

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS¹ Y ARTES DE CHIAPAS

FACULTAD DE INGENIERÍA

INFORME O MEMORIA DEL SERVICIO SOCIAL

**RÉGIMEN DEL CONDOMINIO VERTICAL
LA SEGUNDA**

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

**INGENIERA TOPÓGRAFO E
HIDRÓLOGO**

PRESENTAN:

PAOLA ALEJANDRA ALFARO FLORES

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

**INGENIERO EN GEOMÁTICA
JORGE VÁZQUEZ GUZMÁN**



UNIVERSIDAD DE CIENCIAS Y ARTES DE CHIAPAS

FACULTAD DE INGENIERÍA

INFORME O MEMORIA DEL SERVICIO SOCIAL

**RÉGIMEN DEL CONDOMINIO VERTICAL LA
SEGUNDA**

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

INGENIERA TOPÓGRAFO E HIDRÓLOGO

PRESENTAN:

PAOLA ALEJANDRA ALFARO FLORES

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

INGENIERO EN GEOMÁTICA

JORGE VÁZQUEZ GUZMÁN

DIRECTOR:

ARQ. ROBINSON PORTILLO DOMÍNGUEZ

CODIRECTOR:

MTRO. JUAN CARLOS ESPINOSA SANTIAGO





UNIVERSIDAD DE CIENCIAS Y ARTES DE CHIAPAS
SECRETARÍA GENERAL
DIRECCIÓN DE SERVICIOS ESCOLARES
DEPARTAMENTO DE CERTIFICACIÓN ESCOLAR
AUTORIZACIÓN DE IMPRESIÓN

Tuxtla Gutiérrez, Chiapas
09 de diciembre de 2024

C. Paola Alejandra Alfaro Flores

Pasante del Programa Educativo de: Ingeniería Topográfica e Hidrología

Realizado el análisis y revisión correspondiente a su trabajo recepcional denominado:

Régimen del condominio vertical la segunda

En la modalidad de: Informe o Memoria de Servicio Social

Nos permitimos hacer de su conocimiento que esta Comisión Revisora considera que dicho documento reúne los requisitos y méritos necesarios para que proceda a la impresión correspondiente, y de esta manera se encuentre en condiciones de proceder con el trámite que le permita sustentar su Examen Profesional.

ATENTAMENTE

Revisores

Dr. Ángel Estrada Martínez

Mtro. Juan Carlos Espinosa Santiago

Arq. Robinson Portillo Domínguez

Firmas:

C.c.p. Expediente



UNIVERSIDAD DE CIENCIAS Y ARTES DE CHIAPAS

SECRETARÍA GENERAL

DIRECCIÓN DE SERVICIOS ESCOLARES

DEPARTAMENTO DE CERTIFICACIÓN ESCOLAR

AUTORIZACIÓN DE IMPRESIÓN

Tuxtla Gutiérrez, Chiapas

09 de diciembre de 2024

C. Jorge Vázquez Guzmán

Pasante del Programa Educativo de: Ingeniería en Geomática

Realizado el análisis y revisión correspondiente a su trabajo recepcional denominado:

Régimen del condominio vertical la segunda

En la modalidad de: Informe o Memoria de Servicio Social

Nos permitimos hacer de su conocimiento que esta Comisión Revisora considera que dicho documento reúne los requisitos y méritos necesarios para que proceda a la impresión correspondiente, y de esta manera se encuentre en condiciones de proceder con el trámite que le permita sustentar su Examen Profesional.

ATENTAMENTE

Revisores

Dr. Ángel Estrada Martínez

Mtro. Juan Carlos Espinosa Santiago

Arq. Robinson Portillo Domínguez

Firmas:

C.c.p. Expediente

Agradecimientos

Agradezco, en primer lugar, a Dios, cuya guía, fortaleza y sabiduría han sido el pilar fundamental para alcanzar esta meta. Como bien dice en Eclesiastés 3:1: *"Todo tiene su tiempo, y todo lo que se quiere debajo del cielo tiene su hora."* Este logro es fruto de su plan perfecto en mi vida, y en los momentos más difíciles, Su luz fue mi mayor consuelo.

A mis padres Roberto y Marisol, quienes con amor incondicional y sacrificios incalculables me brindaron la oportunidad de estudiar y cumplir este sueño. Su apoyo constante, sus palabras de aliento y sus enseñanzas han sido mi mayor inspiración.

A mis hermanos, compañeros de vida, por estar siempre a mi lado, celebrando mis logros y apoyándome en los momentos más retadores. Su compañía y motivación han sido esenciales en este camino.

A mi tía, por su cariño, consejos y oraciones, que siempre me hicieron sentir acompañado y respaldado. Gracias por creer en mí y por contribuir a mi desarrollo personal y académico.

A las personas que conocí en el camino, quienes, de una u otra forma, dejaron una huella en mi vida y contribuyeron con su ayuda, enseñanzas y amistad. Dedico este logro a todos ustedes, quienes han sido mi fuerza, mi guía y mi refugio. Este título no es solo mío, es también de ustedes, porque sin su amor, apoyo y fe en mí, este sueño no habría sido posible.

Índice

| | |
|---|----|
| Resumen | 11 |
| 1. Introducción | 12 |
| 2. Problemática a Resolver | 13 |
| 3. Justificación | 14 |
| 4. Objetivos..... | 15 |
| 4.1 Objetivo General..... | 15 |
| 4.2 Objetivo Especifico..... | 15 |
| 5. Caracterización en el Área que se Participo | 16 |
| 5.1 Datos Generales | 16 |
| 5.1.1 Organigrama..... | 19 |
| 13 Delegaciones (Oficinas y Secciones Catastrales)..... | 19 |
| 5.2 Secretaria General de Gobierno | 20 |
| 5.2.1 Organigrama..... | 21 |
| 5.2.2 Ubicación | 22 |
| 5.3 Oficina de Servicios Catastrales | 23 |
| 5.3.1 Propósito..... | 23 |
| 5.3.2 Funciones | 24 |
| 5.3.3 Ubicación | 27 |
| 5.4 Departamento de Valuación y Servicios | 28 |
| 5.4.1 Propósito..... | 28 |
| 5.4.2 Funciones | 28 |
| 6. Problemas a resolver (Priorizándolos)..... | 29 |
| 7. Alcances y Limitaciones..... | 30 |
| 8. Fundamento Teórico | 32 |

| | |
|---|----|
| 8.1 Conceptos Básicos | 32 |
| 8.2 Disposiciones Generales de un Condominio | 35 |
| 8.3 Lineamientos para la Construcción de Conjuntos Habitacionales..... | 36 |
| 8.5 Casos Prácticos del Indiviso | 37 |
| 8.6 Casos Prácticos del Proindiviso | 40 |
| 8.6.1 Métodos para Calcular el Indiviso: | 43 |
| 8.7 Régimen de Propiedad en Condominio | 44 |
| 9. Procedimiento y Descripción de las Actividades Realizadas | 47 |
| 9.1 Análisis del Inmueble | 47 |
| 9.1.1 Análisis del Sitio..... | 47 |
| 9.1.2 Descripción General del Inmueble..... | 47 |
| 9.1.3 Descripción de Prototipos | 48 |
| 9.2 Generalidades y Metodologías para la Valuación de Inmuebles Habitacionales en Condominio | 51 |
| 9.2.1 Calculo de Indivisos | 51 |
| 9.2.2 Resumen de Áreas | 57 |
| 9.2.3 Medidas y Colindancias | 59 |
| 10. Conclusiones y Recomendaciones..... | 63 |
| 11. Referencias Bibliográficas..... | 67 |
| 12. Anexos | 68 |
| 12.1 Clasificación y Características de los Fraccionamientos | 69 |
| 12.2 Áreas de Donación Servicios y de Uso Común | 73 |
| 12.3 Características de los Conjuntos Habitaciones | 75 |
| 12.4 Obligación de los Propietarios | 76 |
| 12.5 Lineamientos para la Construcción de los Conjuntos Habitacionales | 77 |

| | |
|---|-----|
| 12.6 Autorizaciones de los Conjuntos Habitacionales | 77 |
| 12.7 Manual de Indivisos y Proindivisos Inmobiliarios | 80 |
| 12.8 Documentos que Acreditan la Propiedad | 86 |
| 12.9 Manual de Lotes y Manzanas | 89 |
| 12.10 Etapas del Ayuntamiento para Condominios | 96 |
| 12.11 Diferencias entre los Condominios y Fraccionamientos..... | 104 |
| 13. Anexos Digitales..... | 107 |

Índice de Organigramas

| | |
|--|----|
| Organigrama 1 Dirección de Catastro del Estado del Estado..... | 19 |
| Organigrama 2 Subsecretaría de Servicio y Gobernatura Política | 21 |

Índice de Ilustraciones

| | |
|---|----|
| Ilustración 1 Localización del Palacio de Gobierno..... | 22 |
| Ilustración 2 Edificio del Palacio de Gobierno..... | 22 |
| Ilustración 3 Localización de DCUR..... | 27 |
| Ilustración 4 Edificio de DCUR | 27 |
| Ilustración 5 Dirección de Catastro del Estado | 27 |
| Ilustración 6 Isométrico Condominio | 47 |
| Ilustración 7 Primer Prototipo | 48 |
| Ilustración 8 Segundo Prototipo | 49 |
| Ilustración 9 Tercer Prototipo | 50 |
| Ilustración 10 Prototipo Roof Garden | 50 |

Índice de Tablas

| | |
|--|----|
| Tabla 1 Superficies PT.1 | 48 |
| Tabla 2 Superficies PT.2 | 49 |
| Tabla 3 Superficies PT.3 | 50 |
| Tabla 4 Superficies RF | 50 |
| Tabla 5 Dosificación de áreas del terreno..... | 55 |
| Tabla 6 Dosificación de áreas de construcción..... | 55 |
| Tabla 7 Áreas Privativas | 56 |
| Tabla 8 Valores unitarios | 56 |

Resumen

El presente trabajo aborda la implementación de un régimen de condominio vertical en el inmueble denominado "La Segunda", conformado por cuatro departamentos. Este proyecto se desarrolló a través de un esquema de propiedad en **Indiviso** y **Proindiviso**, conceptos clave en la normatividad de propiedad en condominio. La iniciativa surge como parte de un proyecto institucional en colaboración con el **Catastro del Estado de Chiapas**, con el objetivo de garantizar el ordenamiento territorial y la correcta asignación de derechos y obligaciones a los propietarios.

El régimen de condominio vertical permite dividir jurídicamente el inmueble en áreas de uso exclusivo (los departamentos) y áreas comunes (como escaleras, pasillos y servicios), mediante la proporción de **Indiviso**, que define el porcentaje de participación de cada propietario en las áreas comunes. Esta proporción se calculó en función de las dimensiones y características de cada unidad privativa.

La metodología del proyecto incluyó el levantamiento topográfico y catastral del predio, el análisis de normatividad vigente en Chiapas, la elaboración de planos arquitectónicos y estructurales.

1. Introducción

Este proyecto fue desarrollado por modalidad de titulación: **Informe o Memoria Del Servicio Social**, de acuerdo al Proyecto Institucional Externo. Promoción de la Modalidad de Titulación por Informe o Memoria del Servicio Social, presentado por el grupo de investigación: “Territorio, Ambiente y Sociedad”, por sus integrantes Dr. Ángel Estrada Martínez, Dr. Francisco Félix Domínguez Salazar, Dr. Horacio Albores Arzate, y Dr. José Fermín Molina, mediante el acta de Consejo Académico, de la facultad de Ingeniería el 07 de julio del 2022, autorizado por la Dirección General de Extensión Universitaria, con fecha del 28 de marzo del 2023. Siendo el presente documento recepcional: Régimen de Condominio Vertical la Segunda.

En el presente documentó se detalla un análisis de condominio vertical que pretende orientar a profesionistas en la materia de cómo realizar adecuadamente un régimen de propiedad en condominio con una metodología práctica, en la cual se realizara el porcentaje de indivisos que corresponden a las áreas privativas y áreas de uso común.

Así como representar los lineamientos a los cuales debe de estar construido el condominio tomando en cuenta las leyes afines al tema como lo son: La Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, Ley sobre Régimen de Propiedad de Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas, Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, entre otros.

Las zonas factibles de desarrollo urbano en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez cada vez son menos, aunado a la insuficiente planeación urbana, origina serios problemas entre los que se encuentran la falta de espacio para construir. Es por ello que la creciente demanda de vivienda nueva obliga a los desarrolladores a construir proyectos inmobiliarios basados en desarrollos condominales, horizontales, verticales o mixtos. Es por esto que la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio, como forma jurídica de propiedad, adquiere una singular importancia, ya que, gracias a sus considerables ventajas, permite el mejor aprovechamiento del suelo en las zonas urbanas, así como de los servicios públicos.

2. Problemática a Resolver

El catastro es un sistema de información territorial encargado de recabar, integrar, generar, actualizar, resguardar y administrar información relativa a los bienes inmuebles que conforman el territorio del Estado (Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, 2020); en la oficina de Servicios Catastrales dentro de sus funciones está en la encomienda de generar un Régimen de Condominio.

En los aspectos inmobiliarios cuando se proyecta un Condómino dentro de sus características se encuentra en la obligación de calcular para establecer el porcentaje por el cual se reparten las áreas comunes entre las unidades privativas de manera proporcional a esto se le denomina “Porcentaje Indiviso”, dependiendo de la proyección realizada en ocasiones se hace una distribución equivalente para cada unidad, pero en diferentes situaciones sin importar las características o ningún atributo individual de modo que no se considera este porcentaje con respecto a la superficie privativa y a partir de su relación con la totalidad de las superficies de las áreas comunes.

Esto implica una problemática con las personas que adquieren este tipo de inmuebles ya que consideran que la proyección de estas está en óptimas condiciones, en consecuencia, de lo anterior se propone elaborar un Régimen de Propiedad en Condominio, tomando en cuenta todas las características que establecen para poder determinar el porcentaje de indiviso, con el fin que futuros proyectistas, valuadores, peritos topográficos, entre otros proporcionen las evaluaciones correspondientes a cada uno de los criterios que lo establecen con base a las normas jurídicas en que influyen, debiendo estar sujeta a los esquemas legales correspondientes.

Al usar los valores de indivisos existe una unidad de derecho y pluralidad de propietarios, esta parte indivisa es la cuota ideal del derecho de dominio entero y que no corresponde con ninguna parte física o materialmente determinada de cada unidad este derecho pertenece exclusivamente al derecho de propiedad que pertenece a cada condominio.

3. Justificación

Se busca contribuir con la mejora de servicios de Gobierno en la entidad para proporcionar certeza jurídica y legalidad de los predios urbanos y rústicos de Chiapas así también como el mejoramiento del sistema de control de los expedientes catastrales mediante la implementación de la tecnología digital con lo cual se mejorará el sistema de control de los expedientes mediante el uso de herramientas de los conocimientos afines a la carrera.

En los aspectos inmobiliarios, la proyección es una de las partes fundamentales ya que en ella se decide conforme a las particularidades del proyecto, existen normas jurídicas como bases que sustentan esta acción, refiriéndonos a los esquemas legales, tales como la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, Ley de Régimen de Propiedad de Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas y la Ley de Catastro del Estado de Chiapas.

Para resolver esta problemática se requiere que la proyección este sujeta a las especificaciones de acuerdo la división proporcional de áreas de un condominio teniendo en cuenta las unidades privativas y la identificación del trazo de áreas.

Considerando la certeza de la proyección de un bien inmueble, las personas que las adquieren presuponen que este reúne todos los requerimientos técnicos de proyección y construcción, además que el régimen este debidamente formulado y revisadas las áreas privativas y sus partes proporcionales.

Se pretende exponer, por tanto la manera más acertada de realizar este tipo de proyecciones, proponiendo un manual que reúne el fundamento teórico para este tipo de procedimientos.

4.Objetivos

4.1 Objetivo General

Realizar un ejercicio académico, de revisión del trazo de áreas que, conforme a los estatutos de la Ley, de acuerdo al proindiviso e indiviso de un Desarrollo inmobiliario en el Estado de Chiapas, denominado “La Segunda”, ubicado en la avenida decimonovena sur y calle segunda poniente, de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, cumple con la Ley de Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios De Chiapas y la Ley de Régimen de Propiedad de Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas

4.2 Objetivo Especifico

Revisar y enunciar, de acuerdo con el marco legal por medio del régimen en Condominio, las áreas privativas y comunes del Desarrollo Habitacional, de una manera práctica y sencilla, con la finalidad de que sirva como ejemplo práctico para constructores, arquitectos, administradores, propietarios y personas vinculadas con la compra y venta de condominios.

5. Caracterización en el Área que se Participo

5.1 Datos Generales

Inicialmente en 1932, el Catastro se estableció bajo la denominación de Catastro Urbano y Rural, denominación que se mantuvo vigente hasta el año 2018, cuando se modificó a Catastro del Estado. Al inicio de sus operaciones, Catastro contaba con seis delegaciones catastrales, distribuidas en 89 municipios. Actualmente, el sistema cuenta con trece delegaciones catastrales, lo que le permite cubrir un total de 125 municipios.

Es relevante destacar el proceso de modernización de Catastro del Estado, que ha incluido la firma de convenios con la Coordinación para el otorgamiento de recursos federales destinados al Programa de Modernización del Registro Público de la Propiedad Catastral del Ejecutivo Federal. Estos esfuerzos de modernización han sido una constante desde 2020 hasta la fecha.

Es importante señalar que los recursos destinados a este proceso provienen en su mayoría de la Federación, mientras que la contribución estatal es menor. Dichos recursos han sido implementados tanto en el ámbito de Catastro del Estado como en el Registro Público de Comercio.

El organismo de Catastro del Estado está estructurado de la siguiente manera: forma parte de la Secretaría General del Gobierno del Estado de Chiapas y está adscrito a la Subsecretaría de Servicios. Además, Catastro del Estado tiene su sede central en el municipio de Tuxtla Gutiérrez, capital del estado, y está compuesto por cuatro departamentos operativos.

Cabe resaltar que Catastro del Estado para su operación depende directamente de tres documentos básicos:

- ❖ Ley de Catastro para el Estado de Chiapas
- ❖ Reglamento Ley de Catastro de Chiapas
- ❖ Manual Técnico Operativo Catastral

De manera secundaria se encuentra la Ley de Derechos del Estado de Chiapas, Ley de Fraccionamientos y Ley de Condominios para el Estado, Ley Hacendaria, Código Hacendario de Chiapas (Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, 2020).

Los objetivos generales de Catastro son los siguientes:

Identificar cartografía catastral, predios ubicados en territorio del estado, contener y mantener actualizada información relativa, cualitativa y cuantitativa de los predios ubicados en el Estado, así también para servir de base en determinar los valores catastrales a base predios ubicados en el Estado.

De manera general, las actividades de Catastro del Estado se enfocan en la integración y actualización de la cartografía catastral, así como en el mantenimiento e integración de un inventario de infraestructura y equipamiento urbano. También se busca fortalecer la recopilación y gestión de información técnica, impulsando el desarrollo de aplicaciones que permitan la integración de cartografía tanto urbana como rústica.

Los objetivos específicos de Catastro del Estado se centran en:

- ❖ Proporcionar información actualizada de planos, programas y acciones que contribuyan al desarrollo socioeconómico de la entidad.
- ❖ Ordenar y apoyar la gestión de los bienes inmuebles, facilitando la administración de los recursos inmobiliarios.
- ❖ Ofrecer servicios catastrales oportunos y de calidad tanto a propietarios y poseedores de bienes inmuebles, como a las dependencias e instituciones públicas.

Catastro del Estado se concibe como un sistema de información territorial cuyo objetivo principal es el inventario y registro de bienes inmuebles. Es importante destacar que es un órgano de la administración pública estatal encargado de la organización, actualización y mantenimiento del inventario de bienes inmuebles del estado, así como de la difusión de la información catastral con el propósito de ofrecer servicios que constituyan un instrumento útil para la gestión fiscal, tanto urbana como rural.

En su visión, Catastro del Estado aspira a ser un sistema eficiente y transparente en sus procesos, unificando esfuerzos para proporcionar información con fines diversos, tanto a nivel gubernamental como a particulares. De esta manera, busca contribuir a brindar certeza

jurídica y convertirse en un soporte fundamental para la implementación de políticas fiscales, así como para el desarrollo urbano y rural de la entidad.

Dentro de las políticas están los siguientes:

- ❖ Servicios catastrales
- ❖ Asistencias técnicas
- ❖ Servicios de documentación

Proporcionar información de conformidad a la normatividad y legislación aplicada en la materia, otorgar sus servicios de manera eficaz, oportuna, transparente, que permite prestar sus servicios a través de personal competente y comprometido.

