUROESTE en 6.00 m. con particular

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 219 mz 2.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 219 MZ 2

AL NORESTE en 6.00 m con vialidad común calle Esperanza.

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 217 mz 2.

AL SUROESTE en 6.00 m. con particular

AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 221 mz 2.

SUPERFICIE 105.00 M2

MEDIDAS, COLINDANCIAS CON UNIDAD CONDOMINAL 221 MZ 2

AL NORESTE en 6.00 m con vialidad común calle Esperanza.

AL SURESTE, en 17.50 m con unidad condominal 219 mz 2.

AL SUROESTE en 6.00 m. con particular

AL NOROESTE en 17.50 m. con particular.

SUPERFICIE 105.00 M2

VALOR DEL TERRENO												
UNIDAD	UNIDAD CONDOMINAL	SUPERFICIE		V.M.	FACTOR	MOTIVO	INDIVISO	IMPORTE	IND. PROP.	IMPORTE	\$M2	
1	102	2415.00		\$3,780.00	1.00	2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00	
1	104		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
1	106		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
1	108		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
1	110		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
1	112		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
1	114		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
1	116		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
1	118		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
1	120		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
1	122		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
1	124		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
2	201		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
2	203		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
2	205		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
2	207		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
2	209		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
2	211		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
2	213		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
2	215		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
2	217		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
2	219		1.00		2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00		
2	221	1.00	2 INT.	0.0435	\$396,900.00	0.0435	\$396,900.00	\$3,780.00				
							1.000000	\$9,128,700.00	1.000000	\$9,128,700.00		

VALOR FISICO DIRECTO

$$VF = VT + VC + V(OC + IC + ACC)$$

VF = VALOR FISICO DIRECTO

VT = VALOR DEL TERRENO

VC = VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

VOC = VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

VIE = VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES

VACC = VALOR DE LOS ACCESORIOS

POR LO TANTO, EL VALOR FISICO DIRECTO DE NUESTROS TERRENOS ES EL SIGUIENTE:

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 102 MZ 1. USANDO AREAS VIRTUALES ES:

$$VF = \$396,900.00$$

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 104 MZ 1. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 106 MZ 1. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 108 MZ 1. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 110 MZ 1. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 112 MZ 1. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 114 MZ 1. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 116 MZ 1. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 118 MZ 1. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 120 MZ 1. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 122 MZ 1. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 124 MZ 1. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 201 MZ 2. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 203 MZ 2. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 205 MZ 2. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 207 MZ 2. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 209 MZ 2. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 211 MZ 2. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 213 MZ 2. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 215 MZ 2. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 217 MZ 2. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 219 MZ 2. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

VALOR FISICO DIRECTO DEL TERRENO UNIDAD CONDOMINAL 221 MZ 2. USANDO AREAS
VIRTUALES ES:

VF= \$396,900.00

3.6.- Avalúos

AVALUOS DE LAS UNIDADES CONDOMINALES 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, Y 1124 MZ 1; 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219 Y 221 MZ 2.							
DATOS							
SUPERFICIE TERRENO CONDOMINAL		2,415.00	\$ 3,780.03	M2			
INDIVISO		4.350%					
AREA CONSTRUIDA		116.75	\$ 8,215.64	M2			
AREA DE CIRCULACION INCL. INSTALACIONES		1,000.00	\$ 1,524.79	M2			
CASA CLUB		210	\$ 9,000.00	M2			
CASETA DE VIGILANCIA		8.00	\$ 8,000.00	M2			
AREAS VERDES		159.00	\$ 9,000.00	M2			
ESTACIONAMIENTO		156.00	\$ 6,000.00	M2			
VALOR DEL TERRENO							
FRACCION	SUPERFICIE	VALOR DE MERCADO	FACTOR	MOTIVO	VALOR ULTIMO V.U	INDIVISO	IMPORTE
Unidad Condominal (UC-102 MZ 1)	2,415.00	\$ 3,780.03	1.00	Integral	\$ 3,780.03	0.0435	\$ 397,101.60
						VALOR DEL TERRENO =	\$ 397,101.60
							24%
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES							
TIPO	SUPERFICIE	VRN	1-D	VNR	INDIVISO	IMPORTE	
UNICO	116.75	\$ 8,215.64	1	\$ 8,215.64	1	\$ 959,175.97	
						VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES=	\$ 959,175.97
							58%
INSTALACIONES ESPECIALES, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS							
CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	VRN	1-D	VNR	INDIVISO	IMPORTE
COCINA INTEGRAL	PZA	1.00	\$ 55,000.00	1	\$ 55,000.00	1.0000	\$ 55,000.00
AREA DE CIRCULACION VEHICULAR	M2	1000.00	\$ 1,524.79	1	\$ 1,524.79	0.0435	\$ 66,328.37
CASA CLUB	M2	210.00	\$ 9,000.00	1	\$ 9,000.00	0.0435	\$ 82,215.00
CASETA DE VIGILANCIA	M2	8.00	\$ 8,000.00	1	\$ 8,000.00	0.0435	\$ 2,784.00
AREAS VERDES	M2	159.00	\$ 9,000.00	1	\$ 9,000.00	0.0435	\$ 62,248.50
ESTACIONAMIENTO	M2	156.00	\$ 6,000.00	1	\$ 6,000.00	0.0435	\$ 40,716.00
						VALOR DE IE,ACC Y O. COMP=	\$ 309,291.87
							19%
VALOR FISICO DIRECTO= VT+VC+VINST							
VFD= 249,431.36+1,112,183.85+440,604.90							
VFD= \$ 1,665,569.44							
TERRENO = (249,431.36/1,802,220.11)= 23.84%							
CONSTRUCCION= (1.112.183.85/1,802,220.11)= 57.59%							
INSTALACIONES= (440604.90/1,802,220.11)= 18.57%							
100.00%							

3.7.- Concentrado de avalúos.

