

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION



**DESARROLLO DEL CONDOMINIO EN LA
CIUDAD DE MEXICO**

SEMINARIO DE INVESTIGACION ADMINISTRATIVA

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN ADMINISTRACION
P R E S E N T A**

MA. EUGENIA DE LA PEÑA RUBALCAVA

México, D.F.

1975

T

KM163

.M6

P4

c.1

03970



1080080676

11099

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION



DESARROLLO DEL CONDOMINIO EN LA CIUDAD DE MEXICO

• 00920

C.P. FRANCISCO MENDOZA TREJO
DIRECTOR DEL SEMINARIO

SEMINARIO DE INVESTIGACION ADMINISTRATIVA

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN ADMINISTRACION
P R E S E N T A

MA. EUGENIA DE LA PEÑA RUBALCAVA

México, D. F.

1975

m 163
- m 6
p 4

7
P. 397d



A MI MADRE,

Con Cariño, gran amiga, compañera
y Directora de mi vida.

A MI PADRE,

Con el recuerdo de los mejores
años.

A ERNESTO,

Por los motivos y razones que
el ya conoce.

A ERNESTO

 Mi hijo, promesa que ennoblece.

A MARIA EUGENIA

 Mi pequeña , veloz y traviesa
 Hija.

C A P I T U L A D O

P R O L O G O

CAPITULO I

LOS PROBLEMAS DE LA CIUDAD DE MEXICO

CAPITULO II

LAS COLONIAS PROLETARIAS DE MEXICO

CAPITULO III

ESTUDIO DEL BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y DE OBRAS
PUBLICAS S.A. PARA CASAS BARATAS

CAPITULO IV

DESARROLLO DEL CONDOMINIO EN MEXICO

CAPITULO V

EL ADMINISTRADOR

CAPITULO VI

CONJUNTOS HABITACIONALES EN LA CIUDAD DE MEXICO CONJUNTO
JARDIN BALBUENA

C O N C L U S I O N E S

CUESTIONARIO ANEXO

P R O L O G O

La presente Tesis no pretende ser un repertorio exhaustivo de cuanto se ha publicado sobre la vivienda popular, no se ubica en alguna disciplina específica en relación al problema que está presente.

Debe considerarse que este trabajo representa un primer paso, y que por lo mismo su alcance es relativamente corto, - la presentación de esta versión preliminar se hace con el deseo de que pueda ser de utilidad para quienes directa o indirectamente, están interesados en el problema habitacional, - además para justificar el tema, no es necesario acudir a consideraciones doctrinales, basta con invocar el enorme incremento que desde hace algunos años ha ido tomando especialmente la Ciudad de México la propiedad por departamentos.

Desconocida en la realidad durante mucho tiempo la escueta reglamentación pero el desmedido crecimiento de nuestra ciudad creó la necesidad de fraccionar los edificios por pisos ó más aún por departamentos haciéndose así indispensable una reglamentación más amplia de la Institución.

Al reformarse el Código y promulgarse la Ley, se hizo sentir la necesidad de un comentario, esta es la razón a que obedece someter a la consideración el presente trabajo.

Al elaborarlo he acudido -hasta donde me ha sido posible- a los comentarios de leyes para la materia, efectuando entrevistas, investigaciones, elaborando cuestionarios y siguiendo el método del Maestro Francisco Mendoza Trejo, Director de la presente Tesis, y de otras fuentes oficiales de información.

La Ley Mexicana , con profundo conocimiento de la naturaleza de la Institución que Reglamenta la ha llamado --- "Régimen de Propiedad y Condominio" , o bien , " Unidades Habitacionales". Al final del presente incluyo una bibliografía y fuentes de información , que he tenido en cuenta al elaborar este trabajo.