Cabe mencionar que, como instancia del gobierno, Catastro del Estado juega un papel coadyuvante en la prestación de servicios gubernamentales. Asimismo, se rige por una serie de valores institucionales que guían su labor, tales como:

- ❖ Trabajo en equipo
- ❖ Compañerismo
- ❖ Colaboración participativa
- ❖ Proactividad
- ❖ Eficiencia
- ❖ Eficacia

Misión

El Catastro tiene como objetivo lograr el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, mediante la formación, actualización y conservación de los registros catastrales, que tendrán un uso multifinalitario, orientado hacia tres propósitos fundamentales:

I. Proporcionar información para la implementación de planes, programas y acciones que coadyuven al desarrollo socioeconómico de la Entidad.

II. Apoyar la administración de las contribuciones inmobiliarias con apego a los principios de equidad y proporcionalidad, cuando los Ayuntamientos así lo requieran, y

III. Proporcionar servicios catastrales oportunos y de calidad a los propietarios y poseedores de bienes inmuebles, así como a las dependencias e instituciones públicas.

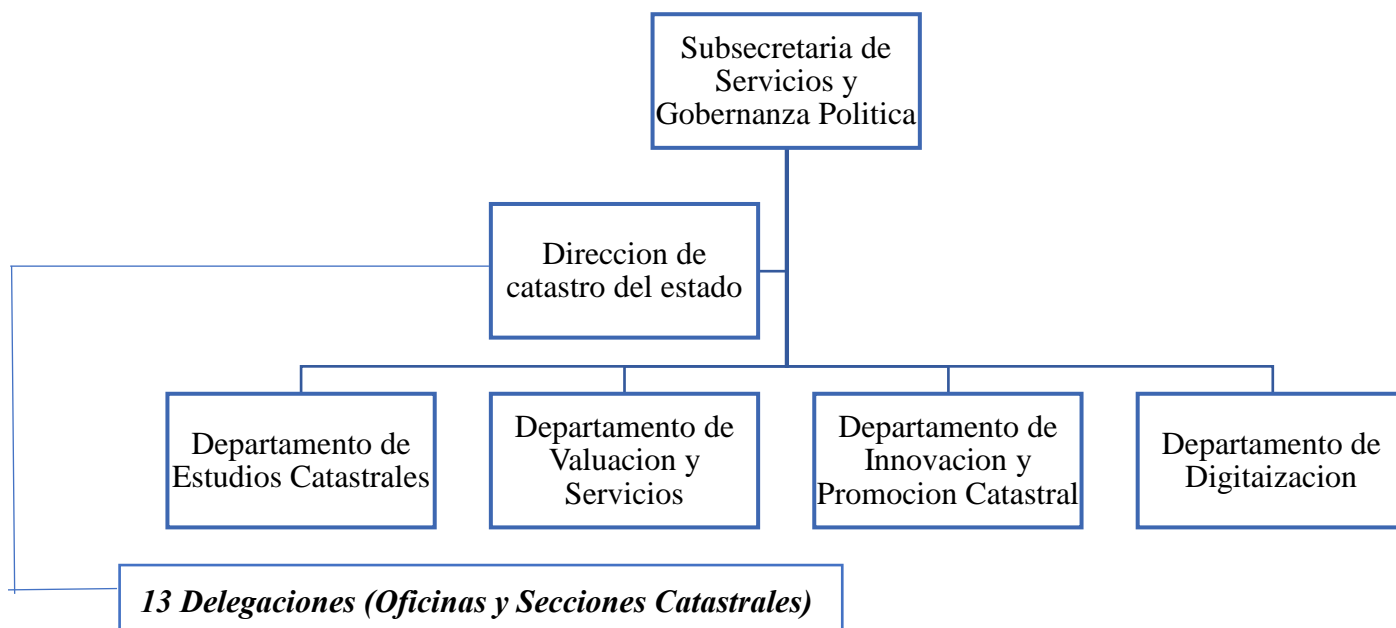
Visión

Proporcionar servicios catastrales en forma oportuna, eficiente y accesible, fortaleciendo la infraestructura del Gobierno del Estado de Chiapas y sus Ayuntamientos.

La Dirección de Catastro del Estado ofrece atención al público para solicitud y prestación de servicios, quejas y sugerencias en calle central esquina con 2a. sur, planta baja del Edificio de la Secretaría de Economía y del Trabajo en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas.

Catastro del Estado de Chiapas constituye una herramienta fundamental en las áreas de planificación y gestión del desarrollo territorial. Su función principal es proporcionar información clara, precisa y actualizada sobre las propiedades y el uso del suelo, lo que permite a las autoridades y a los particulares tomar decisiones informadas en cuanto a inversiones y ocupación del territorio.

5.1.1 Organigrama



Organigrama 1 Dirección de Catastro del Estado del Estado

5.2 Secretaría General de Gobierno

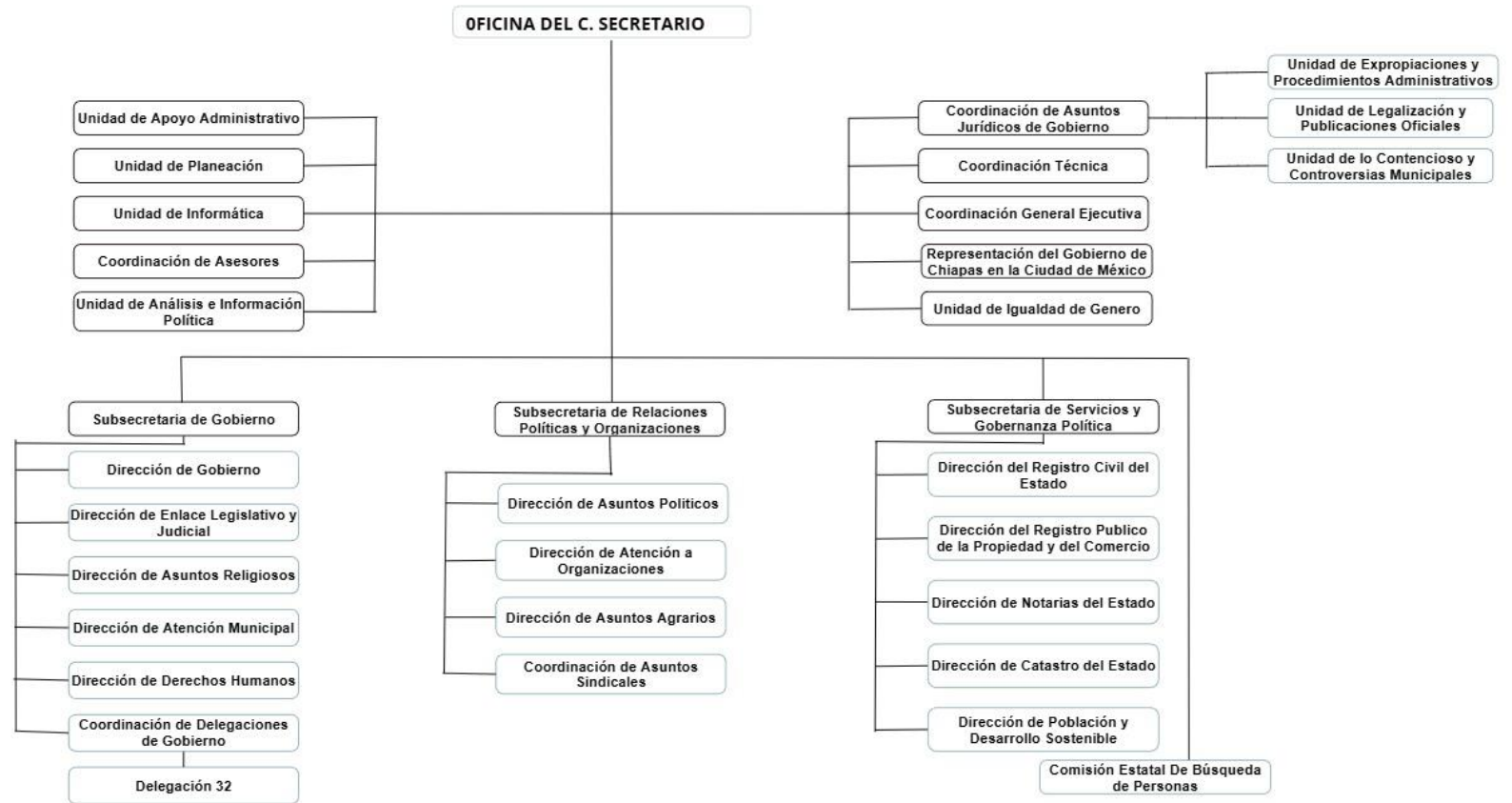
La Secretaría General de Gobierno es una dependencia del Poder Ejecutivo del Estado, que tiene a su cargo el despacho de los asuntos de su competencia, conforme a las facultades que le confieren la Constitución Política Local, la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Chiapas y las demás leyes aplicables, así como los reglamentos, decretos, acuerdos y determinaciones que emita o dicte el Ejecutivo Estatal (Reglamento Interior de la Secretaría General de Gobierno, 2022).

Así como también uno de sus principales objetivos son: apoyar, fortalecer y conducir las relaciones del Poder Ejecutivo con los Poderes Legislativo y Judicial, con los Poderes de la Unión, con los ayuntamientos y con las administraciones públicas de las demás entidades federativas, así como atender y encargarse de los (sic) todos los aspectos relativos a la política interior del Estado, ejecutando acciones que garanticen la gobernabilidad, la paz social y el orden público; además de normar lo relacionado con la elaboración de los programas de trabajo en interés de la sociedad, vigilando el orden y la estabilidad públicas y el cabal respeto a los derechos humanos, además de coordinar e impulsar los objetivos contenidos en los Planes de Desarrollo del Estado (Reglamento Interior de la Secretaría General de Gobierno, 2022).

En el contexto de la actual administración estatal, correspondiente al período comprendido entre 2018 y 2024, una de las principales prioridades fue la reestructuración gubernamental, que implicó la reducción de treinta y dos secretarías a dieciséis. Dentro de estas dieciséis entidades, se encuentra la Secretaría General de Gobierno del Estado.

Es importante señalar que, a partir de esta nueva estructura gubernamental, la Subsecretaría de Servicios y Gobernanza Política se reorganiza internamente en tres subsecretarías. Una de ellas es la Secretaría de Gobernanza Política, la cual ha estado conformada desde el año 2020 hasta la fecha por cuatro direcciones. Cabe destacar que la Dirección de Catastro del Estado es una de estas, dado que desempeña un papel fundamental como prestadora de servicios para los tres niveles de gobierno.

5.2.1 Organigrama



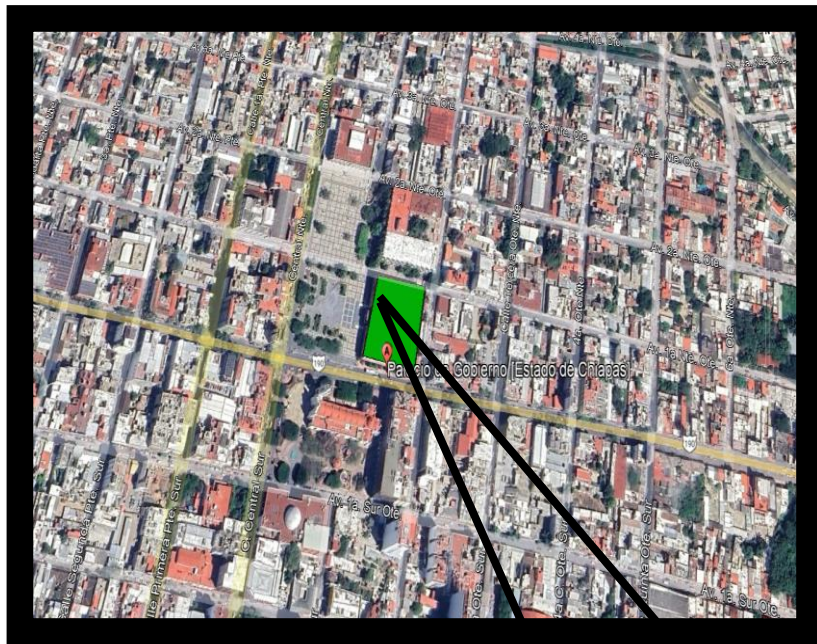
Organigrama 2 Subsecretaría de Servicio y Gobernatura Política

Fuente: Secretaría de Hacienda

5.2.2 Ubicación

La ubicación de la Oficina de Subsecretaría de Servicio y Gobernanza Política, se encuentra en Palacio de Gobierno, 2º piso, colonia centro de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas.

❖ Macró Localización



Fuente: Google Earth

❖ Micro Localización



Ilustración 2 Edificio del Palacio de Gobierno

Fuente: Propia

5.3 Oficina de Servicios Catastrales

Comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del país, y tiene implícito el enfoque multipropósito.

La prestación del servicio público catastral está a cargo de aquellas entidades públicas del orden nacional o territorial, así como los esquemas asociativos de entidades territoriales.

5.3.1 Propósito

Como propósito la delegación de Tuxtla Gutiérrez tiene el de por otorgar los servicios catastrales a los usuarios y contribuyentes de los municipios siguientes:

| No. | MUNICIPIO | POBLACIÓN |
|-----|---------------------|--------------|
| 1 | Chiapa de Corzo | 112,075 hab. |
| 2 | Jitotol | 24,966 hab. |
| 3 | Berriozábal | 64,632 hab. |
| 4 | Mezcalapa | 23,847 hab. |
| 5 | Acala | 21,187 hab. |
| 6 | Nicolas Ruíz | 4,765 hab. |
| 7 | Bochil | 37,263 hab. |
| 8 | Ocoatepec | 14,088 hab. |
| 9 | Chiapilla | 6,156 hab. |
| 10 | Osumacinta | 3,983 hab. |
| 11 | Chicoasén | 5,402 hab. |
| 12 | San Andrés Duraznal | 6,047 hab. |
| 13 | Coapilla | 9,900 hab. |
| 14 | San Fernando | 41,793 hab. |
| 15 | Copainalá | 22,192 hab. |

| | | |
|----|-----------------|-------------|
| 16 | San Lucas | 7,526 hab. |
| 17 | El Bosque | 24,273 hab. |
| 18 | Simojovel | 52,935 hab. |
| 19 | Emiliano zapata | 10,783 hab. |
| 20 | Soyalo | 10,890 hab. |
| 21 | Francisco León | 7,245 hab. |
| 22 | Suchiapa | 25,627 hab. |
| 23 | Huitiupán | 27,893 hab. |
| 24 | Tecpatan | 21,426 hab. |
| 25 | Ixtapa | 28,999 hab. |
| 26 | Totolapa | 7,211 hab. |

*Datos del INEGI (Censo de población 2019).

5.3.2 Funciones

Según la Ley de Catastro para el Estado de Chiapas (2020, p.3) y reglamento interior de la Secretaria General de Gobierno, ambos ordenamientos legales, dictamina que las principales funciones de la institución son:

- Integrar, actualizar y conservar los registros catastrales por medio de los Ley de Catastro para el Estado de Chiapas.
- Practicar los levantamientos catastrales, así como todo lo relacionado con trabajos técnicos sobre la fijación o rectificación de los límites de la propiedad pública y privada en el territorio del Estado.
- Elaborar, actualizar y conservar los planos catastrales generales y específicos que sean necesarios.
- Registrar y asignar clave catastral a los predios urbanos y rústicos; así como las modificaciones que se operen en los bienes inmuebles que alteren los datos que integran la inscripción catastral.
- Practicar la inspección catastral de los bienes inmuebles, mediante su localización, deslinde y mensura, con el objeto de recabar sus elementos físicos, técnicos, fiscales, jurídicos, económicos, sociales y estadísticos.

- Establecer la normatividad y regular la realización de los estudios para la determinación o actualización de los valores unitarios de terreno y construcción, para los bienes inmuebles en todo el territorio del Estado.
- Determinar el valor de los bienes inmuebles en particular, según sus características, observando las disposiciones que establece esta Ley y su Reglamento, a fin de procurar que su aplicación fiscal sea proporcional y equitativa.
- Determinar los coeficientes de incrementos y deméritos aplicables en la valuación de los bienes inmuebles.
- Solicitar y obtener de las autoridades, dependencias o instituciones federales, estatales, municipales, así como de las personas físicas o morales, los datos, documentos e informes que sean necesarios para la formación, actualización y conservación de los datos catastrales en medios magnéticos.
- Notificar y/o entregar al interesado y dependencias, a través de la oficialía de partes, los resultados de los trámites catastrales, actuaciones y gestiones administrativas o legales que sean de su competencia.
- Expedir todo tipo de documentos en copias simples o certificadas referentes a los archivos existentes de bienes inmuebles inscritos en el Catastro del Estado.
- Formular la normatividad técnica a la que se sujetará la actividad catastral y supervisar la realización de las mismas.
- Formular los instructivos necesarios para el desarrollo de las operaciones catastrales.
- Auxiliar en el deslinde y descripción de los perímetros divisorios entre el Estado y las Entidades limítrofes, así como los límites de los municipios que integran al Estado.
- Apoyar a los organismos e instituciones cuyas atribuciones en materia de obras públicas, planificación u otros proyectos requieran de los datos contenidos en el catastro; con apego a la normatividad de la materia.
- Asesorar, previa solicitud y firma de convenio, a los Ayuntamientos en la determinación de los valores unitarios de terrenos y construcciones, y coadyuvar en la definición de tasas, cuotas y tarifas para las contribuciones inmobiliarias.
- Coadyuvar con las actividades geográficas y geodésicas del Estado con apoyo de la estación base de referencia GPS o Red Geodésica Estatal.

- Registrar y asignar clave catastral a cada uno de los lotes que conformen los fraccionamientos y condominios que se constituyan en el Estado.
- Registrar catastralmente las regularizaciones de barrios y colonias, ya autorizadas, siempre y cuando dicho registro y asignación de claves catastrales sea gestionado por los municipios y/o dependencias competentes.
- Establecer, coordinar y aplicar las bases generales, técnicas y administrativas para el registro de usuarios a los sistemas informáticos operados por la Dirección.
- Registrar, autorizar y expedir revalidación a los peritos valuadores de bienes inmuebles, topógrafos y/o geománticos catastrales previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley y su Reglamento, y en su caso, otorgar constancia a gestores catastrales.
- Las demás que le confiere la presente Ley, su Reglamento y los ordenamientos jurídicos aplicables.
- Asignación de claves a los inmuebles del condominio.
- Conceptualización de un condominio.

5.3.3 Ubicación

La ubicación de la oficina catastral de Tuxtla Gutiérrez, se encuentra alojada en la ciudad capital del Estado en la colonia centro y las coordenadas siguientes: latitud 16-45-5.92 N y longitud 93-07- 0.28 W.

❖ Macro Localización

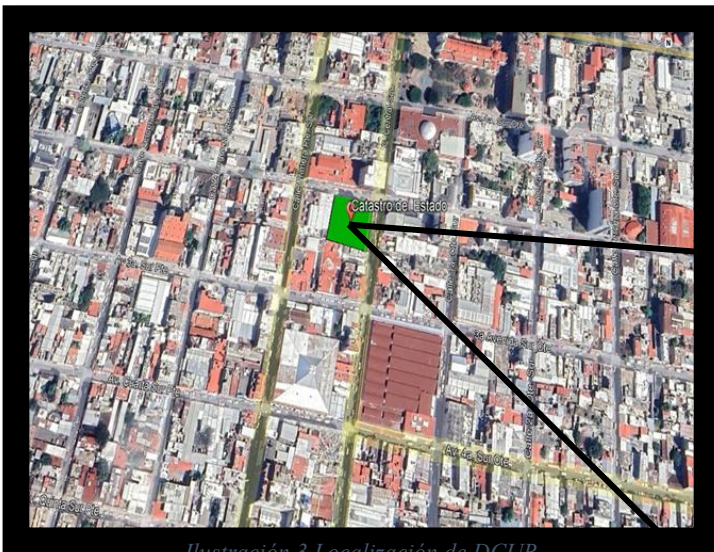


Ilustración 3 Localización de DCUR

Fuente: Google Earth



Ilustración 4 Edificio de DCUR

Fuente: Propia

❖ Micro Localización



Ilustración 5 Dirección de Catastro del Estado

Fuente: Propia

5.4 Departamento de Valuación y Servicios

5.4.1 Propósito

El Departamento de Valuación y Servicios se dedica a aplicar conocimientos en materia valuatoria de los valores del terreno donde se consideran datos que dictamina según las características de los valores unitarios del terreno de acuerdo con la Ley de Catastro del Estado de Chiapas se tiene que llevar a fin con el Manual de Valuación.

Donde se llama Manual de Valuación; al documento que contiene los criterios y procedimientos valuatorios a los cuáles tiene que sujetarse la operación catastral valuatoria, consistente en la determinación de valor catastral, de arrendamiento, comercial y pericial según sea el caso (Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, 2020).

