

RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDominio

Contratos y Operaciones Patrimoniales

Descripción

Es el acto jurídico por virtud del cual el propietario o propietarios de un edificio horizontal o vertical o de un terreno sobre el cual se edificará un edificio que se dividirá en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales, para venderlos a distintas personas, con el porcentaje le corresponda sobre los elementos comunes, que son indivisibles relacionadas con el área privativa.

Requisitos

1. Copia certificada o el testimonio de la ESCRITURA de propiedad del terreno
2. Copia de la boleta del pago del IMPUESTO PREDIAL.
3. CONSTANCIA de no adeudo del Impuesto Predial
4. CONSTANCIA de no registro de toma de agua.
5. MEMORIA DESCRIPTIVA que deberá contener:
 - La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del edificio y cada departamento
 - La descripción y datos de cada local, su número, situación, medidas, piezas de que consta y demás datos necesarios para identificarlo;
 - El destino general del edificio, terreno o predio y el especial de cada local o unidad privativa;
 - Los bienes de propiedad común, su destino con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás

- datos necesarios para su identificación;
6. OFICIO DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL del edificio y de cada uno de las unidades privativas.
 7. Constancia de USO DE SUELO.
 8. Licencia de CONSTRUCCIÓN.
 9. En caso de estar terminado el edificio, oficio de TERMINACIÓN DE OBRA.
 10. Licencia del IMPACTO AMBIENTAL.
 11. DICTAMEN DE VIALIDAD, en su caso.
 12. FACTIBILIDAD DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO, o los números de Cuentas de toma de agua.
 13. FACTIBILIDAD DEL SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA y otros servicios.
 14. PLANO GENERAL autorizado;
 15. PLANOS correspondientes a cada uno de los locales o departamentos, autorizados; y
 16. PLANOS de las áreas comunes autorizados.

Al determinar que áreas son comunes para los condóminos se recomienda considerar que uno de los problemas principales que se originan en todos los condominios es la falta de pago de las cuotas de mantenimiento de uno o varios condóminos; y en ese sentido proponemos considerar que una parte de los locales comerciales o de alguna otra área productiva, formen parte de las áreas comunes, para que puedan los condóminos obtener los frutos civiles o rentas necesarias para pagar los gastos de mantenimiento, las primas de los seguros, fondos de reposición y para mejoramiento a las áreas comunes del edificio; resolviendo con ello un problema real de convivencia, que es muy frecuente suceda en los condominios.

PLANO HIDRÁULICO firmado por el ingeniero o arquitecto responsable y cédula profesional

PLANO ELÉCTRICO firmado por el ingeniero o arquitecto responsable y cédula profesional

PLANO FACHADA PRINCIPAL firmado por el arquitecto responsable y cédula profesional

PLANO ESTRUCTURAL debidamente firmado por el calculista y cédula profesional

PLANO ARQUITECTONICO debidamente firmado por el calculista y cédula profesional

TABLA DE INDIVISOS O ANEXO "B" sellado y firmado por el Director de obra y son su QR actualizado en catastro, que deberá contener:

1. Nombre y dirección del propietario del inmueble
2. Cuenta Predial
3. Ubicación o denominación.
4. El valor total del inmueble y el que corresponda a cada local.
5. La superficie de construcciones por cada unidad privativa.
6. Los indivisos.
7. Áreas construidas de uso común.
8. Construcción total.
9. Terreno proporcional a cada una de las unidades privativas.
10. Terreno común.
11. Terreno total.
12. espacio para asignación de clave catastral a cada unidad privativa.
13. Espacio para asignación de cuenta predial a cada unidad privativa.

REGLAMENTO DEL CONDOMINIO. Es un conjunto de disposiciones relacionadas con el uso y administración del edificio, en las que se describen las medidas de orden técnico, administrativo, aspectos funcionales, derechos y obligaciones de los propietarios u ocupantes tendientes a encontrar la paz y armonía de entre sus habitantes, directamente relacionados por el uso de las áreas privativas y comunes del edificio.

En el Reglamento se sugiere establecer puntos relacionados a las cuotas de mantenimiento, pago de seguros y fondos para la reposición o mejoramiento de las áreas comunes, entre ellos, hacer obligatorio que el Administrador no pueda ejercer un peso Moneda Nacional, sí esta erogación no ha sido previamente autorizada en el Presupuesto Anual aprobado por la Asamblea de Condóminos; es importante que se establezcan reglas de convivencia, para ello le pedimos que, se imagne causas de molestia que podría haber dentro del condominio y habría que regularlas; por ejemplo, el estacionado de los automóviles en los lugares de uso común, las fiestas a altas horas de la noche, utilizar las fachadas del edificio para fines propios, etcétera.

Además se deberá especificar los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura

constitutiva del condominio.

PROPIETARIO: datos generales, identificación, CURP, constancia de situación fiscal, comprobante de domicilio y acta de nacimiento.

Trámite

- PRIMER AVISO preventivo
 - SEGUNDO AVISO preventivo
 - Pago para la asignación de CLAVES CATASTRALES
 - Pago de las CLAVES CATASTRALES
 - Pago del alta de las CUENTAS PREDIALES
 - Pago de derechos para el REGISTRO PÚBLICO de la Propiedad
 - INSCRIPCIÓN del testimonio en el Registro Público de la Propiedad
-

Tiempo estimado para firma: 15 días

Tiempo estimado para entrega del testimonio: 6 meses