C A P I T U L O I

LOS PROBLEMAS DE LA CIUDAD DE MEXICO

La Ciudad de México, se encuentra situada a 2,240 metros de altura sobre el nivel del mar. En otros tiempos fué un Valle colmado de lagos , hoy desaparecidos, pero a pesar de ello, la vida de un pueblo se desenvolvió fundando una Ciudad memorable conocida (1) como " Ciudad de los Palacios" " La Región más Transparente del Aire", a la luz de estos conceptos advertimos que la Ciudad de México ha crecido sin orden y se ha desparramado.

Las ciudades básicamente están construidas por sus edificios, sus calles, sus barrios, sus transportes, sus instituciones y su gente. Ese conjunto de factores es lo que distingue a una Ciudad de otra.

En el presente siglo, la Ciudad alcanza su máxima y compleja grandeza. La imaginación, el arte y los acelerados avances de la tecnología contemporánea se han conjuntado para erigir grandiosos monumentos, lujosas residencias, majestuosas avenidas y sobervios edificios, para fabricar innumerables aparatos y vehículos electromecánicos que hagan más fácil la transportación y quehacer cotidiano.

(1) Varios Autores, Estudio Socio Ecológicos de una Zona Urbana. Equivalente a Tesis Profesional U.N.A.M. 1973-- Päg 6 y ss.

Una Ciudad como la nuestra necesita con urgencia una regeneración urbana a fondo. Frente a tamaños testimonios de la capacidad constructiva, la urbe también alberga y multiplica con diferentes nombres y caras extensas zonas donde la miseria se manifiesta con toda su dilatada gama de dramáticos resultados: hambre, desnutrición, delincuencia, insalubridad y promiscuidad.

Las ciudades con todos los adelantos a su servicio parecen debatirse entre dos fuerzas contrarias: la del progreso y la de una terca e inhumana desgracia de los desheredados. Esto es uno de los fenómenos comunes a todas las grandes ciudades contemporáneas amenazadas por un "amontonamiento" más que crecimiento, debido en gran parte a la explosión demográfica cuyas endebles marcas se acentúan en escala a la grandeza e importancia de la urbe.

La Ciudad de México al convertirse en una de las diez metrópolis más importantes del mundo, tampoco puede ser ajena a la problemática ocasionada por la aceleración demográfica. En los últimos 17 años el aumento expansivo de habitantes la ha enfrentado a las consiguientes necesidades: aumento de servicios urbanos, imperativo de mayores fuentes de trabajo, multiplicación de centros de esparcimiento y lo MAS URGENTE, suficientes e higiénicas viviendas para satisfacer la inacabable demanda.

Si analizamos con objetividad los diversos matices del problema, tenemos que admitir que se trata de un asunto de suma trascendencia .El Distrito Federal no sólo la metrópoli o sea la Ciudad Madre, sino también el asiento de los Poderes Federales y la Ciudad más antigua de América Latina y una de las diez urbes más importantes del mundo.

Ante la imposibilidad inmediata de ofrecer oportuna solución a tanto requerimiento, las urbes se han dejado invadir (aún las dueñas de grandes presupuestos) por chozas - casuchas, techos mal sostenidos, paredes en perpetuo desafío a la Ley de la Gravedad e instalaciones precarias que se -- convierten en grotescas caricaturas de la vivienda, amontonadas unas junto a otras, reciben el nombre genérico de "Arrabales, favelas, adoberas, tugurios, colonias proletarias o bajos fondos", según las peculiaridades y perfiles de cada país.

El Congreso Internacional de Arquitectos Modernos, define a los arrabales como "terreno sin trazado definido" en donde se vuelcan todas las tentativas donde a menudo se instalan los más modestos artesanos, el asiento de una pobla -

ción indecisa, destinada a numerosas miserias caldo de cultivo de revueltas que constituye uno de los mayores males del siglo (2) .