5.4.2 Funciones

Según la secretaria general de Gobierno, publicada el 15 de febrero del 2023, dictaminó que las funciones que debe realizar el Departamento De Valuación y Servicios serán (Gobierno, 2023):

- Realizar proyectos de propuestas sobre modificaciones a la Legislación Catastral, Fiscal y ordenamientos correlacionados.
- Elaborar estudios de valores unitarios de terrenos y construcciones, en coordinación con los municipios para la determinación de los valores de los predios con fines fiscales y la adecuación de tasas, cuotas y tarifas de las contribuciones inmobiliarias en la entidad.
- Realizar la valuación del valor de los bienes inmuebles ubicados en territorio del Estado, para fines fiscales e institucionales.
- Desarrollar métodos para la determinación y aplicación de factores de incremento o carencia para el ajuste del valor unitario de los terrenos y construcciones.

- Dar seguimiento al desempeño de los peritos valuadores con registro ante la secretaria, mediante la verificación física de los datos reportados en sus avalúos, así como realizar propuestas al directos sobre la aplicación de sanciones a los mismos.
- Realizar oficios para la recuperación de diferencias de impuestos y derechos no pagados.
- Evaluar y dar capacitación en materia de valuación de bienes inmuebles, referente al valor de los bienes inmuebles, para emitir el dictamen que corresponda.
- Elaborar proyectos de rediseño del Sistema de Gestión Catastral que garantice la eficiente administración y actualización de la información de la base de datos catastral.
- Realizar modificaciones y seguimiento a la suscripción de convenios en materia catastral celebrados con los diferentes Municipios, para su debido cumplimiento.

6. Problemas a resolver (Priorizándolos)

- Delimitar por medio del Régimen de Condominio áreas privativas y comunes de un Desarrollo Habitacional; con el propósito sirva para Ingenieros Topógrafos, Geomáticos, Peritos Valuadores, propietarios y personas vinculadas al tema.
- Dar a conocer el Régimen de Propiedad a personas que adquieren un inmueble.
- Analizar la problemática que existe al no realizar correctamente el Régimen en Condominio.
- Generar una revisión del Condominio La Segunda para hacer un análisis de las áreas.
- Generar un manual de los procedimientos del porcentaje indiviso.

7. Alcances y Limitaciones

La modalidad de titulación por medio de un Informe o Memoria de Servicio Social, sólo será pertinente para aquellos egresados que hayan participado en programas y proyectos cuyas actividades involucren la aplicación y adquisición de conocimientos y experiencias relacionados con sus estudios, y que además constituyan una aportación significativa para el desarrollo del sector y de su profesión.

Escalante, Ibarra y Fonseca concluyen que, para su estudio, la Responsabilidad Social Universitaria se traduce en acciones como constituir una planta docente certificada como coadyuvante de la formación de los estudiantes; ofrecer a la sociedad programas educativos evaluados o certificados con estándares de calidad que faciliten el desempeño laboral de los egresados; implementar acciones orientadas a la recuperación de la función social de la universidad pública estatal (2016, pp.166-190).

La Responsabilidad Social Universitaria es aquella que se ha implementado y se ha venido construyendo y prácticamente se refiere a la actividad en que el alumno universitario se desenvuelve en la en el ámbito laboral desempeñándose de acuerdo a su formación con el propósito de resolver problemas de manera eficiente y eficaz.

Las prácticas sociales no se limitan únicamente a la generación de conocimiento; los escenarios o situaciones didácticas en los que se lleva a cabo su construcción deben centrarse en estas prácticas. En este sentido, los componentes de dichas situaciones —a los que se refiere la expresión "componentes de convención matemática"— son fundamentales. Según Martínez (2005, p.201), esto implica "el proceso de búsqueda de consensos dentro de la comunidad que trabaja para dar unidad y coherencia a un conjunto de conocimientos".

Actualmente no existe en la Oficina de Catastro en Tuxtla Gutiérrez adscrita a Catastro del Estado, antecedente alguno donde se haya prestado el servicio social a través de la Universidad de Ciencias y Artes de Chiapas en esta modalidad, anteriormente mencionada.

La jurisdicción o cobertura de la Oficina de Catastro del Estado abarca los 26 municipios de Chiapas a los que está adscrita. Su objetivo principal es atender estos municipios conforme a la extensión de su área de responsabilidad.

Uno de los objetivos del proyecto de acuerdo a la instancia educativa es: Impulsar el desarrollo profesional y humano del pasante, mediante el compromiso social, activo y solidario en la solución de problemas o necesidades del país, a través de actitudes cívicas, críticas y propositivas en favor de la consolidación de cuadros de excelencia humana, como base para un futuro próspero de la Nación (Martínez, 2023).

Asimismo, se propone desarrollar un protocolo cuyo objetivo sea la presentación ante el jurado, como parte del proceso de examen profesional, en el marco de esta modalidad de titulación mediante el informe o memoria de servicio social.

Los conocimientos que adquirimos mediante el proyecto fue el reconocimiento de la legislación catastral que tiene por objeto la determinación de las características cualitativas y cuantitativas de los predios en construcciones ubicados dentro del municipio, mediante la formación, la conservación de los registros y base de datos.

La base territorial de información más grande y precisa de la realidad física e inmobiliaria, sirve como sustrato de diferentes acciones de gobierno, entre las que destacan: El cobro del impuesto predial y del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

Las instituciones como esta contribuyen a reproducir y a transformar las formas de organización social y cultural. El catastro, en términos generales, es el censo analítico de la propiedad inmobiliaria, que tiene el propósito de ubicar, describir y registrar las características físicas de cada bien inmueble con el fin de detectar sus particularidades intrínsecas que lo definen tanto material como especialmente

Se define como condominio al inmueble, ya sea con construcción o sin ella, que consta de áreas privativas y de uso común, sobre el cual se establece el régimen de propiedad en condominio. Este régimen puede ser vertical, horizontal o mixto, conforme a lo dispuesto en la Ley de Catastro para el Estado de Chiapas (2020, p.5). El régimen de propiedad en condominio se refiere a la modalidad de propiedad en la que el inmueble se divide en unidades o departamentos privados, mientras que las áreas comunes, como pasillos, escaleras, y otros espacios de uso compartido, son propiedad colectiva de los condóminos.

El alcance de la información presentada tiene como función vigilar los servicios catastrales, estos se definen como; las operaciones catastrales son los actos o procedimientos para la

identificación, descripción, mensura, valuación, inscripción, registro y asignación de clave catastral y conformación de la base de datos utilizada por el Sistema de Gestión Catastral, de acuerdo a lo establecido en los manuales correspondientes (Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, 2020). Esta información servirá como referencia para comunicar por escrito a la futuros propietarios y profesionistas con relación al tema.

8. Fundamento Teórico

En el estado de Chiapas la regulación del condominio se hace a través de la de “Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas” la cual consta de nueve capítulos, setenta y siete artículos, y tres transitorios en los que se regula el régimen.

8.1 Conceptos Básicos

❖ Bienes Inmuebles

Al suelo, construcciones y todo lo que se encuentre adherido al inmueble de manera fija, de modo que no pueda separarse sin causarle deterioro o al objeto que pretenda separarse; y en general los que considera como tales el Código Civil del Estado de Chiapas (Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, 2020).

❖ Cedula Catastral

Al documento que comprueba que un predio se encuentra registrado en el catastro, certifica la existencia del mismo y contiene la información de sus características principales. (Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, 2020).

❖ Propiedad

Al derecho de usar, gozar y disponer de un bien inmueble determinado (Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, 2020).

❖ **Copropiedad**

Entendiéndose por este el derecho de uso sobre los elementos comunes del inmueble, solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa local o espacio de estacionamiento de propiedad exclusiva, del cual se considere anexo (Ley de Regimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas, 2015).

❖ **Condominio**

Al inmueble construido o sin construcción, con áreas privativas y de uso común, sobre el cual se constituye el régimen de propiedad en condominio, pudiendo ser vertical, horizontal o mixto, conforme a la ley de la materia. (Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, 2020).

❖ **Indiviso**

Un indiviso es todo aquello que se mantiene actualmente unido aun siendo divisible. La posesión o propiedad proindiviso puede ser de origen legal, natural o convencional (Catastro, 2018).

❖ **Proindiviso**

Se refiere al derecho de propiedad sobre un bien y quiere decir que una persona ostenta el derecho de propiedad sobre ese bien sólo parcialmente puesto que, comparte la titularidad con otras personas (Catastro, 2018).

❖ **Áreas comunes**

Las partes del inmueble que no se hayan mencionado, pero que no estén destinadas al uso exclusivo del departamento o que por ley o destino deben ser consideradas como comunes, por ser necesarias para la existencia, seguridad, acceso, recreo o cualquier fin semejante (Catastro, 2018).

❖ **Área privativa**

Es el área utilizada por un solo propietario, arrendador, destinatario o concesionario y en ningún momento comparte para circulación, acceso o salida del edificio (Procedimiento Técnico PT-CAS para el Cálculo de Áreas y Superficies en Inmuebles, 2009).

❖ **Áreas de donación**

A la superficie de terreno que se entrega a la autoridad municipal para la construcción del equipamiento urbano o cualquier fin público, que así lo determine la autoridad y que se calcula en relación a la superficie vendible, conforme a lo previsto en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal y que deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado (Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, 2009).

❖ **Perito Topógrafo y/o Geomático Catastral**

Al profesionista titulado debidamente registrado como perito, que cuenta con conocimientos en el ramo de la topografía, geomática y geodesia. (Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, 2020).

❖ **Elementos de propiedad común**

Se consideran como tales los siguientes:

- El terreno, excepto en los condominios horizontales, donde la propiedad sobre éste es mixta; los sótanos, pórticos, corredores y vías de circulación; los estacionamientos también entran en este punto, si son de uso común.
- Los locales destinados a la administración, portería, vigilancia y todas las instalaciones generales y servicios comunes.
- Las fosas, pozos, cisternas, tuberías, bombas y calefactores, a excepción de que sirvan únicamente a una sola área exclusiva.
- Los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general o cualquiera otra parte del inmueble que por unanimidad de los condóminos o por la constitutiva del condominio o su reglamento, así esté destinada.
- Los muros y losas medianeras solo serán copropiedad de los condóminos colindantes.

8.2 Disposiciones Generales de un Condominio

Este apartado tiene como finalidad establecer las normas de regulación, control, y autorización para los conjuntos habitacionales, estará conforme a lo dispuesto en la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas.

Se entenderá por “Conjunto Habitacional”, al grupo de viviendas o departamentos, sin perjuicio de que se desarrollen en uno o varios cuerpos y secciones, cualquiera que sea el régimen de propiedad y dotado de las obras necesarias de vialidad, equipamiento urbano, estacionamientos y otras (Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, 2009).

Para la autorización de los conjuntos habitacionales se solicita la asesoría del Estado a través de la secretaria; en todos los casos lo municipio hacen una verificación a través de la Unidad de Protección Civil Municipal, si esta verificación dictamina que está en una zona de riesgo no se construirá además se ser necesario un responsable de obra.

Para que se realice una autorización de conjuntos habitacionales, existen las siguientes clasificaciones por su uso:

I. Habitacional

Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda (Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, 2009).

II. Comercial o de Servicios

Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad (Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, 2009).

III. Industrial

Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo (Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, 2009).

IV. Vivienda Residencial

Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados (Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, 2009).

8.3 Lineamientos para la Construcción de Conjuntos Habitacionales

Los conjuntos habitacionales podrán ser por su estructura:

a) Condominio Vertical

Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute (Ley de Regimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas, 2015).

b) Condominio Horizontal

Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino es propietario exclusivo de un terreno y de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común (Ley de Regimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas, 2015).

c) Condominio Mixto

Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: Edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas (Ley de Regimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas, 2015).

8.5 Casos Prácticos del Indiviso

El indiviso lleva por definición como; todo aquello que se mantiene actualmente unido aun siendo divisible. La posesión o propiedad proindiviso puede ser de origen legal, natural o convencional (Catastro, 2018).

La distinción entre "indiviso" y "proindiviso" puede resultar confusa, dado que son términos estrechamente relacionados y, en ciertos contextos, dependientes uno del otro. No obstante, es importante señalar que la propiedad "Indivisa" se refiere a aquel bien que no puede ser dividido, es decir, un bien que, aunque es de propiedad común, no se puede fraccionar. Por otro lado, la propiedad "Proindivisa" hace referencia a aquellos bienes de los que se posee un derecho de propiedad, pero de manera parcial, sin que se haya asignado una porción específica del bien a cada copropietario.

La división física de un bien se refiere a la acción de fraccionar o separar un inmueble en unidades físicas más pequeñas, lo que permite que distintas partes del bien sean individualmente apropiables y utilizables. Este concepto es comúnmente utilizado en el contexto de la propiedad inmobiliaria, como en la división de terrenos o edificios en lotes, unidades habitacionales o departamentos, que pueden ser objeto de venta o uso independiente. La división física no necesariamente implica una distribución de la propiedad jurídica, sino solo una separación material del bien.

El derecho de propiedad es el derecho legal que tiene una persona sobre un bien, que le otorga la facultad de usarlo, disfrutarlo y disponer de él, dentro de los límites establecidos por la ley. Este derecho implica la posibilidad de ejercer control sobre el bien, ya sea de manera exclusiva o compartida. En el caso de bienes inmuebles, el derecho de propiedad puede estar sujeto a restricciones, como en los casos de propiedad en condominio o propiedad común, donde varias personas ejercen derechos sobre diferentes porciones de un mismo bien.

Ambos conceptos están relacionados con la propiedad de bienes inmuebles. Tanto la división física como el derecho de propiedad son esenciales para la organización y administración de los bienes inmuebles, particularmente cuando hay múltiples titulares o partes interesadas.

En ambos casos, es posible que varias personas sean copropietarias del bien. La división física puede generar una situación de copropiedad, al separar un bien en varias unidades que pueden ser de propiedad independiente, mientras que el derecho de propiedad también puede implicar una relación compartida, como en los condominios.

La “División física” es un acto material y concreto que implica separar físicamente un bien, mientras que el “Derecho de propiedad” es un concepto jurídico que se refiere a los derechos legales que una persona tiene sobre un bien. La división física no implica necesariamente un cambio en la titularidad del bien, mientras que el derecho de propiedad es, en su esencia, una relación jurídica con el bien.

En los condominios existe la particularidad que a diferencia de los fraccionamientos no existen áreas de donación (superficie de terreno que se entrega a la autoridad municipal para la construcción del equipamiento urbano o cualquier fin público), si no áreas de uso común que son aquellos lugares o espacios disponibles para el uso particular de todos los inquilinos o dominantes, estas áreas pertenecen en forma de indiviso o proindiviso según sea caso es por ello que solo existe en los condominios, hay radica de la importancia de su planificación , ya que ha sido de conflicto en diversas situaciones, la cual es de suma importancia conocer de forma plena antes de proceder a la compra ,venta o proyección del inmueble.

El término indiviso se refiere a aquel bien inmueble que no puede ser dividido físicamente en partes, es decir, un bien cuyo derecho de propiedad es compartido por varias personas, pero sin una asignación física del bien. En este contexto, cada titular tiene una participación sobre el total del bien, pero no sobre una porción específica del mismo. En términos jurídicos, el indiviso implica que todos los copropietarios tienen derechos iguales sobre el bien en su totalidad.

Por otro lado, la copropiedad se refiere a una situación jurídica en la que varias personas tienen derechos de propiedad sobre un bien, pero, a diferencia del indiviso, este derecho puede estar dividido en porciones específicas que corresponden a cada copropietario. Es decir, en la copropiedad, aunque el bien sigue siendo de compartida, cada titular puede disponer de su parte del bien de manera autónoma, respetando las limitaciones que la copropiedad impone.

El termino solo hace referencia a las áreas de uso común, o bien todo aquello que esta adherido al suelo aun siendo divisible, siempre y cuando se considere como parte integrante del derecho la propiedad común y que sea exclusivo del condominio así como son; los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos, ductos de instalaciones, equipamientos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva (Ley de Regimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas, 2015).

Por tanto, la escritura constitutiva señalara que estos no pueden ser objeto de enajenación, garantía, gravamen, arrendamientos o embargable es por ello que se define al indiviso como aquello que no se puede dividir o vender ya que por ser un área compartida no se puede aislar para su venta.

Esta parte indivisa es una cuota ideal o genérica del derecho del dominio entero y que no corresponde con ninguna parte física o materialmente determinada, ya que el derecho de propiedad que pertenece a cada condominio, se proyecta sobre la totalidad de la cosa.

Sin embargo aquel bien cuya titularidad se comparte con una o varias personas, de manera que el afirmar que sus titulares solo poseen una parte alícuota del todo no es completamente cierto, ya que en algunos casos no ha de ser posible ya sea que por voluntad de la ley se imponga pero si el o los condominantes no quieren adquirir de manera voluntaria alguno de los servicios del área exclusiva está en su completo derecho de denegarla y como resultado tendrá un menor porcentaje, es por ellos que se llega a la conclusión que el indiviso no es alícuota en todos los casos.

Por tanto, se afirma que es la proporción que guarda el valor nominal de cada unidad de propiedad exclusiva, respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades que integran el condominio, expresada en una cifra porcentual y representa, a su vez, el derecho de los condóminos sobre los bienes comunes (Catastro, 2018). Por consiguiente el valor del porcentaje indiviso es totalmente proporcional al valor del condominio.

8.6 Casos Prácticos del Proindiviso

El proindiviso se refiere a una situación legal o estatus jurídico, y se da en calidad cuando un bien inmueble pertenece a varios propietarios en común, por tanto, hace referencia a los condominios ya que se da cuando un bien pertenece a varios propietarios en común, por lo que ningún de los dominantes tienen derecho pleno sobre su propiedad.

Aunque la definición no sea tan clara, hace referencia en que los condominios existe una construcción compartida entre las edificaciones haciendo que cada predio comparta alguna estructura u objeto no obstante es mejor utilizar el término “Coproiedad” aludiendo a este tipo de casos.

Cualquier cosa dentro de los condominios puede estar en estado de copropiedad además cabe aclarar que un proindiviso no existe hasta que se dispone del título inscribible en el Registro de Propiedad para ello debe estar adjudicados los porcentajes correspondientes, por tanto, para su reparto se puede recurrir a tasar el bien, a su venta o si no se llega a un acuerdo es posible recurrir a la vía jurídica.

En el Código Civil en el artículo 939 CC dice:

“Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible”

En resumen, el artículo establece que; los propietarios de una cosa (bien mueble o inmueble) no están obligados a mantenerla indivisa (es decir, no pueden ser forzados a mantener la propiedad en común con otros).

Sin embargo, hay excepciones:

- ❖ Cuando la naturaleza de la cosa lo requiera (por ejemplo, un edificio que no se puede dividir físicamente).
- ❖ Cuando la ley lo establezca expresamente (por ejemplo, en casos de propiedad común o condominio).

En otras palabras, el artículo protege el derecho del propietario a decidir sobre la división o separación de su propiedad, a menos que existan razones legales o naturales que lo impidan.

Por esta razón el proindiviso se puede vender ya que la legislación vigente establece como formula valida la división a diferencia del indiviso, en un condominio el proindiviso resulta siendo el área privativa y todo aquello que en el Acta Constitutiva quedo estimado, todo aquello en donde el porcentaje indiviso de la propiedad quedo estimado no se puede vender ya que son áreas de uso común donde los demás condominantes también gozan de ellas, por lo cual al vender un proindiviso viene adjunto el indiviso ya que este último determina el valor de la propiedad.

El Código Civil de México, en el capítulo VI De La Copropiedad, del Libro Segundo, Titulo IV: De La Propiedad, dictamina que:

Artículo 940.- Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

Artículo 941.- A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes.

Artículo 942.- El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus respectivas porciones.

Se presumirán iguales, mientras no se prueba lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

Artículo 943.- Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

Artículo 944.- Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

Estos artículos regulan la copropiedad y el dominio conjunto de bienes, estableciendo normas claras para garantizar la equidad y el orden en la relación entre copropietarios. Principios fundamentales son:

1. División y venta: Si el dominio no es divisible o la cosa no admite una cómoda división, se procederá a su venta y repartición del precio entre los interesados (Art. 940).
2. Regulación de la copropiedad: A falta de contrato o disposición especial, la copropiedad se regirá por las disposiciones legales (Art. 941).
3. Participación en beneficios y cargas: La participación de los copropietarios en beneficios y cargas será proporcional a sus respectivas porciones (Art. 942).
4. Uso de las cosas comunes: Cada copropietario puede usar las cosas comunes, siempre que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a otros copropietarios usarla según su derecho (Art. 943).
5. Contribución a gastos de conservación: Todo copropietario tiene derecho a exigir contribución a los gastos de conservación de la cosa o derecho común, salvo renuncia a su parte en el dominio (Art. 944).

Así mismo también dice en el Artículo 950.- Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto (Mexico, 1928). Donde explica que todo *condueño* tiene la plena propiedad sobre la parte alícuota que le corresponde del bien común, así como sobre los frutos y utilidades que genere esa parte. En consecuencia, el

condueño puede enajenar, ceder o hipotecar su parte, e incluso sustituirla en su aprovechamiento, siempre que no se trate de un derecho personal. No obstante, el efecto de la enajenación o hipoteca, en cuanto a los demás condueños, se limitará a la porción que se le asigne en la división del bien cuando cese la comunidad.