CONCENTRADO DE AVALUOS					
FRACCION	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	INSTALACIONES ESPECIALES, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	IMPORTE	40% DEL VALOR
Unidad Condominal (UC-102 MZ 1)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-104 MZ 1)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-106 MZ 1)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-108 MZ 1)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-110 MZ 1)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-112 MZ 1)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-114 MZ 1)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-116 MZ 1)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-118 MZ 1)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-120 MZ 1)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-122 MZ 1)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-124 MZ 1)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-3 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-4 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-5 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-6 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-7 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-8 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-9 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-10 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-11 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-12 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-13 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-14 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-15 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
Unidad Condominal (UC-16 MZ 2)	\$ 397,101.60	\$ 959,175.97	\$ 309,291.87	\$ 1,665,569.44	\$ 666,227.77
	\$ 10,324,641.64	\$ 24,938,575.22	\$ 8,041,588.49	\$ 43,304,805.35	\$ 17,321,922.14

3.8.- Constitución de régimen en condominio.

ESCRITURA NÚMERO 9521, TOMO 252 DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS



En la ciudad de Salamanca, Estado de Guanajuato, República Mexicana a los 19 diez y nueve días del mes de marzo de 2024 dos mil veinticuatro, Yo, Licenciado Carlos Ahumada Buenrostro, titular de la Notaría Pública número dos con Adscripción en este Partido Judicial; con domicilio calle Álvaro Obregón número 360, colonia centro de este Partido Judicial.

Manifiesta el Ing. Jua Manuel Reyes Mendoza, ser legítimo propietario del predio urbano en construcción del fraccionamiento habitacional construido sobre el lote de terreno marcado con el número 150 calle Boulevard Rinconada de San Pedro, Jardines del Country, el Pirul, 36740, de esta ciudad de Salamanca, Guanajuato, con superficie de 3,948 M2 tres mil novecientos cuarenta y ocho metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:

Al noreste: 84.00 M. con propiedad particular

Al sureste: 47.00 M. con Boulevard Rinconada de San Pedro

Al suroeste: 84.00 M. con propiedad particular

Al poniente: 47.00 M. con propiedad particular

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD. -

Dicho inmueble lo adquirió mediante escritura pública No. 7518 siete mil quinientos dieciocho, Tomo 208 doscientos ocho de fecha 12 de diciembre de 2010 dos mil diez, tirada ante la fe del LIC. LUIS DONALDO GAMEZ HERRERA, donde el SR. RODOLFO FERNANDEZ VERA le transmite en propiedad.

SU REGISTRO. - *Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número R42*18214 letra "R", cuarenta y dos asteriscos dieciocho mil doscientos catorce.*

----- **A N T E C E D E N T E S:** -----

I.- Manifiestan los comparecientes que por escritura pública número 7518 de fecha 12 de diciembre de 2010 dos mil diez, tirada ante la fe del LIC. DANIEL LUIS DONALDO GAMEZ HERRERA mediante compra venta el propietario adquirió el predio ubicado en la calle Boulevard Rinconada de San Pedro 150, Jardines del Country, el Pirul, 36740 de esta ciudad.

Con las siguientes medidas y colindancias, al norte: 104.10 m. con propiedad particular, al sur: 76.55 m. con propiedad particular, al oriente: 77.17 m. con propiedad particular y al poniente: 72.00 m. con propiedad particular con la cuenta predial de origen 34B-000822-001

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. -

*Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de esta ciudad, bajo el número con el bajo el número R42*18214 letra "R", cuarenta y dos asteriscos dieciocho mil doscientos catorce.*

CLÁUSULAS:

PRIMERA. -

. - LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL.

El propietario Ing. Juan Manuel Reyes Mendoza en su carácter de propietario, de conformidad con lo que establece la LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, declara su voluntad de constituir y constituye el RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO sobre el inmueble de su propiedad, que es el ubicado en calle Boulevard Rinconada de San Pedro 150, Jardines del Country, el Pirul, 36740 de la ciudad de Salamanca. Guanajuato, que se denomina "CONDOMINIO LA ESPERANZA" con la superficie, de 3,948.00 m², con medidas y colindancias que han quedado especificadas en el punto I primero de antecedentes del presente instrumento, mismas que se dan por reproducidas en la presente cláusula como si se insertasen a la letra. -----

Medidas y colindancias según levantamiento físico y plano arquitectónico

Al noreste: 84.00 M. con propiedad particular

Al sureste: 47.00 M. con Boulevard Rinconada de San Pedro

Al suroeste: 84.00 M. con propiedad particular

Al poniente: 47.00 M. con propiedad particular

Superficie total de 3,948.00 m²

SEGUNDA. -

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONDOMINIO.

El Condominio "LA ESPERANZA.", cuenta con acceso por la Boulevard Rinconada de San Pedro 150, Jardines del Country, el Pirul, 36740 de esta ciudad dentro de la manzana que conforman perimetralmente las calles: al norte con calle Camino a Mancera

y Calle Morelos, al sur con calle Laguna Tenerife, al oriente con calle Boulevard Rinconada de San Pedro Y al poniente con libramiento Salamanca, Jardines del Country, el Pirul Salamanca, Guanajuato.

El inmueble en su conjunto consta de 23 unidades condominiales unifamiliares en dos plantas todas ellas de uso habitacional, constan de acceso tanto para peatones y vehículos por calle Boulevard Rinconada de San Pedro, las unidades condominiales unifamiliares constan en su planta baja con sala comedor, cocina, ½ baño, alacena, patio de servicios y jardín posterior, además de un estacionamiento para 2 vehículos al frente, en la parte alta cuenta con tres recamaras, dos baños completos; el condominio en su totalidad consta de todos los servicios municipales de suministro de agua potable y descarga de drenaje, cuenta con un sistema de distribución de agua por medio de sistema de tinacos y flujo por gravedad y todas con acceso común a la calle interior.