En nuestro país particularmente en la Ciudad de México los tugurios, han proliferado pese a los esfuerzos oficiales y en ocasiones hasta privados, por contener esa invasión de construcciones que servirían más a los animales que a los hombres. Estas "COLONIAS" han tomado el nombre oficial de colonias proletarias de las cuales existen aproximadamente 350 número que es variable por que en el transcurso del tiempo - algunas sufren una positiva modificación urbana, mientras -- otras nacen en menos de una semana.

Podríamos en consecuencia cruzarnos de brazos y esperar a que se siga destruyendo la armonía que una vez privó en la Ciudad y a que sus habitantes sigan viviendo en medio de un ambiente que ha perdido la transparencia del aire y que ha dejado en el olvido, ser la sede de sus hermosos palacios coloniales?.

¿ Cómo podríamos hablar de regeneración urbana si no llegamos a contar con una legislación operante, ágil, actual, - para el Régimen de Propiedad en Condominio (3) , que permita

(2), INDECO, Informe Anual, 1971.

(3), VALORES Catastrales y sus Efectos en la Regeneración Urbana, Ing. Benigno Carmona. Conferencia.

a éste significarse como la solución más adecuada al problema habitacional de México, impulsando al pequeño ahorrador y protegiéndole un patrimonio más sano y digno de plusvalía, así - como fomentando un mejor ambiente de confianza y respeto al - derecho ajeno de los copropietarios.

Y por último, como podríamos hablar de regeneración de - la Ciudad de México sin señalar los planos y tareas que está desarrollando el INDECO y su influencia y repercusión en diversas zonas de la metrópoli al momento en que la aplicación de todos sus valiosos trabajos de gabinete tengan su plena - realización y el éxito que se merecen.

El tema ha provocado leyendas, fantasías, y hasta investigaciones mal planeadas y peor dirigidas, inspiradas en el espíritu creativo, o demagógico (hechos sobre una familia , como sí científicamente se pudiera aceptar como "muestra" -- en una Ciudad de más de cinco millones de habitantes, uno o dos casos solitarios), que han creado una falsa y cambiante imagen alrededor de las colonias proletarias. Se le presentan como sitios de miseria, cuna de crimen, origen de vicios -- y hasta en algunos casos cuna de rasgos pintorescos y fol--klóricos.

A la fecha las investigaciones parciales más técnicas recogidas por la Secretaria de Salubridad y Asistencia, el Departamento Central y el Instituto Mexicano del Seguro Social y además el Instituto Nacional de la Vivienda, han conformado los siguientes rasgos sobre nuestros tugurios - es una vivienda hecha sobre la base de la improvisación, buscando adecuarse al clima y a los vientos, a base de aportar sorprendidas y no siempre desdeñables soluciones de construcción. Casi siempre carece de elementales servicios urbanos como el agua potable, el drenaje y la electricidad.

Pese a la carencia de tan fundamentales elementos, el ingenio humano siempre dispuesto ha aceptado desafíos, va resolviendo en forma dramática las necesidades comunmente y aunque parezca contradictorio, el primer servicio que se obtiene es el de la fuerza eléctrica, después el agua, mediante el transporte, sin importar distancia ni tamaño de recipientes, (el agua es la vida y se transporta a tantos kilometros como sea necesario). Casi siempre queda sin resolver el problema del drenaje, creándose así focos de constante insalubridad y generadores continuos de enfermedades.

En materia habitacional el problema es apasionante y ha despertado múltiples y variadas polémicas y comentarios dado el alcance que tiene en todos los órdenes de un poblado o de una Ciudad. En nuestro caso sólo nos referiremos a esta bella Ciudad de México, la que, por múltiples y va-

riadas circunstancias y hechos tiene su fisonomía propia mundialmente conocida y que se ha ganado poco a poco pero de manera firme hasta llegar a ser el centro de atracción mundial en muchos aspectos.