Además, los condueños disfrutan del **derecho de tanto**. Este derecho implica que, en caso de que uno de los copropietarios decida vender su parte, los demás copropietarios tienen la opción preferente de adquirirla antes que cualquier tercero, en las mismas condiciones de la venta. Por lo tanto, cada condueño posee una *parte proporcional* del bien común, lo que le otorga derechos sobre esa parte específica del bien, pero no sobre todo el bien en su conjunto. La propiedad es compartida, pero cada quien tiene derechos sobre una parte concreta (aunque no necesariamente física) del bien, el condueño puede vender, ceder o hipotecar su parte, pero dicho acto solo afectará a la porción de propiedad que le corresponde, no a la totalidad del bien común. Además, cuando se proceda a la división del bien (en caso de que se decida finalizar la comunidad), su participación será la que se le adjudique según dicha división.

8.6.1 Métodos para Calcular el Indiviso:

1. En función de las áreas privativas:

Este método se utiliza cuando todas las áreas privativas tienen el mismo valor (Catastro, 2018).

Fórmula:

$$\text{Indiviso} = \frac{\text{Área Privativa de la unidad (n)}}{\text{Suma total de las áreas privativas}} \times 100$$

2. En función de los valores de las áreas privativas:

Este método toma en cuenta el valor de las áreas en función de su ubicación, dimensiones, uso, entre otros factores (Catastro, 2018).

Fórmula:

$$\text{Indiviso} = \frac{\text{Valor de la unidad privativa (n)}}{\text{Suma total de los valores de las unidades privativas}} \times 100$$

3. **Método de áreas virtuales:**

Este método considera las características particulares que afectan el valor comercial (como vista, accesibilidad, privacidad). Se calcula asignando un "área virtual" proporcional al valor de cada unidad (Catastro, 2018).

4. **Método de la superficie huella:**

Se utiliza en condominios mixtos (verticales y horizontales). Calcula el indiviso considerando áreas privativas y comunes relacionadas con el tipo de unidad (horizontal o vertical) (Catastro, 2018).

Procedimiento general para calcular el indiviso:

1. **Identificar las áreas privativas y comunes:**

Determina las áreas exclusivas de cada unidad y las áreas comunes del condominio.

2. **Elegir el método adecuado:**

Si todas las áreas tienen el mismo valor, usa el método de áreas privativas. Si no, considera los valores de las áreas privativas o el método de áreas virtuales.

3. **Calcular la proporción:**

Usa las fórmulas específicas para obtener el porcentaje correspondiente a cada unidad.

8.7 Régimen de Propiedad en Condominio

Se denomina al régimen de propiedad en condominio a aquel factor formal jurídico en la que el propietario o propietarios de un bien inmueble, instrumentaran ante la fe de un Notario Público declarando su voluntad para establecer la modalidad para el mejor aprovechamiento de su propiedad tomando en cuenta las condiciones que permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso que se le dará al inmueble, en la forma más conveniente y adecuada, sin demerito de su propiedad exclusiva, para ello se requiere que todos los involucrados obtengan de las autoridades competentes la autorización de conformidad.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad (Ley de Regimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas, 2015).

Según el Régimen de Propiedad de Condominio del Estado de Chiapas (2015, p.6) expresado en el artículo decimo, dictamina que el propietario o propietarios deben de manifestar su voluntad en la escritura pública, en la cual hacen constar que:

- I. La licencia de construcción, o a falta de ésta, la constancia de regularización de construcción.
- II. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al Régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberán precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran.
- III. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse.
- IV. La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas, espacios y zona de estacionamiento, si los hubiera, que lo componen.
- V. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble.
- VI. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble.
- VII. Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 6 de esta Ley, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.
- VIII. La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación.

- IX. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento.
- X. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos.

Los condominios tienen la obligación de contratar pólizas de seguro con compañías legalmente autorizadas para realizar este tipo de trámites. Dicho seguro debe cubrir cualquier posible daño que pueda afectar al inmueble, garantizando que se cubra en su totalidad la proporción del bien indiviso que corresponda a cada uno de los copropietarios.

Se agregarán al apéndice de la escritura los certificados, planos generales con nomenclatura y condiciones que se expusieron a Catastro del Estado, así como la memoria técnica y planos correspondientes a cada unidad, así como constar con escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como en Catastro del Estado.

Según el artículo decimoquinto de la Ley de Propiedad en Condominio De Inmuebles para el Estado de Chiapas (2015), expone que solo en los siguientes casos señalados a continuación son causas de extinción del condominio:

- ❖ Los supuestos señalados en el Título Séptimo de esta Ley.
- ❖ Por evicción.
- ❖ Por expropiación del inmueble.
- ❖ Por decisión unánime de la asamblea. Para esto se tendrá el acuerdo en la Asamblea General Extraordinaria en donde deben de asistir la mayoría de los condóminos, en donde se tendrá que tener un mínimo del 75% de los votos.

9. Procedimiento y Descripción de las Actividades Realizadas

9.1 Análisis del Inmueble

9.1.1 Análisis del Sitio

La ciudad de Tuxtla Gutiérrez está situada en el estado de Chiapas la cual posee 412.40 km², tiene una población de 848,247 habitantes (Censo de Población y Vivienda del 2020), colinda al norte con Tabasco, al este con la Republica de Guatemala, al oeste con Oaxaca y Veracruz y al sur con el Océano Pacífico.

9.1.2 Descripción General del Inmueble

El conjunto habitacional “La Segunda” contara con todos los servicios de infraestructura, la topografía del terreno es uniforme, consta en tres etapas de cuatro viviendas, de las cuales una es un departamento y 3 son viviendas multifamiliares. Existen 3 prototipos con superficies habitacionales que van de los 167.00 m² hasta los 228.131 m².

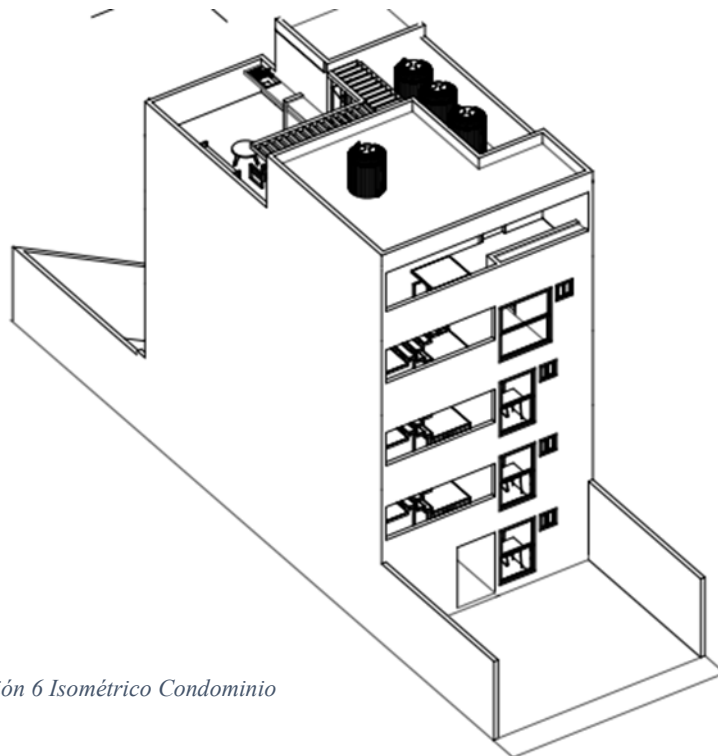


Ilustración 6 Isométrico Condominio

9.1.3 Descripción de Prototipos

Primer Prototipo

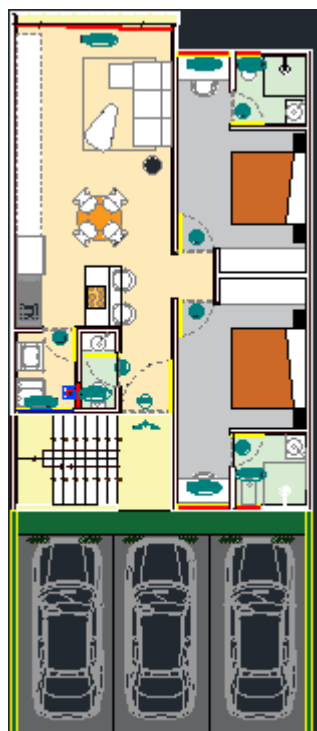


Ilustración 7 Primer Prototipo

El primer prototipo está diseñado para una unidad multifamiliar o destinada a adultos mayores ya que se encuentra en planta baja del edificio, por lo cual el departamento cuenta con dos recamaras; además de tener un baño completo y closet en cada habitación, una sala, comedor, cocina, un medio baño en la estancia, área de lavado, jardín, aunque no cuenta con estacionamiento, además de tener un acceso propio al departamento, un tinaco con capacidad de 1,100 litros y cisterna con capacidad de 3,250 litros incluyendo una bomba sumergible de 1 hp.

| LOCAL | DIMENSIÓN (MTS) | SUPERFICIE |
|--------------------------------------|--|------------------------------|
| <i>Sala, Comedor y Cocina</i> | <i>Figura Irregular</i> 5.91 x 7.69 | 66.44 M ² |
| <i>Recamara 1</i> | <i>Figura Irregular</i> 4.88 x 4.61 | 28.10 M ² |
| <i>Closet Recamara 1</i> | 3.05 x 0.97 | 2.95 M ² |
| <i>Baño Recamara 1</i> | 2.84 x 2.76 | 7.97 M ² |
| <i>Recamara 2</i> | <i>Figura Irregular</i> 4.88 x 4.42 | 27.1 M ² |
| <i>Closet Recamara 2</i> | 3.05 x 0.91 | 2.77 M ² |
| <i>Baño Recamara 2</i> | 2.84 x 2.72 | 7.72 M ² |
| <i>Vestíbulo Recamara</i> | 2.49 x 2.90 | 3.14 M ² |
| <i>Medio Baño</i> | 1.37 x 2.90 | 3.97 M ² |
| <i>Cuarto de Lavado</i> | 2.47 x 2.90 | 7.19 M ² |
| <i>Subtotal</i> | | 157.36 M² |
| <i>Muros y vanos de puertas.</i> | | 9.74 M ² |
| <i>Superficie a Construir</i> | | 167.00 M² |
| <i>Patio Exterior (Aire libre)</i> | <i>Figura Irregular</i> | 61.131 M ² |
| <i>Superficie Total</i> | | 228.131 M² |

Tabla 1 Superficies PT.1

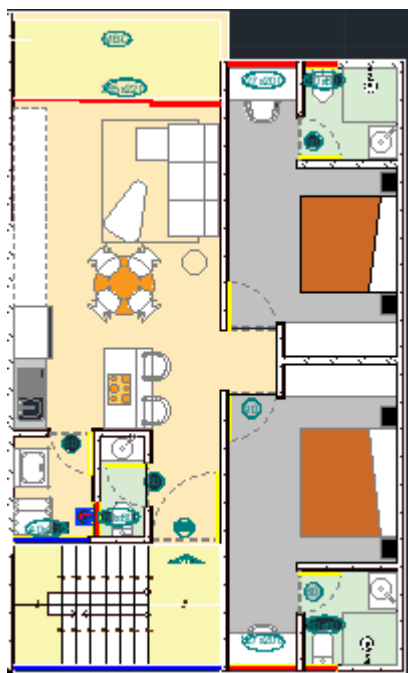


Ilustración 8 Segundo Prototipo

El segundo prototipo está diseñado para una unidad familiar o para matrimonios, por lo que el departamento cuenta con dos recámaras, cada una equipada con un baño completo y un clóset. Además, el inmueble incluye una sala, comedor, cocina, un medio baño en la estancia, área de lavado, estacionamiento y terraza., además de tener un acceso propio al departamento, un tinaco con capacidad de 1,100 litros y cisterna con capacidad de 3,250 litros incluyendo una bomba sumergible de 1 hp.

| LOCAL | DIMENSIÓN (MTS) | SUPERFICIE |
|--------------------------------------|--|-----------------------------|
| <i>Sala, Comedor y Cocina</i> | <i>Figura Irregular</i> 5.91 x 7.69 | 51.47 M ² |
| <i>Recamara 1</i> | <i>Figura Irregular</i> 4.88 x 4.61 | 28.10 M ² |
| <i>Closet Recamara 1</i> | 3.05 x 0.97 | 2.95 M ² |
| <i>Baño Recamara 1</i> | 2.84 x 2.76 | 7.97 M ² |
| <i>Recamara 2</i> | <i>Figura Irregular</i> 4.88 x 4.42 | 27.1 M ² |
| <i>Closet Recamara 2</i> | 3.05 x 0.91 | 2.77 M ² |
| <i>Baño Recamara 2</i> | 2.84 x 2.72 | 7.72 M ² |
| <i>Vestíbulo Recamara</i> | 2.48 x 2.90 | 3.14 M ² |
| <i>Medio Baño</i> | 1.37 x 2.90 | 3.97 M ² |
| <i>Cuarto de Lavado</i> | 2.47 x 2.90 | 7.19 M ² |
| <i>Subtotal</i> | | 142.38 M² |
| <i>Muros y vanos de puertas.</i> | | 10.88 M ² |
| <i>Superficie a Construir</i> | | 153.26 M² |
| <i>Terraza (Aire libre)</i> | 5.92 x 2.32 | 13.73 M ² |
| <i>Superficie Total</i> | | 167.00 M² |

Tabla 2 Superficies PT.2

Tercer Prototipo

El tercer prototipo está diseñado para una unidad de una persona o matrimonios por lo cual el departamento cuenta con una⁵⁰ recamara; además de tener un baño completo y closet, sala, comedor, cocina, un baño en la estancia, patio de servicio, jardín, estacionamiento y terraza; cuenta con un Roof Garden además de tener un acceso propio al departamento, un tinaco con capacidad de 1,100 litros y cisterna con capacidad de 3,250 litros incluyendo una bomba sumergible de 1 hp.

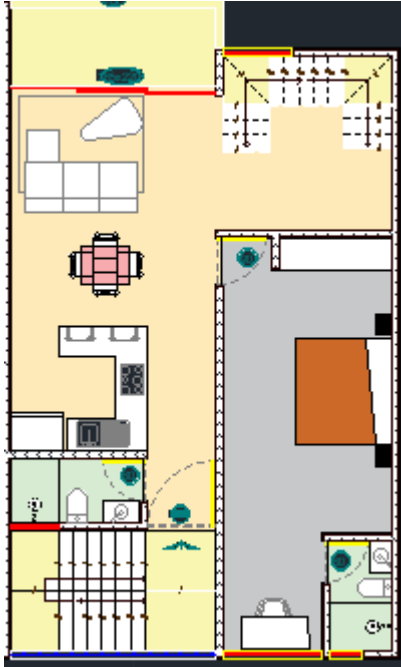


Ilustración 9 Tercer Prototipo

| LOCAL | DIMENSIÓN (MTS) | SUPERFICIE |
|----------------------------------|--|-----------------------------|
| <i>Sala, Comedor y Cocina</i> | <i>Figura Irregular</i> 8.63 x 5.93 | 62.03 M ² |
| <i>Recamara</i> | <i>Figura Irregular</i> 4.77 x 7.40 | 52.57 M ² |
| <i>Closet Recamara</i> | 0.87 x 3.09 | 2.68 M ² |
| <i>Baño Recamara</i> | 2.04 x 3.19 | 6.50 M ² |
| <i>Áreas de Escaleras</i> | 4.70 x 2.68 | 12.64 M ² |
| <i>Baño Completo</i> | 3.86 x 1.96 | 7.56 M ² |
| Subtotal | | 143.98 M² |
| <i>Muros y vanos de puertas.</i> | | 9.27 M ² |
| Superficie a Construir | | 153.26 M² |
| <i>Terraza (Área Libre)</i> | 5.92 x 2.32 | 13.73 M ² |
| Superficie Total | | 167.00 M² |

Tabla 3 Superficies PT.3

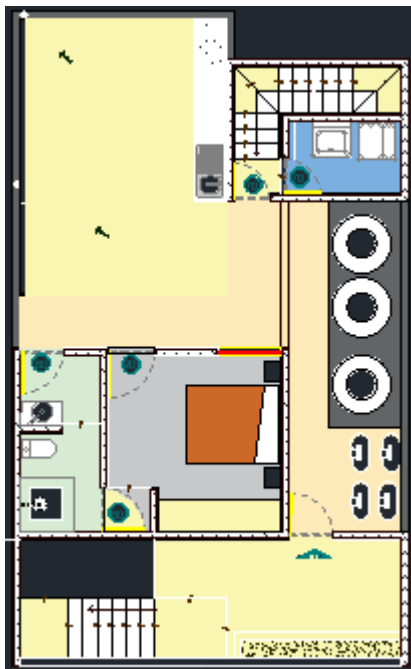


Ilustración 10 Prototipo Roof Garden

| LOCAL | DIMENSIÓN (MTS) | SUPERFICIE |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <i>Recamara</i> | 4.97 x 5.00 | 24.85 M ² |
| <i>Closet Recamara</i> | 3.37 x 0.87 | 2.93 M ² |
| <i>Baño Recamara</i> | 2.36 x 5.00 | 11.8 M ² |
| <i>Área de Escaleras</i> | 4.68 x 2.68 | 12.54 M ² |
| <i>Cuarto de Lavado</i> | 3.26 x 2.17 | 7.07 M ² |
| Subtotal | | 59.19 M² |
| <i>Muros y Vanos de puertas</i> | | 7.61 M ² |
| Superficie a Construir | | 66.77 M² |
| <i>Terraza (Área libre)</i> | <i>Figura Irregular</i> | 50.928 M ² |
| Superficie Total | | 117.728 M² |

Tabla 4 Superficies RF

9.2 Generalidades y Metodologías para la Valuación de Inmuebles Habitacionales en Condominio

9.2.1 *Calculo de Indivisos*

Para realizar este método seguimos los siguientes pasos:

1. Verificar el área total del Terreno.
2. Identificación de todas las áreas (comunes y privadas).
3. Conteo y sumatoria de todas las superficies privadas.

En un **condominio vertical** con **diferentes áreas privadas y comunes**, el cálculo del factor indiviso requiere considerar tanto las áreas exclusivas de cada unidad (áreas privadas) como su proporción sobre las áreas comunes.

Para el cálculo, se consideraron las medidas y las superficies de las áreas privadas presentadas previamente en las tablas de superficies (Tablas 1, 2, 3 y 4) correspondientes a los diferentes prototipos arquitectónicos. En este sentido, el diseño de cada nivel se distribuye de la siguiente manera: el Departamento 1 corresponde al diseño del primer prototipo, mientras que el segundo y tercer Departamento siguen el diseño del segundo prototipo. Finalmente, el cuarto departamento se basa en el tercer prototipo, al cual se le suma la superficie correspondiente al *roof garden*.

Pasos para calcular el factor indiviso

1. Identifica las áreas del condominio:
 - ❖ **Áreas privadas:** Son las áreas exclusivas de cada unidad, como departamentos o locales.
 - ❖ **Áreas comunes:** Incluyen vestíbulos, escaleras, pasillos, áreas verdes, elevadores, etc.

2. Define el método de cálculo:

- ❖ Si las áreas privativas tienen **diferentes tamaños y valores**, se debe utilizar el **método basado en valores** (considerando ubicación, privacidad, vista, etc.) o el **método basado en áreas privativas con ajustes para las comunes**.

Para calcular el indiviso en un Régimen de Propiedad en condominio, se utiliza la relación proporcional del área privativa de cada unidad con respecto al área total de las áreas privativas. El indiviso determinara que porcentaje de las áreas comunes pertenece cada propietario.

1. Cálculo de Terreno

La tabla de terreno muestra cómo se distribuye el área total del terreno entre las unidades (departamentos) considerando áreas **privativas** y **de uso común**.

a) Privativas (Desplante, Estacionamiento, Patio Exterior):

- ❖ Cada departamento tiene asignadas áreas exclusivas de terreno (como estacionamientos o patios privados)

$$(Desplante) + (Estacionamiento) + (Patio Exterior)$$

b) Uso Común:

- ❖ Estas áreas son compartidas por todos los departamentos:
 - Vestíbulo, escaleras, áreas peatonales, etc.
- ❖ Cada área común se reparte proporcionalmente al porcentaje de indiviso de cada departamento.

c) Total Terreno (Privativo + Común):

$$Total = Area Privada + Area Comun$$

d) Porcentaje de Participación:

- ❖ Cada nivel obtiene un porcentaje del terreno total según su área total

$$\% = \frac{\text{Terreno Nivel Total}}{\text{Terreno Total}} \times 100$$

2. Cálculo de construcción

La tabla de construcción sigue un procedimiento similar, pero enfocado en áreas de construcción privativas y comunes.

a) Privativas (Roof Garden, Patio Privado):

- ❖ Estas áreas corresponden al uso exclusivo de cada departamento.