Existe área común de circulaciones en todo el interior del condominio y cada unidad condominal cuenta con sus propios medidores de luz y agua.

TERCERA. -

ESPECIFICACIONES GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES:

DESCRIPCION DE LAS UNIDADES CONDOMINALES EN CONDOMINIO LA ESPERANZA

Descripción arquitectónica, técnica y de acabados de viviendas unifamiliares y sus áreas comunes construidos sobre una superficie de terreno de 3948.00 m², distribuidas en 23 viviendas unifamiliares de dos niveles con estacionamiento para dos vehículos, con 1 modelo arquitectónico de la unidad condominal (Octante).

Normas técnicas estructurales de Construcción

1.- Cimentación. –

Losa de cimentación de concreto armado de dimensiones variables y .20 cms de espesor con un $f'c= 250$ kg/cm², doble parrilla armadas con acero del no. 4 @ 20 cms en ambos sentidos, contratrabes, reforzadas con acero desde el No. 3 hasta el no. 5 @ 15 cms.

2.- Muros en Planta baja y por nivel. -

Con tabique rojo recocido de 7x14x28 cms con una resistencia mínima a la compresión de 60kg/cm². Asentado con mortero cemento-arena 1:4.

Castillos y columnas de concreto armado reforzados con acero del no. 3 al no.5 y estribos del no. 2 @ 20 cms. y un concreto $F'C= 250$ kg/cm²

Cerramientos en puertas y ventanas a base de concreto $F'C= 250$ kg, reforzadas con armex de acero grado 42

3. Losas de Entrepisos:

Con losa reticular de 25 cms de espesor y concreto $f'c=250$ kg/cm²

4. Albañilería. -

Escalera, fabricada con losa de concreto Armado $F'C= 250$ Kg/cm², de 1.20m. de ancho con peraltes de 0.17 m y 0.30 m de huella.

Bardas de patios de Servicio: construidas a base de muro de tabique rojo recocido de 7x14x28 cms. Adosado con mortero cemento-arena proporción 1:4 con muros repellados con mortero y acabado fino esponjeado. Terminado con pintura vinílica color blanco, piso de concreto, recubierto con vitropiso cerámico de 40x40 cms.

Drenaje y registros sanitarios: tubería de PVC de 8" Colector principal y salida a conexión municipal, bajadas de aguas negras y pluviales con tubo de PVC de 4", conectados a registros de 60x40 cm medidas interiores, con muros fabricados con tabique rojo recocido de 7x14x28 cms asentado con mortero cemento-arena 1:4 repellados con el

mismo mortero y acabado pulido, piso de concreto F'C=200 Kg/cm², tapas de concreto, con marco contramarco de herrería.

La medición se encuentra en el muro principal de la unidad condominal, con base para medición individual, con conexión a tierra independiente por servicio.

Toma de Agua: Tomas domiciliarias independientes, con aljibe de almacenamiento, por cada unidad condominal, de 5.0 m³ c/u. fabricados con tabique rojo recocido de 7x14x28 cms asentado con mortero cemento-arena 1:4 repellados con el mismo mortero y acabado pulido. Piso de concreto F'C=150 Kg/cm², Tapa de concreto, con marco y contramarco de herrería.

5. Instalación Hidráulica: -

Tubería de tubo plus oculta en muros y losa

6. Instalación Sanitaria. -

Tubería de PVC de 2" y 4" de diámetro, , oculta en losas de entrepiso.

7.- Instalación eléctrica. -

Canalización oculta por muros y losa a base de poliducto de ½" y ¾", cable de cobre THW en calibres 10,12,14 y cables de cobre

8.- Instalación de Gas. -

Tanque de 1000 lts. con salidas individuales con propio medidor con Instalación visible a base de tubo galvanizado y de cobre cedula 40 de ½"

9.- Instalación de Telefonía y TV.-

Canalización oculta por muros y losa a base de poliducto de ½" y ¾"

10.- Herrería. -

Portones de reja de perfil tubular y perfil comercial en acceso principal, pasamanos de escaleras interiores, puertas de acceso principal a la unidad condominal a base de perfil tubular calibre 18 en tambor, forrada con lámina Cal. 18, protegidos con primer y terminado con pintura esmalte en color negro.

11.- Cancelería y Ventanas

Canceles de aluminio negro anodizado de 3" y ventanas fabricadas de perfil de 2" en color blanco anodizado, con cristal claro de 6mm, puerta de patio de servicio de 2" con dos fijos uno con tablero de persiana de aluminio color blanco anodizado y segundo fijo, con cristal claro de 6mm

12.- Puertas

Puertas de madera en bastidor de 4.5 cms con triplay de madera de 6 mm acabadas con barniz color claro de 0.90 x 2.10 en recamaras y de 0.80 x 2.10 m en baños con chapas de perilla.

13.- Cocina

Fabricada en sitio, a base de melamina, cubierta prefabricada, en acabado color lo requiera el cliente.

14.- Obra exterior en áreas comunes

Pavimento de concreto armado MR42 reforzado con malla de 6-6-10/10, banquetas de concreto lavado f'c= 200 kg/cm2.

15.- Azotea

Losa de azotea de vigueta y bovedilla y losa de compresión de 5 cms armada con malla 10-10-10/10 y concreto f'c=250 kg/cm2. Pretilos fabricados con tabique rojo recocido de 7x14x28 cms repellados con mortero cemento-arena proporción 1:4 y acabado fino terminado con pintura vinílica en color blanco, con pendientes en las losas con una pendiente del 2% hacia la bajada de las aguas pluviales por medio de tubo de pvc de 4" de diámetro, con sobre techó de concreto aligerado para dar pendientes, con chaflanes de 15x15 cms en los pretilos.