Hoy nuevamente por sus características especiales se ha convertido en el centro de atención de las más altas autoridades para servir quizá de ejemplo en la solución de nuestros grandes problemas nacionales, los barrios, las colonias, las grandes zonas urbanas que constituyen un problema urbanístico y de habitación, por haberse convertido en hacinamiento de necesidades en el que la vida humana transcurre en medio de vicisitudes, sin lograr alcanzar y satisfacer las necesidades más imperiosas son a los que está enfocada de manera directa, la regeneración urbana, no únicamente en el medio material que proporcionará comodidad, sino también se logrará, el que al humanizar esas condiciones de vida, la moral será también regenerada y los sentimientos firmes del hogar mexicano se verán fortalecidos de manera promitente al cambiar las condiciones caóticas que hoy prevalecen en muchos casos.

C A P I T U L O I I

LAS COLONIAS PROLETARIAS DE MEXICO

El Régimen de Propiedad Territorial es confuso. El departamento del Distrito Federal tiene un registro de Colonias Proletarias "Registrados y No Registrados", es decir, los reconoce en tanto tengan escrituras de propiedad y no los registra cuando carecen de este documento. Las colonias están ubicadas en su mayoría "53.24%", en el norte de la Ciudad y comprendidas dentro de las demarcaciones de los Comités Regionales de Villa Madero Azcapotzalco, Primera Delegación, Tacuba y Vallejo, y el "46.58%" de estas mismas colonias se encuentran en el Sur de la Ciudad agrupados en los Comités de Iztapalapa, Villa Obregón, Iztacalco, Tacuba ya, Coyoacan, Tlalpan y General Anaya, como antes se menciona el problema de drenaje aún no se ha resuelto satisfactoria

DRENAJE DURANTE EL SEGUNDO SEMESTRE DE 1962 (4)

| | CD.DE MEXICO | ZONA |
|-----------|-----------------|------|
| | % | % |
| SI EXISTE | 60 | 83 |
| NO EXISTE | 40 | 17 |
| TOTAL | 100 | 100 |

(4), Varios Autocres, Estudio Socio Ecológicos de una Zona Urbana, página 61, comprendido entre las calles de, - Apartado, República de Argentina, Emiliano Zapata, - Santísima y Leona Vicario, Peña y Peña.

mente en esas colonias. De las 350 el "28.57 %" carece por completo de sistema de drenaje y el "71.43%" tiene en el mejor de los casos una red que comprende la totalidad de las colonias y en la mayoría un sistema de drenaje que sólo presta servicio a una parte de las viviendas de las colonias.

La carencia adquiere tonalidades dramáticas en las colonias pertenecientes a Iztapalapa, Villa Obregón, Coyoacán y Tlalpan. En cambio, el agua es una carencia casi resuelta,

DOTACION DE AGUA DURANTE EL SEGUNDO SEMESTRE
DE 1962 (5)

| | CD. DE MEXICO | ZONA |
|------------------------------|------------------|------|
| | % | % |
| EXISTE DENTRO DE LA VIVIENDA | 54 | 76 |
| SOLO EXISTE EN EL PREDIO | 26 | 22 |
| NO EXISTE | 20 | 2 |
| TOTAL | 100 | 100 |

pues de la totalidad de las colonias solamente diez o sea el "2.86%" carecen de alguna clase de servicios de agua potable, el resto tiene hidrante público, ó bien combina los dos tipos con la existencia de pozos. En cuanto a las calles

(5), Varios Autores, Ob.Citada, Pag.61 los mismos ejemplos

el "39.14%" predomina la terracería en el "37.14%" el material es revestimiento en el "18.86%" las calles en parte están pavimentadas y en parte son terracería y sólo en una proporción del "4.86%" las colonias tienen calles de terracería y empedrado, pavimento y empedrado y sólo empedrado.