Ejemplo:

$$\text{Area del Roof Garden} + \text{Patio Privado}$$

b) Uso Común:

Se reparte entre las unidades con base en el indiviso.

c) Total Construcción (Privativo + Común):

- ❖ Suma de las áreas privativas y comunes

d) Porcentaje de Participación:

- ❖ Calculado con base en el total de construcción:

$$\% = \frac{\text{Terreno Nivel Total}}{\text{Terreno Total}} \times 10$$

3. Porcentajes Finales y Valores

Los porcentajes totales de terreno y construcción determinan el valor económico que aporta cada departamento

a) Porcentaje Final:

- ❖ Se combina la proporción de terreno y construcción para obtener el porcentaje final.

Ejemplo:

$$\text{Combina} = \% \text{ Terreno} + \% \text{ Construcción.}$$

b) Cálculo del Valor:

- ❖ Se asigna el valor total proporcionalmente al porcentaje de cada unidad.

Resumen del procedimiento:

1. Área Privada:

- ❖ Se calcula sumando las áreas exclusivas (desplante, estacionamiento, patio, Roof Garden, etc.).

2. Área Común:

- ❖ Se reparte proporcionalmente al porcentaje de indiviso.

3. Área total:

- ❖ Suma de las áreas privativas y comunes.

4. Porcentaje:

- ❖ Proporción de cada nivel respecto al total.

5. Valor Económico:

- ❖ Se distribuye proporcionalmente al porcentaje

El total de las áreas privativas y comunes debe coincidir con el área total del terreno y construcción. Si hay diferencias, podrían ser errores de medición o de cálculo. La suma de porcentajes debe ser igual al 100%. La cisterna al ser un bien común no se incluye en el cálculo del área privativa, en cambio su uso se reparte según el porcentaje indiviso que corresponde a cada unidad, si el reglamento o el acta constitutiva menciona reglas especiales sobre el uso de ella, se puede modificar el cálculo.

| Departamento | TERRENO | | | | | | | | % |
|--------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------------|---------|
| | Privativa | | | Uso Común | | | | Suma | |
| | Desplante Edificio | Estacionamiento | Patio Exterior | Vestíbulo | Desplante Escalera | Común Peatonal | Junta Constructiva | | |
| D1 | 41.75 M ² | | 188.42 M ² | 4.93 M ² | 2.21 M ² | 13.1 M ² | 0.705 M ² | 251.12 M ² | 23.04 % |
| D2 | 41.75 M ² | 28.24 M ² | 188.42 M ² | 4.93 M ² | 2.21 M ² | 13.1 M ² | 0.705 M ² | 279.36 M ² | 25.63 % |
| D3 | 41.75 M ² | 28.00 M ² | 188.42 M ² | 4.93 M ² | 2.21 M ² | 13.1 M ² | 0.705 M ² | 279.12 M ² | 25.61 % |
| D4 | 41.75 M ² | 28.97 M ² | 188.42 M ² | 4.93 M ² | 2.21 M ² | 13.1 M ² | 0.705 M ² | 280.09 M ² | 25.70 % |
| Σ | 167 M ² | 85.21 M ² | 753.68 M ² | 19.72 M ² | 8.84 M ² | 52.4 M ² | 2.82 M ² | 1089.67 M ² | 100 % |

Tabla 5 Dosificación de áreas del terreno

| Departamento | CONSTRUCCION | | | | | | | Total | % |
|--------------|--------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------------|----------|---|
| | Privativa | | | Común | | | | | |
| | DEPTO | Roof Garden | Patio Privado | Escalera | Vestíbulo Acceso | Acceso Azotea | | | |
| D1 | 167 M ² | | 61.131 M ² | 12.7 M ² | 7.2 M ² | 15.09 M ² | 263.121 M ² | 28.114 % | |
| D2 | 167 M ² | | | 12.7 M ² | 7.2 M ² | 15.09 M ² | 201.99 M ² | 21.58 % | |
| D3 | 167 M ² | | | 12.7 M ² | 7.2 M ² | 15.09 M ² | 201.99 M ² | 21.58 % | |
| D4 | 167 M ² | 66.8 M ² | | 12.7 M ² | 7.2 M ² | 15.09 M ² | 268.79 M ² | 28.72 % | |
| Σ | 668 M ² | | | 50.8 M ² | 28.8 M ² | 60.36 M ² | 935.90 M ² | 100 % | |

Tabla 6 Dosificación de áreas de construcción

| DEPTOS | Áreas Privativas | Porcentaje % |
|---------------|-------------------------|---------------------|
| D1 | 458.30 M ² | 25.43 % |
| D2 | 425.41 M ² | 23.61 % |
| D3 | 425.17 M ² | 23.59 % |
| D4 | 492.94 M ² | 27.35 % |
| Σ | 1801.821 M ² | 100 % |

Tabla 7 Áreas Privativas

La tabla presentada refleja la distribución proporcional de un monto total de \$500,000.00 entre cuatro niveles, identificados como Primer, Segundo, Tercer y Cuarto Nivel. Cada nivel recibe un porcentaje específico del total, con valores que oscilan entre el 23.59% y el 27.35%.

El Cuarto Nivel es el que obtiene la mayor asignación, con un 27.35% correspondiente a \$136,789.3925, mientras que el Segundo Nivel tiene la menor participación, con un 23.61% equivalente a \$118,050.0172. La suma de todos los porcentajes alcanza el 100%, asegurando que el monto total está completamente distribuido.

| DEPTOS | % | Valor |
|---------------|----------|----------------|
| D1 | 25.43 % | \$ 127177.1724 |
| D2 | 23.61 % | \$ 118050.0172 |
| D3 | 23.59 % | \$ 117983.4179 |
| D4 | 27.35 % | \$ 136789.3925 |
| Σ | 100 | \$ 500,000.00 |

Tabla 8 Valores unitarios

Este análisis permite visualizar de manera clara y precisa cómo se distribuyen los recursos financieros entre las distintas categorías, facilitando una comprensión integral para la toma de decisiones estratégicas.

9.2.2 Resumen de Áreas

| | |
|---|---------------------------------|
| <i>Superficie Total de Terreno</i> | <i>1089.67 Metros Cuadrados</i> |
| <i>Superficie Total para Viviendas</i> | 167.00 Metros Cuadrados |
| <i>Superficie Total de Construcción</i> | 935.90 metros Cuadrados |
| <i>Área Incluida en el Condominio</i> | 1089.67 Metros Cuadrados |

La homologación de áreas en los condominios es un proceso crucial para garantizar la equidad y transparencia en la distribución de los indivisos, ya que permite asignar de manera proporcional las partes comunes y privadas del inmueble, tomando en cuenta sus respectivas superficies y valores.

1. Equidad en la distribución:

La homologación de áreas asegura que el cálculo de los indivisos se realice de forma justa, considerando las proporciones correctas de cada unidad o área común. Esto significa que los copropietarios son asignados con un porcentaje que refleja de manera precisa su participación en el total del inmueble, lo que evita discrepancias o conflictos entre ellos.

2. Alineación con el valor real:

La correcta homologación de las áreas permite que el valor de cada unidad o fracción del condominio se establezca con base en la superficie efectiva de cada propiedad y su relevancia dentro del conjunto. De esta manera, se asegura que los copropietarios contribuyan a los gastos comunes y al mantenimiento del edificio en función del valor real de sus propiedades, garantizando una distribución justa de las cargas económicas.

3. Transparencia y claridad:

Contar con un proceso de homologación preciso permite que todos los copropietarios comprendan y acepten de manera clara y documentada cómo se calculan los indivisos. Esto es esencial para evitar disputas legales o desacuerdos entre los residentes del condominio.

4. Gestión de propiedad compartida:

Una correcta homologación no solo facilita la administración de los espacios comunes y privados, sino que también proyecta una mejor gestión del condominio, ya que la relación entre los copropietarios y los costos compartidos se mantiene proporcional y justa a lo largo del tiempo.

5. Incremento del valor inmobiliario:


Al proyectar una distribución equitativa y transparente de los indivisos, el condominio se vuelve más atractivo para futuros compradores, ya que las reglas son claras y basadas en parámetros objetivos. Esto puede aumentar el valor de mercado del inmueble, dado que los compradores potenciales saben que el sistema es justo y bien gestionado.

4. Prevención de conflictos:

Una adecuada homologación de las áreas también ayuda a prevenir disputas legales entre los copropietarios, ya que las fracciones indivisas están definidas de forma justa y en concordancia con la realidad física del inmueble.

En resumen, la homologación de áreas es fundamental para la correcta asignación de los indivisos en los condominios, garantizando que se mantenga la equidad en la distribución de los costos y el acceso a las áreas comunes, lo que repercute en una gestión más eficiente y en una mayor armonía entre los copropietarios.

9.2.3 Medidas y Colindancias

| | |
|---|---|
| CONJUNTO HABITACIONAL: | LA SEGUNDA |
| UBICACIÓN: | AVENIDA DECIMONOVENA SUR Y CALLE SEGUNDA PONIENTE |
| MUNICIPIO: | TUXTLA GUTIERREZ |
| ESTADO: | CHIAPAS |
|  | |
| UBICACIÓN DE LA VIVIENDA | |
| CALLE: | SEGUNDA PONIENTE |
| AVENIDA: | DECIMONOVENA SUR |
| VIVIENDA: | 01 |
| LOTE: | XX |
| MANZANA: | XX |
| CUADRO DE AREAS | |
| SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO: | 1089.67 M ² |
| SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE: | 935.90 M ² |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA POR VIVIENDA: | 167.00 M ² |
| AREA PROPORCIONAL COMUNAL: | 61.71 M ² |
| AREA TOTAL POR VIVIENDA: | 458.30 M ² |
| INDIVISO AL CONDOMINIO: | 25.43 % |
| DESCRIPCION DEL PROTOTIPO | |
| <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN NIVEL, QUE CONSTA DE UNA SALA, COMEDOR, MEDIO BAÑO, Y JARDÍN, ADEMÁS DE CONTAR CON HABITACIONES CON CLOSET Y BAÑO COMPLETO CADA UNA. NO TIENE LUGAR DE ESTACIONAMIENTO.</p> | |
| COLINDANCIAS DE LA VIVIENDA (AREA PRIVATIVA) | |
| NORTE: | PROPIEDAD PRIVADA |
| SUR: | AVENIDA DECIMONOVENA SUR |
| ORIENTE: | PROPIEDAD PRIVADA |
| PONIENTE: | CALLE SEGUNDA PONIENTE |

| | |
|---|---|
| CONJUNTO HABITACIONAL: | LA SEGUNDA |
| UBICACIÓN: | AVENIDA DECIMONOVENA SUR Y CALLE SEGUNDA PONIENTE |
| MUNICIPIO: | TUXTLA GUTIERREZ |
| ESTADO: | CHIAPAS |
| | |
| UBICACIÓN DE LA VIVIENDA | |
| CALLE: | SEGUNDA PONIENTE |
| AVENIDA: | DECIMONOVENA SUR |
| VIVIENDA: | 02 |
| LOTE: | XX |
| MANZANA: | XX |
| CUADRO DE AREAS | |
| SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO: | 1089.67 M ² |
| SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE: | 935.90 M ² |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA POR VIVIENDA: | 167.00 M ² |
| AREA PROPORCIONAL COMUNAL: | 61.71 M ² |
| AREA TOTAL POR VIVIENDA: | 425.41 M ² |
| INDIVISO AL CONDOMINIO: | 23.61 % |
| DESCRIPCION DEL PROTOTIPO | |
| <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN NIVEL, QUE CONSTA DE UNA SALA, COMEDOR, MEDIO BAÑO, Y JARDÍN, ADEMÁS DE CONTAR CON HABITACIONES CON CLOSET Y BAÑO COMPLETO CADA UNA. CUENTA LUGAR DE ESTACIONAMIENTO.</p> | |
| COLINDANCIAS DE LA VIVIENDA (AREA PRIVATIVA) | |
| NORTE: | PROPIEDAD PRIVADA |
| SUR: | AVENIDA 19° PONIENTE SUR |
| ORIENTE: | PROPIEDAD PRIVADA |
| PONIENTE: | CALLE SEGUNDA PONIENTE |

| | |
|---|--|
| CONJUNTO HABITACIONAL: | LA SEGUNDA |
| UBICACIÓN: | AVENIDA 19 SUR PONIENTE Y CALLE SEGUNDA PONIENTE SUR |
| MUNICIPIO: | TUXTLA GUTIERREZ |
| ESTADO: | CHIAPAS |
| | |
| UBICACIÓN DE LA VIVIENDA | |
| CALLE: | SEGUNDA PONIENTE SUR |
| AVENIDA: | 19° SUR PONIENTE |
| VIVIENDA: | 03 |
| LOTE: | XX |
| MANZANA: | XX |
| CUADRO DE AREAS | |
| SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO: | 1089.67 M ² |
| SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE: | 935.90 M ² |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA POR VIVIENDA: | 167.00 M ² |
| AREA PROPORCIONAL COMUNAL: | 61.71 M ² |
| AREA TOTAL POR VIVIENDA: | 428.17 M ² |
| INDIVISO AL CONDOMINIO: | 23.59 % |
| DESCRIPCION DEL PROTOTIPO | |
| <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN NIVEL, QUE CONSTA DE UNA SALA, COMEDOR, MEDIO BAÑO, Y JARDÍN, ADEMÁS DE CONTAR CON HABITACIONES CON CLOSET Y BAÑO COMPLETO CADA UNA. CUENTA LUGAR DE ESTACIONAMIENTO.</p> | |
| COLINDANCIAS DE LA VIVIENDA (AREA PRIVATIVA) | |
| NORTE: | PROPIEDAD PRIVADA |
| SUR: | AVENIDA 19° PONIENTE SUR |
| ORIENTE: | PROPIEDAD PRIVADA |
| PONIENTE: | CALLE SEGUNDA PONIENTE |

| | |
|---|--|
| CONJUNTO HABITACIONAL: | LA SEGUNDA |
| UBICACIÓN: | AVENIDA 19 SUR PONIENTE Y CALLE SEGUNDA PONIENTE SUR |
| MUNICIPIO: | TUXTLA GUTIERREZ |
| ESTADO: | CHIAPAS |
| | |
| UBICACIÓN DE LA VIVIENDA | |
| CALLE: | SEGUNDA PONIENTE SUR |
| AVENIDA: | 19° SUR PONIENTE |
| VIVIENDA: | 04 |
| LOTE: | XX |
| MANZANA: | XX |
| CUADRO DE AREAS | |
| SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO: | 1089.67 M ² |
| SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE: | 935.90 M ² |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA POR VIVIENDA: | 167.00 M ² |
| AREA PROPORCIONAL COMUNAL: | 41.54 M ² |
| AREA TOTAL POR VIVIENDA: | 492.94 M ² |
| INDIVISO AL CONDOMINIO: | 27.35 % |
| DESCRIPCION DEL PROTOTIPO | |
| <p>VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN NIVEL, QUE CONSTA DE UNA SALA, COMEDOR, MEDIO BAÑO, Y JARDÍN, ADEMÁS DE CONTAR CON HABITACIONES CON CLOSET Y BAÑO COMPLETO CADA UNA. NO TIENE LUGAR DE ESTACIONAMIENTO Y ROOF GARDEN.</p> | |
| COLINDANCIAS DE LA VIVIENDA (AREA PRIVATIVA) | |
| NORTE: | PROPIEDAD PRIVADA |
| SUR: | AVENIDA 19° PONIENTE SUR |
| ORIENTE: | PROPIEDAD PRIVADA |
| PONIENTE: | CALLE SEGUNDA PONIENTE |

10. Conclusiones y Recomendaciones.

❖ Aprendizaje obtenido en el Servicio Social

Durante el período de 01 de agosto del 2023 al 31 de enero del 2024 del servicio social en la Dependencia de Catastro del Estado, he adquirido un conocimiento integral sobre la función y la importancia de este ámbito en la gestión pública, particularmente en lo que respecta a la atención a contribuyentes, los trámites catastrales y el ordenamiento territorial.

A lo largo de mi experiencia, he comprendido la relevancia de una atención eficaz y clara hacia los contribuyentes, quienes son los actores principales en los procedimientos catastrales. La interacción con ellos ha demostrado ser fundamental no solo para el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, sino también para fomentar la confianza en las instituciones públicas. He aprendido que la calidad en la atención, la capacidad de respuesta y el asesoramiento adecuado son cruciales para asegurar el correcto registro de los inmuebles y la resolución eficiente de problemas.

Los procedimientos catastrales son un componente esencial para la correcta administración del patrimonio territorial. A lo largo de este servicio social, he profundizado en los trámites relacionados con la inscripción, actualización y modificación de datos catastrales. Estos trámites no solo permiten un adecuado registro de los predios, sino que también son esenciales para la determinación de valores fiscales y la organización del territorio. He comprendido cómo una correcta gestión catastral contribuye al orden fiscal y a la correcta asignación de recursos para servicios públicos.

El conocimiento adquirido sobre el ordenamiento territorial me ha permitido apreciar la importancia de un catastro bien gestionado como herramienta clave para el desarrollo urbano y rural. He aprendido que, a través de la recopilación precisa de datos geográficos y la actualización continua de la información catastral, es posible planificar de manera eficiente el uso del suelo, promoviendo un desarrollo urbano equilibrado y sostenible. Asimismo, he comprendido que el catastro no solo es una herramienta fiscal, sino un instrumento de gestión para la toma de decisiones estratégicas en materia de políticas públicas.

En conclusión, mi experiencia en el área de Catastro del Estado me ha proporcionado una comprensión amplia sobre el impacto de los trámites catastrales en la administración pública, así

como en el desarrollo urbano y territorial. La atención adecuada a los contribuyentes, la correcta ejecución de los trámites y la planificación del uso del suelo son fundamentales para el buen funcionamiento del sistema catastral y para garantizar una gestión pública eficiente. Esta experiencia ha reforzado mi compromiso con la función pública y me ha brindado herramientas valiosas que contribuirán a mi formación profesional y al desarrollo de mi carrera en el ámbito de la administración pública.

Conclusión

La realización del Régimen de Propiedad en Condominio representa un proceso fundamental para el adecuado establecimiento de derechos y obligaciones entre los copropietarios de un bien inmueble compartido. Este régimen no solo regula la convivencia y el uso de los espacios comunes, sino que también establece un marco jurídico que garantiza el orden y la transparencia en la administración de los bienes compartidos.

A través de la implementación de este régimen, se logra una distribución clara de los indivisos, permitiendo que cada propietario tenga un reconocimiento formal y legal de su parte del inmueble, lo cual es esencial para la correcta administración y gestión de los recursos comunes. Además, la constitución de este régimen facilita la asignación de responsabilidades financieras, como el pago de cuotas de mantenimiento y otros gastos comunes, de manera proporcional a la participación de cada propietario en el condominio.

Entre las principales aportaciones que tiene la realización del Régimen de Propiedad en Condominio, se destacan:

- ❖ Claridad jurídica y seguridad patrimonial: La formalización de este régimen ofrece certeza legal sobre los derechos de propiedad individual y colectiva, estableciendo un marco normativo que regula el uso, disfrute y disposición de los bienes. Esta claridad es esencial para evitar conflictos entre copropietarios y para proteger los intereses de cada uno frente a terceros.
- ❖ Ordenamiento en la administración de bienes comunes: El régimen permite una gestión eficiente de los espacios y servicios compartidos, lo que incluye el mantenimiento y la preservación de las áreas comunes, así como la asignación equitativa de los costos asociados. Esto contribuye a la sostenibilidad y al buen funcionamiento del condominio.
- ❖ Fomento de la convivencia y la armonía entre copropietarios: Al establecer reglas claras sobre el uso y disfrute de los bienes comunes, así como las responsabilidades y derechos de cada propietario, el régimen de propiedad en condominio promueve una convivencia ordenada y respetuosa, minimizando potenciales disputas o conflictos.
- ❖ Transparencia y facilidad en la toma de decisiones: Este régimen facilita la toma de decisiones colectivas en cuanto a la administración del condominio, ya que la mayoría de

las acciones o reformas requieren el consenso o aprobación de los copropietarios. Este proceso democrático asegura que las decisiones se tomen de manera justa y en beneficio de la comunidad.

En resumen, la realización del Régimen de Propiedad en Condominio no solo proporciona una estructura legal clara y eficiente para la convivencia en bienes compartidos, sino que también contribuye significativamente al ordenamiento urbano y a la optimización de recursos, garantizando tanto los derechos individuales como los colectivos.

Este régimen es una herramienta indispensable para la organización y administración de inmuebles con propiedad compartida, que favorece el desarrollo de comunidades urbanas más ordenadas y sostenibles.