16.- Acabados Interiores

Para los acabados Interiores, de yeso aplanado fino a nivel y plomo, en muros y plafones, y de pintura vinílica, en color blanca, pisos de mosaico de pasta de 60 x 60 cms. de calidad media.

17.- Acabados Exteriores

Los acabados exteriores, con repellado cemento arena proporción 1:4 en muros y plafones, y de pintura vinílica en color blanco.

18.- Recubrimiento Cerámicos en baños y patios de servicio

Las áreas húmedas (baños y cocinas) con azulejo de 11x11 cms emboquillados con cemento blanco.

19.- Muebles y Accesorios

Los muebles de los baños (inodoro, tanque, lavabo y wc) son porcelanizados, los accesorios de baño son metálicos en mezcladora y tarja de cocina son metálicas acabado cromado, lavadero de granito, un tinaco de 1,100 litros de capacidad por unidad, así como uno para servicios generales, calentador de gas de 25 litros de capacidad, accesorios eléctricos color satinados. Luminarias a base de salidas de centro tradicionales.

CUARTA. -

BIENES DE PROPIEDAD COMÚN:

- a)- *El suelo y el subsuelo, este último con las excepciones contenidas en el artículo 27 veintisiete de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*
- b)- *Las partes y cosas relacionadas con las del uso común y que por disposición normativa de ley deban considerarse tales.*
- c)- *Vialidad de acceso y circuito.*
- d)- *Casa Club.*
- e)- *Caseta de Vigilancia.*
- f)- *Área Verde.*
- g)- *Área de Estacionamiento.*

QUINTA. -

DESCRIPCIÓN DE CADA UNIDAD DEL CONDOMINIO.

Así, cada unidad habitacional tiene acometida entubada de instalación eléctrica oculta en todas sus áreas, instalación hidráulica para suministro de agua, que abastecen a su red de CMAPAS, dentro del condominio; todas las instalaciones eléctricas, sanitarias y de drenaje aprobadas y verificadas mediante oficio por la secretaria de salud, según el sello de los planos autorizados y el visto bueno de las autoridades.

DESCRIPCIÓN DE LAS 23 VEINTISEIS UNIDADES CONDOMINALES QUE CONFORMAN EL "CONDOMINIO LA ESPERANZA"

1.- UNIDAD CONDOMINAL 102 MZ 1,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con particular; AL SURESTE, en 17.50 con área verde; AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 104 mz 1.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %.

2.- UNIDAD CONDOMINAL 104 MZ 1,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con particular; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 102 mz 1; AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 106 mz 1.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %.

3.- UNIDAD CONDOMINAL 106 MZ 1,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con particular; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 104 mz 1; AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 108 mz 1.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %.

4.- UNIDAD CONDOMINAL UNIDAD CONDOMINAL 108 MZ 1,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con particular; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 106 mz 1; AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 110 mz 1.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %.

5.- UNIDAD CONDOMINAL 110 MZ 1,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con particular; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 108 mz 1; AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 112 mz 1.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

6.- UNIDAD CONDOMINAL 112 MZ 1,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con particular; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 110 mz 1; AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 114 mz 1.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

7.- UNIDAD CONDOMINAL 114 MZ 1,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con particular; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 112 mz 1; AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 116 mz 1.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

8.- UNIDAD CONDOMINAL 116 MZ 1,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con particular; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 114 mz 1; AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 118 mz 1.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

9.- UNIDAD CONDOMINAL 118 MZ 1,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con particular; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 116 mz 1; AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 120 mz 1.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

10.- UNIDAD CONDOMINAL UNIDAD CONDOMINAL 120 MZ 1,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con particular; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 118 mz 1; AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 122 mz 1.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

11.- UNIDAD CONDOMINAL 122 MZ 1,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con particular; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 120 mz 1; AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 124 mz 1.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

12.- UNIDAD CONDOMINAL 124 MZ 1,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con particular; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 122 mz 1; AL SUROESTE en 6.00 m. con vialidad común calle Esperanza; y AL NOROESTE en 17.50 m. con particular.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

13.- UNIDAD CONDOMINAL 201 MZ 2,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con vialidad común calle Esperanza; AL SURESTE, en 17.50 con casa club; AL SUROESTE en 6.00 m. con particular; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 203 mz 2.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

14.- UNIDAD CONDOMINAL 203 MZ 2,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con vialidad común calle Esperanza; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 201 mz 2; AL SUROESTE en 6.00 m. con particular; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 205 mz 2.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

15.- UNIDAD CONDOMINAL 205 MZ 2,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con vialidad común calle Esperanza; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 203 mz 2; AL SUROESTE en 6.00 m. con particular; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 207 mz 2.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

16.- UNIDAD CONDOMINAL 207 MZ 2,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con vialidad común calle Esperanza; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 205 mz 2; AL SUROESTE en 6.00 m. con particular; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 209 mz 2.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35

17.- UNIDAD CONDOMINAL 209 MZ 2,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con vialidad común calle Esperanza; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 207 mz 2; AL SUROESTE en 6.00 m. con particular; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 211 mz 2.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

18.- UNIDAD CONDOMINAL 211 MZ 2,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con vialidad común calle Esperanza; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 209 mz 2; AL SUROESTE en 6.00 m. con particular; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 213 mz 2.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

19.- UNIDAD CONDOMINAL 213 MZ 2,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con vialidad común calle Esperanza; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 211 mz 2; AL SUROESTE en 6.00 m. con particular; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 215 mz 2.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

20.- UNIDAD CONDOMINAL 215 MZ 2,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con vialidad común calle Esperanza; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 213 mz 2; AL SUROESTE en 6.00 m. con particular; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 217 mz 2.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

21.- UNIDAD CONDOMINAL 217 MZ 2,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con vialidad común calle Esperanza; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 215 mz 2; AL SUROESTE en 6.00 m. con particular; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 219 mz 2.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

22.- UNIDAD CONDOMINAL 219 MZ 2,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con vialidad común calle Esperanza; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 217 mz 2; AL SUROESTE en 6.00 m. con particular; y AL NOROESTE en 17.50 m. con unidad condominal 221 mz 2.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

23.- UNIDAD CONDOMINAL 221 MZ 2,

Con superficie de 105 m2. Con las siguientes medidas: AL NORESTE en 6.00 con vialidad común calle Esperanza; AL SURESTE, en 17.50 con unidad condominal 219 mz 2; AL SUROESTE en 6.00 m. con particular; y AL NOROESTE en 17.50 m. con particular.

SUPERFICIE TOTAL PRIVATIVA DE 105.00 M2

INDIVISO DE 4.35 %

SEXTA. - BIENES DE PROPIEDAD COMÚN:

Las áreas de vialidades, banquetas, guarniciones, casa club, caseta de vigilancia, área verde, área de estacionamiento, además se expresa que las áreas no descritas como privativas son áreas o bienes de propiedad y de uso común.

DESCRIPCIÓN DE AREAS COMUNES:

Vialidad interna con dimensiones de 6 metros, de carpeta de concreto hidráulico con circulación en dos direcciones cada una de 3 metros, banquetas de 1.20 de ancho de concreto lavado y un área ajardinada de piedra laja de 1.80 metros de ancho. Dicha vialidad y banquetas conforman una vialidad interior de 1000 m2

El área de circulación incluye los siguientes servicios: Los servicios de Red de agua y drenaje están interconectados y tienen servidumbre de uso y de paso, por lo que se consideran de propiedad común desde la bajada de agua pluvial hasta su conexión a la red de drenaje municipal operada por el organismo operador de agua potable y alcantarillado del municipio de Salamanca (CAMAPAS). Red de energía eléctrica subterránea para fraccionamiento de alta y media densidad con ductos de concreto, registros y acometida.

Caseta de vigilancia con una superficie de construcción de 8 metros cuadrados conformando el 0.20% del área total del terreno.

Casa club con una superficie de 210 m² ubicada a un costado del área de estacionamiento cuya superficie es de 156 m².

Tenemos un área verde de 156 m² correspondiente al 4 % del área total del terreno.

SÉPTIMA. -

PORCENTAJES DE INDIVISO SOBRE TERRENO Y BIENES COMUNES: -

CONSOLIDADO DE INDIVISOS Y VALORES

A cada unidad condominal le corresponde el siguiente indiviso:

CONJUNTO CONDOMINAL “CONDOMINIO LA ESPERANZA”

UNIDAD CONDOMINAL 102 mz 1	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 104 mz 1	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 106 mz 1	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 108 mz 1	4.35%

UNIDAD CONDOMINAL 110 mz 1	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 112 mz 1	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 114 mz 1	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 116 mz 1	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 118 mz 1	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 120 mz 1	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 122 mz 1	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 124 mz 1	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 201 mz 2	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 203 mz 2	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 205 mz 2	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 207 mz 2	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 209 mz 2	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 211 mz 2	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 213 mz 2	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 215 mz 2	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 217 mz 2	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 219 mz 2	4.35%
UNIDAD CONDOMINAL 221 mz 2	4.35%
TOTAL	100.00%

OCTAVA: -

VALORES FISCALES DEL CONJUNTO CONDOMINAL-

Cuenta predial de origen 34B-000822-001

El valor total del conjunto condominal es la cantidad total de (diecisiete millones trecientos veintiún mil novecientos veintidós pesos 14/100 M.N), correspondiéndole a cada unidad le corresponde el siguiente valor fiscal:

UNIDAD CONDOMINAL 1 mz 1 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 2 mz 1 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 3 mz 1 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 4 mz 1 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 5 mz 1 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 6 mz 1 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 7 mz 1, con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 8 mz 1 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 9 mz 1 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 10 mz 1 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 1 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 2 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 3 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 4 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 5 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 6 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 7 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 8 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 9 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 10 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 11 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 12 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 13 mz 2 con valor de	\$666,227.77

UNIDAD CONDOMINAL 14 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 15 mz 2 con valor de	\$666,227.77
UNIDAD CONDOMINAL 16 mz 2 con valor de	\$666,227.77

VALOR TOTAL DEL CONJUNTO CONDOMINAL

\$ 17,321,922.14

NOVENA. -

INSEPARABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVATIVA Y DE LOS BIENES COMUNES: -

Los derechos de copropiedad que se han mencionado respecto de los bienes comunes son inseparables de la propiedad individual del condominio, por lo que aquellos sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre la unidad condominal con sus anexos, accesorios, y a su vez la propiedad privativa sólo podrá enajenarse, gravarse o embargarse juntamente con los derechos de copropiedad sobre las áreas e instalaciones comunes.

En consecuencia, la copropiedad sobre los elementos comunes del condominio no es susceptible de división.

DECIMA. -

PLANOS. - Los planos generales del condominio autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Presidencia Municipal de Salamanca, Guanajuato, se agregan al apéndice de las presentes escrituras mismas que quedan en resguardo por el notario para su registro.

DECIMA PRIMERA: -

REGLAMENTO Y RÉGIMEN APLICABLE:- El Régimen de propiedad en condominio establecido sobre los inmuebles de que se ha venido tratando y terreno que ocupan, se

regirá por lo establecido en la presente escritura, por el Reglamento que marcado con la letra "A" se agrega al apéndice del protocolo; y en todo lo no previsto, por la LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO que reglamenta el régimen de propiedad en condominio y el REGLAMENTO MUNICIPAL DEL CONDOMINIO DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GTO.