11. Referencias Bibliográficas

Bibliografía

- Catastro, A. C. (2018). *Manual de Provisos y Proindivisos*. Tuxtla Gutierrez.
- De Gortari, E. (2000). *Diccionario De La Logica*. Mexico: Plaza y Valdes.
- Escalante, A., Ibarra, L., & Fonseca, C. (2016). *La Responsabilidad Social Universitaria en una Universidad Publica Mexicana: UAEM*. En Douglas A.Izarra Vielma(coord).
- Gobierno, S. G. (15 de Febrero de 2023). Manual De Organizaciòn. *Periódico Oficial No. 268 2a. Sección*, pág. 2863.
- Ley de Catastro para el Estado de Chiapas. (20 de Diciembre de 2020). *Periódico Oficial Número 141*.
- Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas. (5 de 10 de 2009). *Periodico Oficial*.
- Ley de Regimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas. (31 de Diciembre de 2015). *Periodico Oficial No.217*.
- Martinez , G. (2005). "Los procesos de convención matemática como generadores de conocimiento". México: Revista Latinoamericana de Investigación en Matemática Educativa.
- Martínez, D. A. (2023). *Proyecto Institucional Externo de Servicio Social: Actualizacion Catastral*. Tuxtla Gutierrez, Chiapas : Universidad de Ciencias y Artes de Chiapas Direccion de Extencion Universitaria Departamento de Servicio Social Facultad de Ingenieria .
- Mexico, C. C. (1928). *Libro Segundo, Capitulo VI. De la Copropiedad*. Mexico: Codigo Civil Federal.
- Procedimiento Tecnico PT-CAS para el Calculo de Areas y Superficies en Inmuebles. (12 de 01 de 2009). *Diario Oficial De La Federaciòn*.
- Reglamento Interior de la Secretaria General de Gobierno. (14 de Septiembre de 2022). *Periódico Oficial del Estado de Chiapas*.

12. Anexos

Anexo 1: Clasificación y características de los Fraccionamientos.

Anexo 2: Áreas de donación, servicios y de uso común.

Anexo 3: Características de los Conjuntos Habitacionales.

Anexo 4: Obligación de los Propietarios.

Anexo 5: Lineamientos para la Construcción de Conjuntos Habitacionales.

Anexo 6: Autorizaciones de lo Conjuntos Habitacionales.

Anexo 7: Manual de Provisos y proindiviso mobiliarios.

Anexo 8: Documentos que acreditan la propiedad.

Anexo 9: Manual de numeración de lotes y manzanas.

Anexo 10: Etapas del ayuntamiento para condominios.

Anexo 11: Diferencias entre condominios y fraccionamientos.

Anexo 12: Plano de Planta Topográfica.

Anexo 13: Plano Arquitectónico A-01.

Anexo 14: Plano Arquitectónico A-02.

Anexo 12: Plano Arquitectónico A-03.

Anexo 12: Plano Isométrico.

Anexo 12: Plano Alzados y Cortes.

ANEXO 1**12.1 Clasificación y Características de los Fraccionamientos****Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios
de Chiapas****Sección Primera*****Clasificación de los Fraccionamientos.***

Artículo 24.- Los fraccionamientos de acuerdo con sus características se clasifican dentro de los siguientes tipos:

I. Urbanos: Los cuales a su vez se dividen en:

- a) Habitacional urbano tipo residencial;
- b) Habitacional urbano tipo medio; y,
- c) Habitacional urbano tipo interés social.

II. Habitacional tipo campestre;

III. De granjas de explotación agropecuaria;

IV. Industriales: Los cuales a su vez se dividen en:

- a) Gran Industria;
- b) Mediana Industria;
- c) Pequeña Industria; y,

V. Comerciales o de servicios

Artículo 25.- Los fraccionamientos urbanos se destinarán a uso habitacional o mixto y se ubicarán en la zona urbana o en las zonas de crecimiento, de conformidad con lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal o de Centros de Población de que se trate y demás leyes aplicables en la materia.

Artículo 26.- Los fraccionamientos de tipo habitacional campestre o de granjas de explotación agropecuaria, se ubicarán fuera de los límites urbanos de los centros de población de los municipios y sus lotes se aprovecharán, predominantemente, para recreación a beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, granjas campestres o de pequeña ganadería.

Artículo 27. Los fraccionamientos de tipo industrial, comerciales o de servicios, se ubicarán dentro o fuera de los límites de un centro de población y sus lotes se aprovecharán predominantemente para fomentar actividades comerciales o industriales, así como de servicios públicos. Asimismo, deberán ajustar su ubicación y diseño, a lo dispuesto en las normas sanitarias de control de contaminación y de desarrollo urbano.

Sección Segunda.

Características de los Fraccionamientos.

Artículo 28.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo residencial, tendrán las siguientes características:

- I. Los lotes no podrán tener un frente menor de 12.00 metros, ni una superficie menor de 300.00 metros cuadrados;
- II. Como mínimo el 30% de la superficie de cada lote se destinará a espacios libres;
- III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios. Las que se ubicaran en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado, al momento de autorizarse el fraccionamiento;

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales, en un máximo del 20% de la superficie vendible.

Artículo 29.- Los fraccionamientos habitacionales de tipo medio tendrán las siguientes características:

- I. Los lotes, no podrán tener un frente menor de 8.00 metros ni una superficie menor a 160.00 metros cuadrados;
- II. Como mínimo el 20% de la superficie de cada lote se destinará a espacios libres;
- III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios. Las cuales se ubicarán en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento;

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o de edificios habitacionales, en un máximo del 30% de la superficie vendible.

Artículo 30.- Los fraccionamientos habitacionales tipo interés social tendrán las siguientes características:

- I. Los lotes no podrán tener un frente menor de 6.00 metros ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados;
- II. Como mínimo el 15 % de la superficie de cada lote se destinará a espacios libres;

III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 15% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicio. Las cuales se ubicarán en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento;

En este tipo de fraccionamientos, se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o de edificios habitacionales en un máximo del 50% de la superficie vendible. No debiendo superar los 800 habitantes por hectárea.

Artículo 31.- Los fraccionamientos habitacionales tipo campestres tendrán las siguientes características:

I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 35.00 metros ni una superficie menor a 2,500.00 metros cuadrados;

II. Se destinará el 75% de la superficie total del predio para el establecimiento de huertos familiares; y,

III. El aprovechamiento habitacional será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios. Las cuales se ubicarán en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento.

Artículo 32.- Los fraccionamientos de granjas de explotación agropecuaria tendrán las siguientes características:

I. Sus lotes no podrán tener una superficie menor de 5,000 metros cuadrados;

II. Se destinará el 90% de la superficie total del predio para el establecimiento de huertos familiares; y,

III. El aprovechamiento habitacional será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 2% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios. Las cuales se ubicarán en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento.

Artículo 33.- Los fraccionamientos Industriales tendrán las siguientes características:

I. Tratándose de los de Gran Industria:

a) Sus lotes no podrán tener un frente mínimo de 50.00 metros ni una superficie menor de 2,500 metros cuadrados;

b) Se destinará el 80% de la superficie total del lote para el establecimiento de las instalaciones industriales y el 20% restante para áreas libres;

c) Se destinarán a áreas verdes de amortiguamiento por lo menos el 5 % de la superficie total del fraccionamiento, sin que ésta se pueda considerar dentro del área de donación al Municipio; y,

d) Se permitirá solamente, como máximo el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, ubicándose en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento.

II. Tratándose de los de Mediana Industria:

a) Sus lotes no podrán tener un frente mínimo de 25.00 metros ni una superficie menor de 1,250 metros cuadrados;

b) Se destinará el 80% de la superficie total del lote para el establecimiento de las instalaciones industriales y el 20% restante para áreas libres;

c) Se destinarán a áreas verdes de amortiguamiento por lo menos el 5% de la superficie total del fraccionamiento, sin que ésta se pueda considerar dentro del área de donación al municipio;

d) Se permitirá solamente, como máximo el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios ubicándose en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento; y,

III. Tratándose de los de pequeña industria:

a) Sus lotes no podrán tener un frente mínimo de 12.00 metros ni una superficie menor de 360.00 metros cuadrados;

b) Se destinará el 80% de la superficie total del lote para el establecimiento de las instalaciones industriales y el 20% restante para áreas libres;

c) Se destinarán a áreas verdes de amortiguamiento por lo menos el 5% de la superficie total del fraccionamiento, sin que ésta se pueda considerar dentro del área de donación al ayuntamiento; y,

d) Se permitirá solamente, como máximo el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, ubicándose en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento.

Artículo 34.- Los fraccionamientos comerciales y de servicios, tendrán las siguientes características:

I. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 4.00 metros ni una superficie menor de 16.00 metros cuadrados;

II. Los lotes no deberán tener un frente menor de 8.00 metros, ni una superficie menor de 160.00 metros cuadrados en los fraccionamientos comerciales de venta al mayoreo o bodegas; y,

II. Por lo menos el 20% de la superficie total del fraccionamiento se destinará a áreas verdes, sin que esta se pueda considerar dentro del área de donación al municipio.

Artículo 35.- En todos los casos se podrá autorizar, previo análisis del municipio, una superficie mayor del área vendible para destinarlas a áreas comerciales y de servicios, esto cuando se esté obligado a dejar un eje vial de importancia sobre el fraccionamiento, por estar así estipulado en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal.

ANEXO 2

12.2 Áreas de Donación Servicios y de Uso Común

Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas

Sección Tercera

De las Áreas de Donación, Servicios y de Uso Común

Artículo 36.- El fraccionador tendrá la obligación de ceder a título de donación al municipio, las superficies que se destinarán exclusivamente para jardines, parques, plazas públicas y equipamiento básico o cualquier fin público, que así lo determine la autoridad, previo consenso de la comisión consultiva de desarrollo urbano municipal. Por lo que, dichos terrenos, tendrán el carácter de inalienables, inembargables e imprescriptibles, teniendo en lo sucesivo únicamente el destino para servicios públicos.

Artículo 37.- La superficie destinada como área de donación será calculada de acuerdo al área neta que tenga el fraccionamiento en gestión, misma que será siempre el resultado de restar el área total del terreno donde se desarrollará el fraccionamiento y la superficie destinada a vialidades.

Artículo 38.- En los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo residencial, el área de donación será del 10% del área neta, de la cual el 60% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas públicas y el 40% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

Artículo 39.- Para los fraccionamientos habitacionales urbano tipo medio el área de donación será del 15% del área neta, de la cual el 60% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas públicas y el 40% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

Artículo 40.- Para los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo interés social el área de donación será del 15% del área neta, de la cual el 40% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas públicas y el 60% restante para la construcción de

equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

Artículo 41.- Para los fraccionamientos habitacionales tipo campestre el área de donación será del 5% del área neta, de la cual el 80% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas públicas y el 20% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

Artículo 42.- En los fraccionamientos de granjas de explotación agropecuaria, a juicio de la autoridad municipal, no será necesaria el área de donación.

Artículo 43.- Para los fraccionamientos industriales el área de donación será del 7% del área neta, de la cual el 50% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques o plazas públicas y el 50% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del municipio.

Artículo 44.- Para los fraccionamientos comerciales y de servicios el área de donación será del 10% del área neta, de la cual el 50% de ella será destinada para la construcción de jardines, parques, plazas públicas y el 50% restante para la construcción de equipamiento urbano, de servicios e infraestructura básica acorde a las necesidades del Municipio.

Artículo 45.- Será facultad del municipio, localizar los terrenos que le deberán ser donados por el fraccionador en términos de esta Ley, debiendo cumplir para su elección con lo siguiente:

- a) Localizar aquellos terrenos que satisfagan las necesidades previstas para los usuarios del propio fraccionamiento; y,
- b) En los casos en que el fraccionamiento tenga un área demasiado grande o conste de varias secciones, se procurará el reparto equitativo de dichas superficies para la mejor distribución de los servicios que deben establecerse en ellas.

Artículo 46.- En caso de que en el fraccionamiento el área cedida para donación al Municipio por parte del fraccionador sea muy pequeña para su aprovechamiento, a juicio del Municipio, mediante autorización expresa del cabildo, podrá permutar dicha área, ya sea en especie o por remuneración económica únicamente con el fraccionador

Artículo 47.- El fraccionador en ningún caso podrá ceder en donación al Municipio las áreas siguientes:

- I. Aquellas que formen parte de afectaciones naturales, como escurrimientos pluviales, zonas insalubres, inundables o pantanosas, con grietas, cavernas, hondonadas, minas, fallas geológicas; y,
- II. Aquellas que sean parte de zonas de afectación de depósitos de combustible, líneas de alta tensión, derechos federales o municipales, ductos de PEMEX, industrias contaminantes.

Respecto a estas áreas tampoco podrán ser cuantificadas para el análisis del área neta de donde resultara el porcentaje de terreno de donación a ceder según lo estipulado en esta Ley.

Artículo 48.- En el caso de que el fraccionamiento se localice en la jurisdicción de dos o más municipios, las donaciones se harán proporcionalmente al área ocupada por cada Municipio, de acuerdo a los programas de desarrollo urbano municipal.

ANEXO 3

12.3 Características de los Conjuntos Habitaciones

Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas

Sección Segunda

De sus Características

Artículo 71.- Para la autorización de conjuntos habitacionales, se observará la clasificación siguiente:

I. Vivienda de interés social:

a) Vivienda económica: Aquella cuyo valor de avalúo y venta no supera 117.0631 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal (Hoy Ciudad de México);

b) Vivienda tradicional: Es aquella cuyo valor de avalúo y venta es superior al de la vivienda económica sin superar 350 veces el salario mínimo mensual vigente en el

Distrito Federal;

II. Vivienda de interés medio: Aquella cuyo valor de avalúo y venta es superior al de una vivienda de interés social, e inferior a 650 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal (Hoy Ciudad de México); y,

III. Vivienda residencial: Aquella cuyo valor de avalúo y venta es superior al de una vivienda de interés medio.

Artículo 72.- La vivienda tradicional y económica podrá ser autorizada para su construcción en fraccionamientos de interés social.

En un mismo fraccionamiento puede autorizarse diversos tipos de viviendas, siempre que no se contravenga la reglamentación vigente en el municipio y sea compatible con las normas de densidad de población previstas en los programas de desarrollo urbano que resulte aplicable.

Artículo 73.- El Municipio o el organismo público que corresponda, según sea el caso, se harán cargo de la administración, conservación y operación de las redes de servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado, alumbrado público, pavimento y banquetas, únicamente cuando las instalaciones estén comprendidas en las vías públicas.

ANEXO 4

12.4 Obligación de los Propietarios

Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas

Sección Tercera

Obligaciones de los Propietarios

Artículo 74.- Los propietarios de los conjuntos habitacionales, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Transmitir al municipio la propiedad y el dominio de las superficies de terreno necesarias con el objeto de que se lleven a cabo los trabajos de apertura de vías públicas dentro de los límites en que se pretenda construir el conjunto;
- II. Establecer las áreas necesarias de donación al municipio, para el establecimiento de equipamiento urbano de acuerdo a lo establecido en esta Ley;
- III. Realizar las obras de urbanización, ajustándose a lo establecido en la normatividad de construcción vigente;
- IV. Donar a los ayuntamientos las áreas verdes necesarias, de acuerdo a los reglamentos respectivos; y,
- V. Entregar al municipio las obras de urbanización y servicios, mismas que deberán estar en buen estado y funcionando, para que éste los administre.

Artículo 75.- Los conjuntos habitacionales contarán con áreas verdes de uso común y espacios libres para recreación, conforme a las superficies y características que se señalen en la normatividad respectiva.

Artículo 76.- Las áreas de uso común de los conjuntos habitacionales, deberán estar condicionadas en función del uso que se le pretende dar, mismo que deberá estar definido en el proyecto arquitectónico del conjunto habitacional.

ANEXO 5

12.5 Lineamientos para la Construcción de los Conjuntos Habitacionales

Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas

Sección Cuarta

Lineamientos para la construcción de Conjuntos Habitacionales

Artículo 77.- Los conjuntos habitacionales podrán ser horizontales, verticales o mixtos y sus características constructivas deberán apegarse a los reglamentos municipales aplicables.

Artículo 78.- En todos los conjuntos habitacionales que exista un elemento común de propiedad indivisible, deberá establecerse el régimen de propiedad en condominio, en base a lo dispuesto en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles del Estado de Chiapas

ANEXO 6

12.6 Autorizaciones de los Conjuntos Habitacionales

Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas

Sección Quinta

De las Autorizaciones

Artículo 79.- La autorización para construcción de conjuntos habitacionales se solicitará al municipio, por el propietario del mismo o su representante legal.

Artículo 80.- El trámite y procedimiento para la autorización de conjuntos habitacionales, se hará de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 55 al 67 de esta Ley. Así mismo, se deberá presentar el proyecto ejecutivo de las edificaciones respectivas, indicando a qué tipo de conjunto habitacional corresponde, horizontal, vertical o mixto.

Artículo 81.- En caso de negarse la autorización correspondiente, procederá el recurso administrativo previsto en la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Chiapas.

Artículo 82.- Los conjuntos habitacionales podrán ser autorizados para que se construyan, comercialicen y municipalicen en etapas, bastando para ello que, en el trámite de solicitud de autorización de la fase correspondiente o posterior a esta, el desarrollador presente al ayuntamiento una solicitud acompañada del plano que indique las etapas respectivas.

Artículo 83.- Una vez terminada la construcción del conjunto habitacional o la etapa, si fuera el caso, el propietario del mismo o su representante legal, dará aviso de su terminación al ayuntamiento, para que éste practique una inspección con el objeto de comprobar que se cumplió con lo establecido en el proyecto aprobado por la autoridad. En caso de encontrar diferencias sustanciales en el proyecto, se ordenarán las adecuaciones necesarias, según el procedimiento establecido en esta Ley, y el fraccionador quedará sujeto a las sanciones correspondientes y al pago de los daños y perjuicios establecidos en esta Ley.

Artículo 84.- Satisfechos los requisitos señalados en los artículos 56 al 67 y 80, de esta Ley, el Municipio podrá firmar el acta de entrega-recepción y se expedirá la autorización de comercialización y municipalización respectiva.

Artículo 85.- Los propietarios de conjuntos habitacionales, cuando aún no hayan terminado totalmente las obras, podrán obtener autorización parcial de comercialización emitida por el municipio siempre y cuando se cumplan los requisitos que a continuación se señalan:

I. Tramitar y obtener la autorización de urbanización del fraccionamiento o conjunto habitacional, así como la licencia de construcción de las viviendas que se edificaran y conformaran el mismo;

II. Tener un avance mínimo del cincuenta por ciento de las obras de urbanización o de la etapa en cuestión;

III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan;

IV. Otorgar garantía mediante fianza, expedida por institución afianzadora debidamente autorizada a favor del municipio, por el valor total de las obras de urbanización y servicios que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación, en el fraccionamiento o sección por autorizar;

V. Presentar plano de lotificación del fraccionamiento, señalando si fuera el caso, la sección por autorizar;

VI. Haber cumplido con las obligaciones señaladas en esta Ley y demás disposiciones aplicables en la materia.

En caso de incumplimiento, la garantía deberá hacerse efectiva y el monto total de la misma será aplicado por el ayuntamiento para que realice por sí o por medio de contratistas, las

obras omitidas, sin perjuicio de las sanciones que administrativamente se le impongan y las responsabilidades civiles o penales que se originen por parte del propietario.

Artículo 86.- Además de lo establecido en el artículo inmediato anterior, y con objeto de que el municipio emita la autorización parcial de comercialización, el propietario del fraccionamiento o conjunto habitacional, deberá presentar al municipio los documentos siguientes:

I. Original y copia para su cotejo del contrato de crédito vigente;

II. Constancia por escrito de la sociedad que haya otorgado el crédito, la cual deberá indicar el monto total del crédito autorizado, el recurso ejercido y el saldo por disponer; y,

III. En caso de que la obra se esté realizando con sus propios recursos, deberá presentar el original y copia para su cotejo de los estados de cuenta bancarios donde tenga los fondos a utilizar. Una vez cumplido lo estipulado en este artículo, firmará convenio con el municipio donde se comprometa a no desviar esos recursos a otro fin.

Artículo 87.- Dando cumplimiento a lo anterior, el propietario podrá proceder a la comercialización de las viviendas. Debiendo los notarios incluir en las escrituras de compraventa, la existencia de la autorización parcial, el número y fecha de ésta.

Artículo 88.- En caso de la comercialización de las viviendas, con autorización parcial, esta solo se efectuará cuando el inmueble de que se trate como parte de un conjunto habitacional, esté terminado y cuente con todos los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público.

Por lo que correrá a cargo del fraccionador proporcionar a los usuarios los servicios antes mencionados en caso de falla, y el mantenimiento de los mismos hasta en tanto no obtenga del municipio la autorización para la comercialización total de las viviendas que integran el conjunto habitacional.