DECIMA SEGUNDA: -

JURISDICCION Y COMPETENCIA. - Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente instrumento, el compareciente se somete a la jurisdicción y competencia del partido judicial de los Tribunales de la ciudad de Salamanca, Guanajuato.

DECIMA TERCERA: -

GASTOS, DERECHOS Y HONORARIOS. -

Todos los gastos, derechos, impuesto y honorarios que cause la presente escritura serán por cuenta de las propietarias, con excepción de los impuestos locales por traslado de dominio.

----- PERSONALIDAD: -----

El propietario que me acredita la legal existencia de la propiedad con la exhibición de una copia del testimonio de la escritura pública número 7518, de fecha 12 de diciembre del 2010 de dos mil diez, otorgada ante la fe del Notario público no. 1 LIC LUIS DONALDO GAMEZ HERRERA, en legal ejercicio en este Partido Judicial.

*SU REGISTRO. - Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad bajo el número **R42*18214** letra "R", cuarenta y dos asteriscos dieciocho mil doscientos catorce. Y la cuenta predial 34B-000822-001.*

CERTIFICACIÓN: - Yo, el Notario que autoriza certifico y doy fe de lo siguiente:

a).- De la certeza del acto.

b).- Que los comparecientes se identificaron a satisfacción del suscrito Notario y a quienes considero con plena capacidad legal para contratar y obligarse, pues nada me consta en contrario; -----

c).- Que las transcripciones que se hacen en ésta escritura concuerdan fielmente con sus originales de donde proceden, los cuales declaro haber tenido a la vista; -----

d).- Que por sus generales el compareciente me manifiesta ser: el propietario la C. se identificó con la credencial para votar con los números XXXXXX-----

e).- Que leída la presente escritura a los comparecientes y debidamente enterados de su valor, fuerza y efectos legales, firman al calce en señal de conformidad, en unión y en presencia del suscrito Notario ,, a los 19 días del mes de noviembre del 2023 dos mil veintitrés, el cual consta de fojas útiles y se asienta en los folios que van del
al

.- DOY FE.- -----

REGLAMENTO DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

El régimen del condominio, es inmueble constituido legalmente con el nombre de "CONDOMINIO LA ESPERANZA" este se constituyó en el año de 2024 donde una propiedad particular se transforma en el régimen de propiedad en condominio, el original de este documento se puede encontrar en el archivo del registro público de la propiedad y comercio de Salamanca, Gto, bajo los siguientes datos: bajo el número **R42*18214** letra "R", cuarenta y dos asterisco dieciocho mil doscientos catorce y cuenta predial número 34B-000822-001

Propiedad común.

Según el régimen de condominio, por unidad corresponde una acción de dominio o copropiedad de las áreas comunes especificadas en el régimen en condominio, sin embargo estas áreas no pueden ser objeto de acción divisoria, ya que son para el goce de todos los condóminos por igual y por tanto, también por igual es la responsabilidad de cada condómino en el mantenimiento y mejora de las áreas y propiedades comunes,

Reglamento.

ARTÍCULO 1.-

Por razón de su ubicación, aspecto arquitectónico y urbanismo de las viviendas en Condominio, las propiedades de uso común o privadas tendrán las limitaciones especiales que a continuación se señalan:

a). - No se tendrán por ningún motivo animales o mascotas dañinas, ni peligrosas.

b). - Toda construcción nueva o modificación a las existentes que se pretenda llevar a cabo en las unidades individuales, deberán ser previamente aprobadas por acuerdo escrito otorgado en asamblea y preferentemente ante notario entre los propietarios condóminos.

c). - Queda prohibida la instalación de anuncios laterales, pintados, adosados o fijos y de ningún otro tipo sobre el área de azotea que es área común, así como la colocación de antenas de radiocomunicación, salvo acuerdo de asamblea y autorización de la autoridad competente.

d). - Toda mejora a los bienes de servicio común deberá ser previamente aprobada por el acuerdo escrito en asamblea y ante notario entre los propietarios condóminos.

ARTÍCULO 2.-

Los derechos de los Condóminos son los siguientes:

a). - *El Condómino tendrá derecho exclusivo a su unidad y también tendrá derecho a la copropiedad de los elementos técnico y constructivos comunes del condominio.*

b). - *Los propietarios utilizarán sus unidades en forma ordenada y respetuosamente, no pudiendo destinarlas a uso contrario a la Ley y a las buenas costumbres, ni en contra de las normas de este reglamento.*

c). - *Los propietarios deberán abstenerse de ejecutar obras, que pongan en peligro la estabilidad del inmueble, realizar reparaciones o cualquier acto en el interior de sus propiedades que implique restricción o perjudique los servicios e instalaciones comunes y las instalaciones de uso general, en caso de infringir esta disposición será responsable de los daños y perjuicios que origine y se dará aviso a la unidad administrativa municipal y el centro de justicia alternativa.*

d). - *Los propietarios, no deberán ejecutar actos ni incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad, seguridad, salubridad y comodidad de los demás propietarios y asume su responsabilidad de ser sancionado por la autoridad competente.*

e). - *Los propietarios contribuirán a los gastos generales del condominio en proporciones establecidas en el indiviso en régimen en condominio y como señala este reglamento por acuerdo entre propietarios, a efecto de cubrir el presupuesto de gastos de acuerdo con la propia voluntad y pagar los gastos ordinarios y extraordinarios.*

f). - *las unidades del condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza o destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.*

g). - *Cada Condómino puede usar su unidad y disponer de ella, con las limitaciones y prohibiciones establecidas en este Reglamento y la LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO y las establecidas en el REGLAMENTO MUNICIPAL DEL CONDOMINIO.*

h). - En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, los condóminos deberán abstenerse de todo acto que impida, estorbe o haga menos eficaz el uso o goce de las partes comunes vialidades de circulación, guarniciones, banquetas, y áreas de jardín o áreas verdes, ya sea que obstaculice o dificulte dicho uso común, estando obligado a mantener en buen estado de conservación preventiva y correctiva, imagen urbana exterior y funcionamiento sus propios servicios comunes e instalaciones.

ARTÍCULO 3.-

El infractor de estas disposiciones se encargará del pago de los gastos para mejoras y reestructurar los servicios e instalaciones de que se trata, así como de los daños y perjuicios que resultaren, sin perjuicio de ser sancionado según este reglamento y la ley condominal para el Estado de Guanajuato y el reglamento municipal.

LOS PROPIETARIOS, ASI COMO LOS ARRENDATARIOS O POSEEDORES ESTARÁN OBLIGADOS:

- 1.- A destinar cada unidad para lo que fue autorizado tanto al uso habitacional unifamiliar.*
- 2.- A no instalar dentro de sus propiedades colegios, academias, casas de huéspedes, salas de masaje, clínicas de hospitalización, o talleres entre otros.*
- 3.- A no almacenar materiales inflamables peligrosos que en algún sentido puedan representar una amenaza para la seguridad de las instalaciones y construcciones privadas y comunes dentro del condominio.*
- 4.- Observar dentro de los límites del condominio una adecuada conducta de respeto, obligando a familiares, amigos y servidumbre que observen igual conducta respetando siempre los derechos de los demás propietarios, ocupantes permanentes y ocasionales.*
- 5.- A pagar o reparar por su cuenta los desperfectos o deterioros que causen en las zonas de uso común o sus instalaciones, ya sea ductos de electricidad, teléfono, gas y demás*

servicios comunales que pudieran tener, recayendo en esta obligación en el propietario, aunque sea ocasionado por familiares de éste, amigos o servidumbre.

6.-Cada propietario decidirá si exige al propietario que repare el daño en el menor plazo posible, o bien que pague su importe a los precios corrientes de plaza más un recargo del 50% cincuenta por ciento del importe, en este caso el propietario liquidará el importe, y el recargo lo pagará cuando sea requerido el centro de justicia alternativa de la localidad.

7.- A tomar precauciones para evitar que se realicen actos delictivos, y robos en las propiedades privadas, y las zonas de uso común, protegiendo las entradas tanto peatonales como vehiculares.

8.- A no permitir que sus familiares, amigos o sirvientes jueguen en las vías de acceso o en cualquier otro lugar fuera de los límites de visitantes que impidan u obstruyan los accesos a cada propiedad privada.

9.- A no introducir mobiliario mecánico ni objetos que no sean de uso común para casa-habitación.

10.- A no permitir que sus familiares, amigos o servidumbre arrojen al exterior de su propiedad basura, líquidos u objetos de ninguna naturaleza que ensucien los accesos y las partes exteriores.

11.- A no obstruir con artículos u objetos, los accesos que existan en cualquiera de los frentes peatonales y vehiculares.

12.- A no tender ropa u objetos en barandales, pretilos y ventanas, así como en área de azotea.

13.- A no usar combustibles que perjudiquen o incendien la propiedad privada colindante y

las áreas comunes del condominio y que molesten en alguna forma a el resto de los propietarios.

14.- A no tener con altos volúmenes (decibeles) aparatos de radio, televisión y en general aparatos de sonido, acatando lo establecido en el Bando de Policía y Buen Gobierno del municipio de Salamanca, Gto.

15.- A no realizar conexiones eléctricas a cables provisionales y/o con sobrecargas que no pertenezcan a su propiedad privada.

16.- A dar aviso inmediato a el Centro Estatal de Justicia Alternativa y a la Unidad Administrativa municipal de cualquier daño causado a la propiedad común o de cualquier situación anormal violatoria a este reglamento o que pueda afectar en el futuro los intereses de los condóminos, esta omisión se considerará como complicidad en relación con las personas que infrinjan el reglamento.

17. Por lo que se refiere a los daños a la propiedad vecina estos serán reparados y cubiertos por el que los ocasiono, ya por culpa, negligencia o imprudencia imputable a algunos propietarios sus causa-habientes, parientes, amigos y servidores, en cuyo caso, el propietario cubrirá los gastos que se causen.

18.- A no transmitir la propiedad de su vivienda sin haber cumplido con sus obligaciones con el Condominio, entendiéndose que el nuevo adquirente, será solidariamente responsable por el pago de ellos en cualquier caso al Notario ante quien se otorgue la escritura de venta de una unidad que pertenezca al Condominio, el mismo Notario deberá exigir el comprobante del último pago de la alguna cuota ordinaria o extraordinaria como la establece la ley del condominio y su reglamento municipal

19.- A notificarle al vecino de los contratos de Arrendamiento que celebre, dando conocimiento al arrendatario del presente reglamento, en la inteligencia de que cualquier falta, daño o perjuicio en que este incurriera, deberá de responder como lo especifican las

cláusulas anteriores o en caso contrario, el propietario será responsable solidario e ilimitadamente.

20.- A pagar los impuestos prediales que le corresponden, multas administrativas, así como las cuotas de luz, gas, agua, gas y en general todo tipo de impuestos y gastos que le corresponden.

21.- A permitir al propietario de la propiedad vecina o pueda en algún momento necesario realice o inspeccione la propiedad ajena para verificar si existe algún problema técnico o una violación al reglamento.