Para el caso específico del servicio de alumbrado público, mantenimiento de la red de alumbrado público y el mantenimiento de las vialidades, será responsabilidad del fraccionador en tanto no se realice la municipalización

ANEXO 7

12.7 Manual de Indivisos y Proindivisos Inmobiliarios

Manual de Provisos y Proindivisos Inmobiliarios, Catastro.

Un indiviso es todo aquello que se mantiene actualmente unido aun siendo divisible. La posesión o propiedad proindiviso puede ser de origen legal, natural o convencional. Tal situación se produce jurídicamente allí donde existe unidad de derecho o de cosa y pluralidad de propietarios o titulares. Para su reparto se puede recurrir a tasar el bien, a su venta o, si no se llega a un acuerdo, a acudir a la vía judicial.

Es aquel bien cuya titularidad se comparte con una o varias personas, de manera que sus titulares solo poseen una parte alícuota del todo, ya sea por voluntad de la ley, actos entre vivos o disposiciones de última voluntad, como por ejemplo sucede con cada uno de los condóminos que son titulares del derecho real de propiedad respecto de una parte indivisa de una cosa mueble o inmueble.

Esta parte indivisa es una cuota ideal o abstracta del derecho de dominio entero y que no corresponde con ninguna parte física o materialmente determinada de la cosa. El derecho de propiedad que pertenece a cada condómino, se proyecta sobre la totalidad de la cosa.

Es la proporción que guarda el valor nominal de cada unidad de propiedad exclusiva, respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades que integran el condominio, expresada en una cifra porcentual y representa, a su vez, el derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad o fracción en relación al valor total del condominio;

Indiviso: No dividido en partes.

Indivisos=No separados o divididos en partes.

Los indivisos son necesarios cuando se va a escriturar bajo el régimen de propiedad en condominio, tanto en construcciones existentes como en construcciones nuevas.

La expresión jurídica "proindiviso" se refiere al derecho de propiedad sobre un bien y quiere decir que una persona ostenta el derecho de propiedad sobre ese bien sólo parcialmente puesto que comparte la titularidad con otras personas. La expresión "proindiviso" es equivalente a "copropiedad" o a "comunidad de bienes". Pro indiviso significa 'por indiviso, sin dividir' refiriéndose a los bienes que se poseen en comunidad, y por tanto sin repartir. Proindiviso Inmobiliario.

Copropiedad de un Inmueble:

Un tipo de tenencia conjunta por dos o más personas en la que cada propietario es dueño de un interés indiviso. Ante la defunción de uno de los copropietarios, sus intereses pasan a su sucesión o a sus herederos.

El Código Civil establece que existe Comunidad en el momento en el que un bien o derecho pertenece proindiviso a diversas personas. En este caso, los copropietarios tienen que participar tanto en las cargas como en los beneficios, en proporción a sus cuotas. Además, cada participante tiene el derecho para servirse de las cosas comunes sin perjudicar a la Comunidad, ni impedir a los demás el uso.

La disolución de la cosa común la encontramos recogida en el Código Civil al establecer que ningún copropietario está obligado a permanecer en la Comunidad. Cada uno podrá pedir en cualquier momento la división, ya que la legislación vigente establece como fórmula válida la división.

Legalmente, se mantienen proindiviso los gananciales mientras subsista la sociedad conyugal. Por naturaleza, son indivisas las cosas que perecen al dividirse, como por ejemplo los animales, o que desmerecen al partirse, como pueden ser las joyas. Y por convenciones, son indivisas cuantas cosas así determinen quienes tengan capacidad para contratar y no rebasen los lapsos establecidos por los legisladores, fluctuantes entre cinco y diez años por lo general.

Se denominan herencias proindiviso aquellas en las que aún no se han hecho las particiones. Por tanto, una propiedad o dominio proindiviso es tanto como copropiedad, condominio o comunidad de bienes. En Derecho Civil, el condominio consiste en la situación en la que la propiedad de una cosa es compartida por dos o más personas. En esta fórmula es importante

regular la forma en que los copropietarios van a tomar las decisiones con respecto a la propiedad que tienen en común.

En general son áreas comunes: El terreno, las entradas generales, los vestíbulos y circulaciones verticales y los espacios libres no especificados.

La cimentación y los muros, la estructura, columnas, muros de carga y entrepisos de concreto armado, los vacíos de iluminación, los cubos de escaleras, las redes generales, instalaciones eléctricas, la puerta principal, instalación hidráulica y sanitaria.

Se consideran también comunes las partes del inmueble que no se hayan mencionado, pero que no estén destinadas al uso exclusivo del departamento o que por ley o destino deben ser consideradas como comunes, por ser necesarias para la existencia, seguridad, acceso, recreo o cualquier fin semejante.

Serán de **propiedad común solo de los condóminos colindantes**: los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre los departamentos.

La Propiedad Individual.

Este régimen de propiedad es la forma tradicional por medio de la cual un individuo, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

La Copropiedad.

Existe en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o un derecho. Es importante mencionar que en la copropiedad todos y cada uno de los copropietarios son dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo, es decir, lo son en pro indiviso.

El Condominio.

El régimen de propiedad en Condominio existe cuando se combinan las dos formas de propiedad anteriores: la Individual y la Copropiedad. De ambos sistemas de propiedad mencionados (la propiedad exclusiva y la copropiedad)

Son Objetos de Propiedad Común:

I. **El terreno**, excepto en el caso de condominio horizontal, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores, y espacios que hayan señalado las licencias de construcción para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de aprovechamiento común.

II. **Los locales** destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.

III. **Las obras**, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa, local o áreas.

IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general.

V. **Cualesquiera otras partes** del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento o en la escritura constitutiva.

El cálculo de los Indivisos en inmuebles bajo el régimen de Condominio

Se entiende por Indiviso al factor expresado en forma decimal o porcentual, el cual se refiere a la parte proporcional de los derechos y obligaciones sobre los bienes de propiedad común en un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio

Esta Forma de Calcular los Indivisos se Aplica en los Sigüientes Casos:

I. Cuando se conocen las rentas de las unidades privativas, conforme a la siguiente expresión: **El indiviso es igual al cociente del valor de la renta de la unidad privativa (n), entre el total de la suma de los valores de la renta de las unidades privativas, (Por 100).**

II. En función de los Valores de construcción o bien de los valores de venta de la unidad privativa que se está valuando, conforme a la siguiente expresión: **El indiviso es igual al cociente del valor de la unidad privativa (n), entre el total de la suma de los valores de las áreas privativas, (Por100).**

III. En función de las áreas virtuales.

Este método nos da como resultado que el área virtual de cada una de las unidades privativas, es proporcional a los valores comerciales que resulten, debido a que en este método se toma muy en cuenta la ubicación de la unidad, además de su forma, dimensiones o e luso que se le dé a la misma.

El método de las áreas virtuales considera las características resultantes que inciden en el valor de la unidad condominal conforme a la siguiente expresión:

El indiviso es igual al cociente del área virtual de cada unidad privativa, entre la suma de las áreas virtuales, (Por 100).

IV. El método de la Superficie Huella.

Este método se aplica en un condominio mixto compuesto por lo tanto de unidades horizontales y unidades verticales, y con su aplicación los condóminos efectúan el pago justo de sus obligaciones, según sean propietarios de una unidad privativa en condominio horizontal o en condominio vertical, del mantenimiento del edificio, impuestos prediales, y todos los demás gastos que deban efectuar con respecto a las áreas que existan en el tipo de condominio que estén usufructuando.

Con el criterio utilizado en la actualidad por la mayoría de los valuadores y aceptado por bancos y autoridades catastrales, quizá por facilidad, se le asigna el mismo valor unitario, por ejemplo, a un departamento en planta baja, que a una oficina en cuarto piso o a un local comercial en esquina de planta baja.

Lo anterior crea problemas en cuanto al porcentaje que deberán de pagar los condóminos para el mantenimiento, impuesto predial y demás servicios que requiere el condominio y, sobre todo, en caso de siniestro y pérdida total, en que la indemnización debe ser equitativa, proporcional a lo que cada propietario invirtió.

La tendencia generalizada es que el indiviso va en relación directa a las áreas de cada unidad privativa y se dice sería mejor en relación a las áreas virtuales, que, siendo proporcionales a los valores, harán que el porcentaje del indiviso sea más adecuado y justo a la propiedad en condominio.

De esta manera se calcula, mediante el análisis de precios unitarios, el costo directo del proyecto general, así también el costo directo de las unidades privativas y el costo directo de las áreas comunes; y mediante la integración de costos se determina cuáles son los costos financieros, el costo de operación y la utilidad empresarial del proyecto general, de las unidades privativas y de las áreas comunes; obteniendo así el valor de cada una de las veinte villas, también el valor de cada una de las cuatro torres de condominios y el valor de las áreas comunes, todos ellos integrados dentro del proyecto general.

Además se calcula de la misma forma el valor de cada uno de los condominios que integran las cuatro torres de condominios; con estos valores se calcula de manera más precisa el Indiviso general, es decir el indiviso que corresponde a cada una de las veinte villas y a cada una de las cuatro torres de condominios en el proyecto general y también se calcula el indiviso particular de cada uno de los departamentos en la torre a la cual pertenecen, logrando de esta manera obtener un indiviso general para cada torre y para cada villa y un indiviso particular únicamente para cada uno de los condominios en la torre a la cual pertenecen.

ANEXO 8

12.8 Documentos que Acreditan la Propiedad

| Documentos | Descripción |
|---------------------------------|--|
| Escritura publica | Instrumento público notarial que tiene como contenido propio la declaración de voluntad, los actos jurídicos que implican prestación del consentimiento y determinados contratos y negocios jurídicos, que según la ley material exigen este instrumento. |
| Escritura privada | Una escritura privada es un documento válido que obliga a las partes que en ella intervienen. |
| Testamento Público | Es el acto jurídico por el cual una persona estipula quien o quienes serán las personas que podrán disponer de todos sus bienes al momento de su muerte. |
| Testamento Privado | Es aquel escrito de puño y letra del testador, el que será cerrado y lacrado depositándose en el Archivo General de Notarias. |
| Documento de compra-venta | Un contrato de compraventa es un documento legal que certifica la transferencia de una propiedad entre un vendedor y un comprador. Además, exime al vendedor de toda responsabilidad y prueba que la propiedad pertenece al comprador. |
| Documento de promesa de venta | Un contrato de promesa de compraventa es el documento firmado por el propietario de una casa y su comprador, en el que uno se compromete a comprar y el otro a venderle. En éste, ambos deben cumplir con los puntos acordados hasta el momento de la escrituración de la propiedad. |
| Juicio intestamentario | Cuando una persona fallece sin haber dejado un testamento, se lleva a cabo un juicio sucesorio intestamentario para que la familia o interesados del difunto puedan recibir los bienes a los que tienen derecho. |
| Juicio de prescripción positiva | Es el medio por el cual puede adquirirse la propiedad de bienes, durante determinado tiempo y con las condiciones que la ley señala, siempre y posesión en que se funda haya sido civil, pacífica, pública y continúa. <i>Fuente: Elaboración Propia</i> |

| | |
|------------------------------------|---|
| Juicio Ad Perpetuam | Las informaciones ad perpetuam consisten en justificar con testigos ciertos hechos que al que las promueve interesa queden consignados de manera solemne, a fin de que consten en lo sucesivo y no puedan desaparecer, olvidarse o desfigurarse con el transcurso del tiempo |
| Boleta predial | Se trata de una aportación económica obligatoria que los propietarios de una vivienda (casa, departamento, terreno o edificio) deben pagar anualmente a sus gobiernos municipales. |
| Cedula catastral | Documento con el que se comprueba la información con que está registrado un predio en el catastro. |
| Cedula de avalúo catastral | Es el documento en el que se consignan las características y el valor catastral o comercial de un predio o fracción de éste. |
| Avaluó Pericial | Dictamen practicado por perito valuador con autorización municipal, en el que se establece la estimación del valor pericial comercial a propiedad raíz |
| Plano catastral | Es la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional, donde se muestran sus ubicaciones y linderos con el fin de mejorar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en el país. |
| Documento de posesión | Constancia expedida para otras entidades del Estado para acreditar la posesión sobre un bien inmueble y así poder acceder a derechos crediticios. |
| Certificado de libertad y gravamen | Es una constancia que garantiza que el bien no tiene deudas pendientes, hipotecas o cualquier otro tipo de carga financiera, brindando una gran seguridad tanto para el propietario como para posibles compradores o acreedores. |
| Historia traslativa de dominio | Son acuerdos escritos, generados entre dos partes, cuyo objetivo es la transferencia de los derechos reales de un bien: su uso, goce y disfrute. |
| FR: Registro: Folio Real | El folio real, es un número asignado a cada inmueble, siendo éste único e irrepetible, en el cual constan todas las anotaciones y datos de identificación del bien, así como asientos de los actos jurídicos o hechos que en ellos incidan, en el caso de Chiapas es a través de software automatizado su asignación. |

Fuente: Elaboración Propia

| | |
|--|--|
| Clave catastral | Código identificador que se conforma de un número consecutivo justificado con ceros a la izquierda, el cual es asignado conforme al catálogo de regiones que defina la propia entidad. Cabe señalar que esta clave solo lo asigna el Estado. |
| Opinión de valor | Proceso en el cual se puede realizar la estimación del valor de un bien, de acuerdo al criterio profesional de un valuador, persona que avalara la confiabilidad de su valoración, únicamente es para fines ilustrativos, para una comercialización previa que de pauta a la promesa de venta. |
| Ficha Técnica o de Valor | Documento que proporciona información detallada sobre una propiedad. Este documento inmobiliario se utiliza para presentar información como anuncios de una manera precisa y compacta, es un resumen de valor incluyendo las características generales del terreno y la construcción. |
| Título de propiedad registrado ante el registro de propiedad y del comercio. | Concepto utilizado para certificar ante las autoridades que una persona es la propietaria de un inmueble y es el requisito para completar la escritura del mismo. Este título es para solares urbanos proveniente de la desincorporación de las tierras ejidales que ya se han retirado del ejido. |

Fuente: Elaboración Propia

ANEXO 9

12.9 Manual de Lotes y Manzanas

Ejemplo

Características:

El número asignado a la **manzana**, será de un tamaño mayor al del predio y este será ubicado el centro de la manzana, conformándose de tres dígitos.

El número asignado al **lote** será de un tamaño menor al de la manzana, conformándose también de tres dígitos y será representado en la parte inferior derecha del lote y encerrado en un círculo.

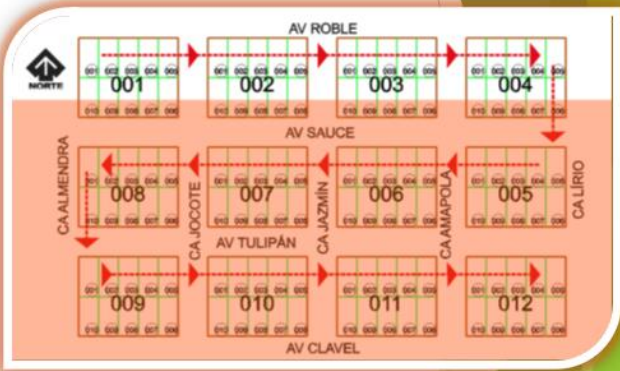


Textos : Arial, Color Negro
Círculos : Grosor 0, Color Negro

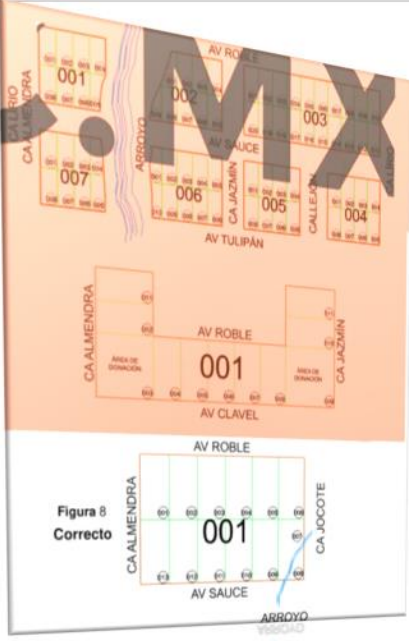
Ejemplo

Características:

Manzana: La asignación se indicara con números arábigos y se realizara del **1** al **N**, iniciando en el Nor-Poniente (NW) con la primera manzana que se localice en el fraccionamiento, condominio o colonia, de izquierda a derecha y de arriba hacia abajo.



Características Especiales :



1. Serán consideradas como manzanas aquellas que estén divididas por ríos, arroyos, canales pluviales, servidumbres de paso, derecho de vías de líneas de alta tensión y se les asignará número a cada una de ellas.
2. Las áreas de Donación y áreas verdes no deben considerarse como división de manzanas y deben ser numeradas como lotes dentro de las mismas.
3. En caso de que el área de donación o área verde se constituya en la totalidad de una manzana se le asignará número según corresponda.

Figura 8 Correcto

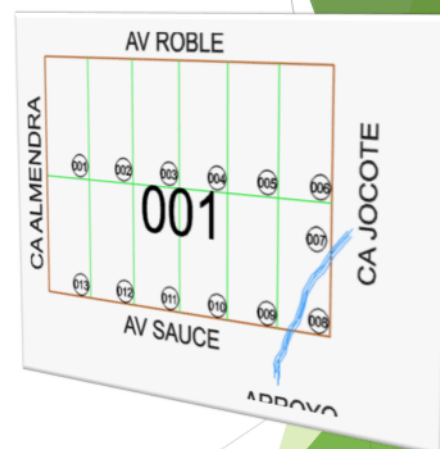
Características :

Lotes:

Los números de los lotes se asignarán por manzana del **1 al N**, iniciando en el Nor-Oriente (NW) con el lote superior izquierdo y en forma de espiral de acuerdo a las manecillas del reloj.

Casos Especiales en la numeración de Lotes:

Serán consideradas como lotes distintos aquellos que estén divididos por ríos, arroyos, canales pluviales, desniveles pronunciados, callejones, servidumbres de paso, y se les asignará número a cada uno de ellos, cuidando que estos tengan acceso.



Clave Catastral

BUSCAR PREDIO

MUNICIPIO:

LOCALIDAD:

TIPO DE PREDIO:

CLAVE CATASTRAL:

ESPECIFICAR CLAVE CATASTRAL COMPLETA

Estructura de la clave catastral

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Predios Urbanos | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Predios Rústicos | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Predios Sin Estudio | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Clasificación
Municipio
Localidad
Sector
Manzana
No. de Registro

R

RESULTADOS

CLAVE COMPLETA:

COLONIA:

UBICACIÓN:

NOMBRE DEL PREDIO:

PROPIETARIO:

your logo

página 07

★ Asignación de Clave Catastral:

- INTERES SOCIAL
- REGULARIZACION (colonias)
- FRACCIONAMIENTOS
- CONDOMINIOS

★ Asignación de Clave Catastral

- PARA PARTICULARES

Artículo 6.- Todos los predios inscritos en el catastro deberán figurar en los **registros gráfico y alfanumérico**, asignándoles una clave catastral o número de registro que los identifique.

VII. **CLAVE CATASTRAL DEL PREDIO.-** Los caracteres numéricos que identifican a un predio en el catastro, asignados por la autoridad **catastral estatal**.

Artículo 7. - La Clave Catastral estará formada por el número de dígitos que requieran los procesos administrativos, con los cuales se deberá indicar:

I. **Para predio urbano:** La Entidad Federativa, el Municipio, la localidad, el sector, la manzana y el predio.

II. **Para predio rústico:** La Entidad Federativa, el Municipio, la zona y el predio (**número de registro del predio**).

your
logo

página
09

Conformación de la Clave Catastral

Objetivo : Estructurar el orden de la interpretación funcional en la **clave catastral**, integrando en ella propiedades que definan propiamente al inmueble catastrado.