22.- A utilizar depósitos para la basura debidamente cubiertos dentro de los límites de la propiedad individual y regular y respetar en el área exterior su ubicación, evitando sean dispersados por animales, evitando a toda costa afectar la imagen urbana y a cualquier otro vecino, cumpliendo cabalmente con el sacando de la basura en las horas establecidas para este fin.

23.- Los condóminos están obligados a aplicar pintura general en las fachadas y herrerías al menos cada 6 años o antes, si es necesario.

3.9.- Flujo de efectivo.

FLUJO DE EFECTIVO		0	1	2	3	4	5
INGRESOS							
VENTAS			\$ 18,344,777.01	\$ 30,749,869.96	\$ 22,985,842.10	\$ 4,924,731.33	\$ 77,005,220.41
CREDITO		\$ 8,645,455.01					
SUMA:		\$ 8,645,455.01	\$ 18,344,777.01	\$ 30,749,869.96	\$ 22,985,842.10	\$ 4,924,731.33	\$ -
COSTOS							
TERRENO		\$ 1,952,100.00					
DIS. Y PERM.		\$ 500,000.00					
LIPZA. Y MNTO		\$ 900,000.00					
CONSTRUCCION			\$ 13,938,810.02	\$ 17,761,628.70	\$ 9,989,150.66		
ADMON	10%		\$ 1,393,881.00	\$ 1,776,162.87	\$ 998,915.07		
TERM. DE OBRA	0.500%					\$ 385,026.10	
COMISIONES	5.000%		\$ 917,238.85	\$ 1,537,493.50	\$ 1,149,292.11	\$ 246,236.57	
SUMA:		\$ 3,352,100.00	\$ 16,249,929.87	\$ 21,075,285.06	\$ 12,137,357.83	\$ 631,262.67	\$ -
INTERESES	DIFERENCIA	\$ 5,293,355.01	\$ 2,094,847.13	\$ 9,674,584.90	\$ 10,848,484.27	\$ 4,293,468.67	\$ -
		\$ 779,820.04	\$ 609,348.12	\$ 423,499.64	\$ 220,887.62	\$ -	\$ -
					\$ 10,627,596.65	\$ 4,293,468.67	\$ -
	0.29				\$ 3,082,003.03	\$ 1,245,105.91	\$ -
		\$ 5,293,355.01	\$ 2,094,847.13	\$ 9,674,584.90	\$ 7,766,481.24	\$ 3,048,362.75	\$ -
INTERESE		\$ 779,820.04	\$ 609,348.12	\$ 423,499.64	\$ 220,887.62	\$ -	\$ -
AB. A Cptal		\$ 1,889,932.57	\$ 2,060,404.49	\$ 2,246,252.97	\$ 2,448,864.99	\$ -	\$ -
util/perdida		\$ 2,623,602.40	\$ 574,905.48	\$ 7,004,832.29	\$ 5,096,728.63	\$ 3,048,362.75	\$ -
tasa de dcto	0.1633						
vpn=	\$ 12,207,748.6						
	\$12,207,748.63	\$2,623,602.40	-\$494,202.25	\$5,176,238.58	\$3,237,548.83	\$1,664,561.07	\$0.00
	\$12,207,748.63	26	\$ 469,528.79	por casa			
ESTE PROYECTO ES VIABLE							
\$ 469,528.79	OCTANTE ESQ.	\$ 3,507,649.90	51.65%	\$6,305,660.93	\$ 242,525.42	3.846%	
	OCTANTE INT.	\$ 3,283,154.22	48.35%	\$5,902,087.70	\$ 227,003.37	3.846%	
		\$ 6,790,804.12	100.00%	\$12,207,748.63	\$ 469,528.79	7.692%	

Conclusiones

El realizar un Régimen de propiedad de condominio, será el principal factor que determinara el valor de una vivienda, por medio de este documento quedaran establecidas las intenciones del constructor o arquitecto, en el que se deben tomar en cuenta todos los requisitos necesarios para su desarrollo.

Al permanecer a un régimen de propiedad en condominio, se obtienen algunas ventajas, la primera es La imagen urbana, unificada en colores, estructura y organización, Mantenimiento, áreas recreativas, lo que genera una mayor plusvalía, a diferencia de las colonias, donde la imagen urbana es descontrolada y poco unificada; lo que permea para un lento ascenso de su plusvalía.

El régimen de propiedad en condominio es una excelente opción cuando se trata de administrar y regular la convivencia en edificios o conjuntos habitacionales compartidos. Estas son algunas razones sólidas para considerar su implementación son: Organización y Gestión Eficiente, Distribución Equitativa de Responsabilidades y Costos, Convivencia Armoniosa, Valor de la Propiedad, Seguridad y Control, Facilidades Compartidas.

Analizando el ejemplo en cuestiones monetarias, podemos señalar que es un proyecto de inversión favorable, en el que analizando el flujo de caja durante 5 años obtendrá doce millones de pesos como ganancia.

Bibliografía:

- 1.- Dudaslegislativas. (2017-2024). Derechos reales: Que son, tipos y ejemplos | Dudaslegislativas.com Recuperado de <https://dudaslegislativas.com/civil/derechos-reales/>
- 2.- Concepto. (2013-2024). Derecho de propiedad. Editorial Etecé Recuperado de <https://concepto.de/derecho-de-propiedad/>
- 3.- Andrés Suárez Ramire. (23 de octubre de 2023). ¿Qué es y cómo funciona la copropiedad en México?. SOC líderes de asesoría financiera Recuperado de <https://blog.socasesores.com/que-es-y-como-funciona-la-copropiedad-en-mexico/>
- 4.- Publicado por Julián Pérez Porto y María Merino. Actualizado el 9 de junio de 2022. Condominio - Qué es, en el derecho, definición y concepto. Disponible en <https://definicion.de/condominio/>