Actualmente la conformación de la clave CATASTRAL URBANA se encuentra compuesta de la siguiente manera:

| Clasificación | | Ejemplo:  Tuxtla Gutiérrez, Chiapas | | | |
|----------------|-----------|--|--------|---------|--------|
| Tipo de predio | Municipio | Localidad | Sector | Manzana | Predio |
| 0 | 101 | 0001 | 02 | 045 | 004 |

Teniendo para cada campo un número asignado de dígitos que establecen la característica del inmueble.

your
logo

página
010

Tipo de predio de acuerdo a su clasificación:

- 0**=predio urbano
- 1**=predio rustico
- 2**=predio sin estudio

your logo

CONFORMACION DE LA CLAVE CATASTRAL

| | | | | | |
|----------------|-----------|-----------|--------|---------|--------|
| Tipo de predio | Municipio | Localidad | Sector | Manzana | Predio |
| 0 | 101 | 0001 | 02 | 045 | 004 |

| ESPACIOS | NOMENCLATURA | EJEMPLO | DESCRIPCION |
|----------|---------------------|---------|------------------|
| 0 | 1 DIGITO EN ARABIGO | 0 | URBANO O RUSTICO |

REPUBLICA DE GUATEMALA

OCEANO PACIFICO

página 011

CONFORMACION DE LA CLAVE CATASTRAL

| | | | | | |
|----------------|-----------|-----------|--------|---------|--------|
| Tipo de predio | Municipio | Localidad | Sector | Manzana | Predio |
| X | 101 | 0001 | 02 | 045 | 004 |

| ESPACIOS | NOMENCLATURA | EJEMPLO | DESCRIPCION |
|----------|----------------------|---------|-------------------------------------|
| 000 | 3 DIGITOS EN ARABIGO | 101 | NUMERO ASIGNADO PARA LOS MUNICIPIOS |

your logo

página 012

CONFORMACION DE LA CLAVE CATASTRAL

| Tipo de predio | Municipio | Localidad | Sector | Manzana | Predio |
|----------------|-----------|-----------|--------|---------|--------|
| X | 101 | 0001 | 02 | 045 | 004 |

ESPACIOS **NOMENCLATURA** **EJEMPLO** **DESCRIPCION**
 0000 4 DIGITOS EN ARABIGO 0001 NUMERO ASIGNADO PARA LAS LOCALIDADES SEGUN EL MUNICIPIO

página 013

CONFORMACION DE LA CLAVE CATASTRAL

| Tipo de predio | Municipio | Localidad | Sector | Manzana | Predio |
|----------------|-----------|-----------|--------|---------|--------|
| X | 101 | 0001 | 02 | 045 | 004 |

ESPACIOS **NOMENCLATURA** **EJEMPLO** **DESCRIPCION**
 00 2 DIGITOS EN ARABIGO 02 NUMERO ASIGNADO PARA LOS SECTORES SEGUN LA LOCALIDAD

página 014

CONFORMACION DE LA CLAVE CATASTRAL

| Tipo de predio | Municipio | Localidad | Sector | Manzana | Predio |
|----------------|-----------|-----------|--------|---------|--------|
| X | 101 | 0001 | 02 | 045 | 004 |

ESPACIOS **NOMENCLATURA** **EJEMPLO** **DESCRIPCION**
 000 3 DIGITOS EN ARABIGO 045 NUMERO ASIGNADO PARA LAS MANZANAS SEGUN EL SECTOR

página
015

CONFORMACION DE LA CLAVE CATASTRAL

| Tipo de predio | Municipio | Localidad | Sector | Manzana | Predio |
|----------------|-----------|-----------|--------|---------|--------|
| X | 101 | 0001 | 02 | 045 | 004 |

ESPACIOS **NOMENCLATURA** **EJEMPLO** **DESCRIPCION**
 000 3 DIGITOS EN ARABIGO 004 NUMERO DE PREDIO SEGUN LA MANZANA

página
016

ANEXO 10

12.10 Etapas del Ayuntamiento para Condominios

Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas

Dictamen de factibilidad de uso de suelo

Es aquel documento técnico que evalúa la viabilidad de utilizar un terreno para un propósito en específico, así como también los usos de suelo permitidos para determinadas zonas en apego al reglamento existente, además de contener:

- a) Uso de suelo actual y potencial.
- b) Zonificación y regulaciones urbanísticas.
- c) Infraestructura disponible (agua, electricidad, vías de comunicación).
- d) Geología y estabilidad del terreno.
- e) Riesgos naturales (inundaciones, deslizamientos, etc.).
- f) Accesibilidad y conectividad.

El documento típicamente incluye:

- 1. Análisis de la zona y el terreno.
- 2. Evaluación de factibilidad técnica y económica.
- 3. Identificación de posibles restricciones o limitaciones.
- 4. Recomendaciones para el uso adecuado del suelo.

Autorización de proyecto de lotificación y servicio

Es un documento administrativo que determina la denominación y describe las características de un proyecto de lotificación, incluyendo la distribución y restricción, así como el uso de suelo por lote resultante.

Requisitos comunes para la autorización de proyecto de lotificación y servicio:

- a) Plano del proyecto de lotificación con firma del propietario y responsable de obra.
- b) Factibilidad vigente de servicios expedidos por el sistema municipal de aguas y saneamientos.
- c) Registro de propiedad actualizado.
- d) Escritura oficial que acredite al propietario.

Autorización de proyecto ejecutivo y licencia de urbanización

Es el documento que aprueba el diseño detallado de un proyecto de urbanización, construcción o infraestructura, verificando que cumpla con las normas y regulaciones técnicas, urbanísticas y ambientales aplicables.

Autorización de comercialización de lotes

Es un documento emitido por la autoridad competente que permite al desarrollador o propietario de un proyecto de urbanización vender o comercializar los lotes resultantes de la subdivisión del terreno, además de garantizar con todos los documentos legales, técnicos y urbanísticos establecidos por la autoridad.

La autorización de lotes suele incluir:

1. Numero de lotes autorizados para su venta.
2. Características de cada lote (superficie, medidas y colindancias).
3. Precio mínimo de venta y contratación.
4. Plazo de vigencia.

Requisitos comunes para obtener la autorización de comercialización de lotes

- a) Proyecto de lotificación autorizado.
- b) Registró de la propiedad actualizado.
- c) Factibilidades de servicios públicos.
- d) Estudio de impacto ambiental.

Autorización de municipalización.

Una vez que el interesado cumpla con los requisitos establecidos por esta Ley, el Municipio deberá de emitir la autorización respectiva para cada fase.

Artículo 56.- La solicitud para tramitar u obtener la primera fase denominada factibilidad de uso de suelo, se formulará por escrito y se presentará ante el Municipio, misma que deberá acompañarse de los documentos siguientes:

I. Carta poder simple y copia de Identificación oficial del propietario y del fraccionador y/o apoderado o representante legal, en el caso de que no sea el propietario quien realice los trámites;

II. Original y copia del croquis de localización del predio, de acuerdo a la carta urbana del centro de población correspondiente;

III. Original y copia de escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, misma que se hará la devolución del original previo cotejo;

IV. Copia de recibo del pago predial actualizado; y,

V. Original y copia del comprobante de pago indicado en la ley de ingresos municipal.

Artículo 57.- La solicitud para tramitar u obtener la segunda fase denominada autorización del proyecto de lotificación y servicios, se formulará por escrito y se presentará ante el municipio. Dicha solicitud, deberá acompañarse de los siguientes documentos:

I. Copia de dictamen de factibilidad de uso de suelo, emitido por el municipio correspondiente y, en los casos que sea aplicable, dictamen original y copia expedido por la Comisión Nacional del Agua o Comisión Federal de Electricidad, misma que se hará la devolución del original previo cotejo;

II. Copia de la autorización de la subdivisión o fusión del o los predios, en su caso;

III. Original y copia de la carta poder y copia de la identificación del apoderado o representante legal, según sea el caso;

IV. Copia certificada del acta constitutiva, tratándose de persona moral, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

V. Copia del instrumento jurídico que acredite la personalidad del apoderado o representante legal de la empresa, en el caso de que el trámite se realice a través de este;

VI. Original y copia del plano topográfico que deberá contener:

a) Coordenadas geográficas del centro del terreno;

b) Curvas de nivel a cada metro;

c) Poligonal con cuadro constructivo que describirá: estaciones, ángulos exteriores e interiores y longitudes;

- d) Vialidades circundantes;
- e) Escurrimientos pluviales o afluentes con sección transversal de cauce a cada 20 metros;
- f) Indicar ubicación del arbolado existente;

VII. Original y copia del plano de lotificación que contenga:

- a) Área lotificable: División de manzanas, lotes, medidas y superficies de los mismos, de acuerdo a la nomenclatura catastral;
- b) Área de vialidad: Misma que indicará vialidades colindantes y las que concurran al predio; en las vialidades deberá indicarse el arroyo vehicular, banquetas, camellones, cota de sección, nomenclaturas, sentido de circulación vial y cortes de las mismas;
- c) Área verde: medidas y superficies, en su caso;
- d) Área de donación: medida y superficies; y
- e) Cuadro de resumen, conteniendo conceptos, superficies y porcentajes de dosificación de uso del suelo.

VIII. Copia de la cedula catastral

Artículo 58.- La solicitud para tramitar u obtener la tercera fase denominada autorización del proyecto ejecutivo y licencia de urbanización, se formulará por escrito y se presentará ante el Municipio. Dicha solicitud, deberá acompañarse de los siguientes documentos:

I. Proyecto ejecutivo, que deberá contener los siguientes requisitos:

- a) Original o copia certificada de la opinión favorable expedida por la autoridad competente en materia de impacto ambiental;
- b) Original de la memoria de cálculo de escurrimientos pluviales, en su caso;
- c) Original de la memoria de cálculo de estructuras especiales, en su caso;
- d) Original del estudio de mecánica de suelos y diseños de pavimentos;
- e) Plano de red de distribución de agua potable autorizado, en su caso;
- f) Plano de red de atarjeas autorizado, en su caso;

- g) Plano de línea de conducción autorizado, en su caso;
- h) Plano estructural del o los tanques de distribución y/o bombeo, en su caso;
- i) Plano de equipo de bombeo, en su caso;
- j) Planos de energía eléctrica autorizados por la autoridad competente;
- k) Plano de drenaje pluvial, en su caso;
- l) Proyecto de la red de alumbrado público;
- m) Plano manzanero que contenga: Datos generales, nomenclatura de manzanas, cuadro de dosificación manzanera indicando nomenclatura, medidas, colindancias y orientación de colindancias de lotes, de acuerdo a la nomenclatura catastral y etapas de construcción, en su caso;
- n) Plano de siembra de vivienda que contenga: Datos generales, cuadro de lotificación, siembra y tipología de vivienda, dimensiones para el trazo y ubicación de la vivienda;
- o) Plano de niveles de plataformas: Datos generales, localización de plataforma, niveles y banco de nivel, cortes de terreno en plataforma, curvas de nivel, proceso constructivo y especificaciones, en su caso;
- p) Plano de vialidad: Vialidades con sentido de circulación; categorización e indicadores de vialidad; secciones viales, vehiculares y peatonales; perfiles y cadenamiento de vialidades; radios de curvatura vertical y horizontal; playas de estacionamiento con numeración de cajones; derecho de vía, proceso constructivo especificaciones;
- q) Plano de reforestación: indicando la especie de árboles a sembrarse y la ubicación de los mismos;
- r) Plano de señalización y nomenclatura, que debe contener: Datos generales; nomenclatura para viviendas; calles, andadores y estacionamiento; ubicación de letreros de nomenclatura en el conjunto; detalles de letreros y localización del mobiliario urbano; detalles constructivos y especificaciones; y,

s) Original del presupuesto de las obras de urbanización. Los planos a que se refiere esta fracción se entregaran en original y dos copias, además de una copia en formato electrónico acorde a la necesidad de la autoridad solicitante.

II) Licencia de Urbanización que deberá contener los siguientes requisitos:

- a) Bitácora de obra trifoliada;
- b) Calendario de obra;
- c) Recibo de pago por concepto de supervisión que señale la ley de ingresos aplicables; y,
- d) Recibo de pago por expedición de la licencia de urbanización.

Artículo 59.- Aprobado el proyecto ejecutivo, se emitirá la licencia de urbanización del fraccionamiento respectivo, que contendrá:

I. Relación sucinta de la factibilidad de uso del suelo, servicios públicos, impacto ambiental y otros similares que se tomaron en consideración;

II. Antecedentes de propiedad del inmueble objeto de lotificación

III. Proyecto ejecutivo de lotificación autorizado, describiendo la superficie lotificada y la tabla de uso del suelo aprobada, señalando el número de lotes, manzanas, áreas de donación y otras similares que componen la lotificación;

IV. Alcances y, en su caso, restricciones del proyecto ejecutivo de lotificación autorizado; y,

V. Relación de planos y proyectos, así como memoria descriptiva de la lotificación, aprobados y que forman parte de la autorización, los cuales deberán estar debidamente firmados y sellados de autorizados.

Artículo 60.- Autorizado el proyecto ejecutivo y otorgada la licencia de urbanización, se otorgará ante notario público la escritura de lotificación del predio. Así mismo, se deberá otorgar escritura de transmisión de propiedad a favor del municipio o en cuya demarcación territorial se encuentra el inmueble, o del organismo público que corresponda, de las áreas de donación, áreas verdes, vialidades públicas, servidumbres de paso o áreas de obras de cabeceras como líneas de agua o drenaje, tanques de distribución, cárcamos de bombeo o

cualquier tipo de obra que hubiere sido requerido por el órgano operador del sistema y que se ubiquen fuera de las vialidades y áreas comunes no vendibles.

Artículo 61.- La solicitud para tramitar u obtener la cuarta fase denominada Autorización de comercialización, se formulará por escrito y se presentará ante el municipio. Dicha solicitud deberá acompañarse de los siguientes requisitos:

I. Aviso de terminación de las obras de urbanización, concluida al 100% de acuerdo a la licencia de urbanización expedida;

II. Si las obras de urbanización del fraccionamiento fueron autorizadas por etapas, la etapa que corresponda;

III. Constancia de funcionalidad de la red de alumbrado público, expedido por la autoridad correspondiente;

IV. Acta de entrega recepción de la red de agua potable y alcantarillado, suscrito por el desarrollador y el Órgano o Entidad Municipal operador del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, concluida al 100% de acuerdo al proyecto ejecutivo autorizado;

V. Acta de entrega recepción de la red de energía eléctrica, suscrito por el desarrollador y la Comisión Federal de Electricidad, concluida al 100% de acuerdo al proyecto ejecutivo autorizado;

VI. Original de las escrituras de donación hechas a favor del ayuntamiento y/o, en su caso, a favor del sistema de agua potable y alcantarillado; y,

VII. Copia de la escritura de lotificación debidamente Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Artículo 62.- La solicitud para tramitar u obtener la quinta fase de autorización de municipalización, se formulará por escrito y se presentará ante el municipio. Dicha solicitud deberá acompañarse de los siguientes requisitos:

I. Póliza de fianza por el 10% del costo total de la obra de urbanización, expedida por institución afianzadora debidamente autorizada a favor del municipio, por vicios ocultos que pudieran tener dichas obras, tales como pavimentos, banquetas, guarniciones, mobiliario

urbano, muros de contención y obras de alumbrado público; si las obras de urbanización del fraccionamiento fueron autorizadas por etapas, la fianza será por el 10% del costo de la etapa que corresponda. La póliza tendrá vigencia de un año contado a partir de la municipalización;

II. Copia del recibo del último pago del alumbrado público.

Para que esta fase sea autorizada, deberán haberse cumplido las anteriores en su totalidad.

Artículo 63.- El municipio deberá dar respuesta a las solicitudes que se le realicen, para la primera, segunda y tercera fase, dentro del plazo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que reciba la solicitud correspondiente. Debiendo anexar cada uno de los requisitos señalados en esta ley, según la fase de que se trate.

Artículo 64.- Con respecto a la cuarta y quinta fase, el municipio deberá dar respuesta a las solicitudes que se le realicen en un plazo de siete días hábiles, contados a partir de que reciba la solicitud correspondiente. Debiendo anexar cada uno de los requisitos señalados en esta ley, según la fase de que se trate.

Artículo 65.- Tratándose de las fases de autorización de comercialización y municipalización respectivamente, los trámites se podrán realizar por etapas de acuerdo a la propuesta presentada por el solicitante y autorizada en el proyecto ejecutivo.

Artículo 66.- Cuando algunas de las solicitudes realizadas no cumplan con los requisitos que se señalan en esta Ley, se prevendrá al interesado para que los satisfaga en un término de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se le notifique. En caso de no cumplir con dicho requerimiento el interesado deberá presentar una nueva solicitud.

Artículo 67.- Los notarios públicos sólo podrán autorizar, preventiva o definitivamente, escrituras en las que se enajenen por primera vez lotes o viviendas de fraccionamientos o conjuntos habitacionales, cuando este otorgada la autorización parcial o total de comercialización, expedida por la autoridad municipal competente.

ANEXO 11

12.11 Diferencias entre los Condominios y Fraccionamientos

| FRACCIONAMIENTO | CONDOMINIO |
|--|---|
| Su venta es exclusivamente de un lote o predio dando lugar a la propiedad privada. | Su venta es en carácter en régimen de condominio. |
| Tiene una clasificación de acuerdo a la ley de fraccionamientos y conjuntos habitacionales para el estado y los municipios de Chiapas. | Su clasificación es de acuerdo a la ley de condominio se clasifica de acuerdo por su uso: en habitacional, comercial o de servicios e industrial, y por su estructura en: vertical, horizontal y mixto. |
| No existe en su reglamentación el porcentaje indiviso y proindiviso. | Por su régimen en condominio existe un porcentaje indiviso y proindiviso. |
| Da acuerdo a sus leyes se puede modificar la fachada, estructura y su régimen. | No se puede modificar ni fachada, ni estructura y tampoco su Régimen. |
| Existen reglamentos para su diseño, proyección y construcción. | Para su diseño, proyección y construcción no existe un reglamento ni especificaciones estructurales todo depende del tipo de construcción. |

Fuente: Elaboración Propia












| | |
|---|--|
| De acuerdo a la autoridad municipal para su construcción se tienen que destinar áreas domables para el equipamiento urbano o cualquier fin público. | para todos los condominios que integran el conjunto de referencia se debe de conservar áreas de uso exclusivo para la existencia de las áreas de uso común. |
| Su acceso al fraccionamiento es totalmente público y libre para cualquier persona. | Su acceso al condominio es totalmente privado. |
| No existen un reglamento condominal, que estipule los acuerdos entre los habitantes. | Existe un reglamento condominal donde detalla lo establecido en el acta constitutiva y las disposiciones que se crean necesarias, así como los derechos, obligaciones y limitaciones de los condominantes. |
| No comparten o tiene estructuras en común | Debido a su construcción comparten estructuras. |
| Dependiendo las características de cada predio pueden llegar a tener una clasificación diferente. | Todo el conjunto habitacional comparte la misma clasificación debido a su construcción y servicios. |
| No cuentan con escritura constitutiva. | El condominio tiene escritura constitutiva o régimen. |
| Existe un área de estacionamiento por cada predio | El área de estacionamiento de cada condómino varía, depende del área y del diseño que se propuso. |
| Su venta y construcción depende de la ubicación, la nomenclatura de mazanas y la dosificación manzanera. | Su venta o costo de cada unidad lo determina el porcentaje proindiviso e indiviso. |

Fuente: Elaboración Propia

| | |
|--|--|
| De acuerdo y autorizado por el proyecto ejecutivo además de la licencia de urbanización pueden llegar a tener paso de servidumbre. | No existe paso de servidumbre ya que el acceso es privado. |
| Se desarrollan exclusivamente en zonas urbanas o zonas de crecimiento. | Su desarrollo depende exclusivamente en Zonas Urbanas. |
| Su predial depende únicamente del área del inmueble, su construcción y de su ubicación. | Su pago predial depende únicamente del área del inmueble, el tipo de indiviso y proindiviso. |
| Su giro es únicamente habitacional. | Su giro puede ser habitacional, comercial e industrial. |
| Por el reglamento en los fraccionamientos los propietarios o desarrollador inmobiliario puede dejar áreas exclusivas para posibles desarrollos conocidas como áreas que se reserva el propietario. | No se permiten que en el inmobiliario se dejen áreas exclusivas para posibles desarrollos o que se reserva el propietario. |
| La escritura puede ser privada o pública según corresponda. | Su escritura es constitutiva. |

Fuente: Elaboración Propia

13. Anexos Digitales

| | | |
|----|--|--|
| 01 | Ley De Fraccionamientos Y Conjuntos Habitacionales Para El Estado Y Los Municipios De Chiapas. |  Ley de Fraccionamientos y (|
| 02 | Ley De Catastro Para El Estado De Chiapas |  Ley de Catastro.pdf |
| 03 | Ley De Propiedad En Condominio De Inmuebles Para El Estado De Chiapas |  Ley de Propiedad en Condominio de l |
| 04 | Ley General Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Humano del Estado de Chiapas. |  8Ley General de Asentamientos Hum |
| 05 | Reglamento de la Ley De Catastro para el Estado de Chiapas. |  REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTR |
| 06 | Reglamento Interior de la Secretaria General de Gobierno |  REGLAMENTO INTERIOR DE LA SEC |
| 07 | Reglamento De Construcción Para El Municipio De Tuxtla Gutiérrez, Chiapas |  Reglamento de Construcion.pdf |
| 08 | Valores Unitarios De Terreno Y Construcción |  VALORES UNITARIOS DEL TERI |
| 09 | Clasificación de Condominios |  FRACCI_CONDO.ppt |
| 10 | Minuta de Trabajo del proyecto del servicio social |  PROYECTO SS Catastro-FI Unicach |
| 12 | Plano Topográfico |  Plano Topografico 1.dxf |

| | | |
|----|--------------------------|---|
| 13 | Plano de Curvas de Nivel |  CURVAS FINAL 2.dxf |
| 14 | Planos Arquitectónicos |  PLANOS LA SEGUNDA FINAL.dxf |