Las comunicaciones están satisfechas en su totalidad, y el camión constituye el transporte (6) más utilizado pues

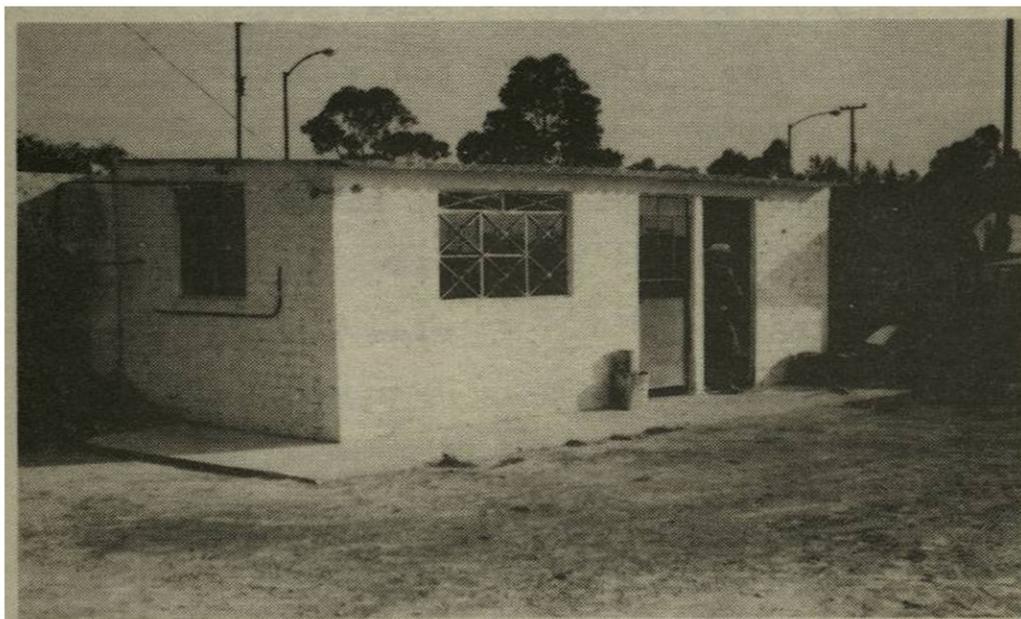
LOS MEDIOS DE TRANSPORTE QUE UTILIZAN

| RESPUESTA | FRECUENCIA ABSOLUTA | FRECUENCIA RELATIVA |
|-----------|------------------------|------------------------|
| Camión | 224 | 64.18 |
| Coche | 39 | 11.18 |
| Metro | 84 | 24.07 |
| Bicicleta | 2 | 0.57 |
| Totales | 349 | 100.00% |

de los habitantes de las colonias el "92.28%" utilizan ese sistema de transporte. El "3.99%" utiliza el tranvía y el trolebús y el "3.83%" no usa ningún medio de comunicación y sólo sirven de complemento del transporte principal en este caso el autobús.

(6), Varios Autores, Ob.Citada, Pag.238, los % cambian debido principalmente a la facilidad de uso del metro, Véase cuadro.

En cuanto a los materiales predominantes de construcción en los menos se encuentran el tabique "46.57%" que mezclado con adobe, cartones y otros llega a ser utilizado hasta el "92.84%" de las colonias. Le sigue como material importante el adobe. En cuanto a los materiales utilizados en techos es la bóveda la que predomina en un "21.14%" después la lámina de cartón en un "20.86%" y los dos materiales mancomunados se usan en un "30.28%". El resto de materiales no ha sido posible clasificarlo por su multiplicidad y suma el "27.72%". (7).



Se usa el tabique y la lámina de cartón como materiales predominantes.

Los estudios sobre las colonias proletarias tienen siempre como propósito fundamental, regenerar la parte

física de la vivienda (dando así el primer paso para que los moradores adquirieran un espíritu de superación), lo - que en el lenguaje de los constructores significa utilizar parte de lo construido y complementarlo con todos los servicios fundamentales.

La Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, después de conocer los datos anteriores recogidos y depurados por los CC Mario Martinez Silva y Miguel Palomino Técnico de Administración Pública, y Economista el - segundo cuando se conociera cuantas eran las colonias susceptibles de ser regeneradas y después de 80 días de trabajo se pudieron obtener los siguientes resultados:

| | |
|-------------|--------|
| normales | 27.29% |
| regenerable | 27.43% |
| conservable | 22.57% |
| ruinosa | 21.71% |

Se requería entonces un registro de observaciones cuidadasas donde se percibieran en forma científica desde las angustias hasta los temas espectaculares sobre la base de la objetividad para trazarse una política de regeneración-urbana, concordante con el mandato del C.Presidente de la República "satisfacer el anhelo de los humildes con una vivienda mejorada y al nivel de sus posibilidades".

Se necesitaba encontrar entonces, una colonia donde es tuvieran presentes todas las características antropológicas sociológicas y económicas y que adicionalmente no fuera muy extensa para que se estudiara familia por familia.

La colonia debía ser encontrada por rigurosa jerarquía de necesidades y de extensión. En Europa, casi siempre los suburbios han nacido en los límites de la Ciudad. En la ciudad de México, algunas de las colonias proletarias no se han ido hasta la periferia de la ciudad, sino que están enclavadas en partes céntricas. La Urbe se las ha tragado sin importarles el progreso. Lo anterior se debe a las rentas congeladas que abundan en esta zona.

Se localizó que en una parte semi-céntrica, se encontraba una pequeña comunidad conocida con el nombre de "CIUDAD PERDIDA", dentro de los límites de la colonia Buenos Aires. Obtenido el universo de trabajo, la Dirección General pidió que la investigación diera a conocer cuales eran los materiales de construcción predominantes: (8), la altura de los techos, el número de pozos negros, la forma en que se ob

(8), SIC, Censo General de Población 1970, a fin de apreciar la situación a nivel del D.F. se dejaron para consideración los siguientes datos:

(8), SEGUN MATERIAL EN MUROS

| | | | | |
|--------------------|--------|--------|-----------|-----------|
| | 100.00 | 100.00 | 1.219.419 | 6.874.165 |
| Adobe | 6.01 | 6.27 | 73.256 | 431.041 |
| Ladrillo o tabique | 88.30 | 87.94 | 1.076.766 | 6.044.870 |
| Madera | 2.74 | 2.76 | 33.417 | 189.885 |
| Embarro | 0.17 | 0.17 | 2.025 | 11.843 |
| otros materiales | 2.78 | 2.86 | 33.955 | 196.526 |

SEGUN MATERIALES EN TECHOS

| | | | | |
|----------------------|--------|--------|-----------|-----------|
| | 100.00 | 100.00 | 1.219.419 | 6.874.165 |
| Concreto y similares | 73.40 | 71.95 | 895.068 | 4.945.509 |
| Palma y similares | 1.96 | 2.11 | 23.929 | 145.737 |
| Teja y similares | 1.26 | 1.35 | 15.410 | 93.070 |
| Madera y similares | 4.04 | 4.00 | 49.227 | 274.904 |
| otros materiales | 19.34 | 20.58 | 235.785 | 1.414.945 |

SEGUN MATERIAL EN PISOS

| | | | | |
|------------------|--------|--------|-----------|-----------|
| | 100.00 | 100.00 | 1.219.419 | 6.874.165 |
| Tierra | 5.83 | 6.38 | 71.094 | 438.582 |
| otros materiales | 94.17 | 93.62 | 1.148.325 | 6.445.583 |

tiene el agua potable (9); de que vivían los habitantes, cua

(9), SIC, Censo General de Población 1970, a fin de apreciar la situación a nivel del D.F. se dejaron para consideración los siguientes datos:

SEGUN SU DISPONIBILIDAD DE AGUA

| | | | | |
|---|--------|--------|-----------|-----------|
| | 100.00 | 100.00 | 1.219.419 | 6.874.165 |
| Disponde Agua entubada | 95.65 | 95.52 | 1.166.421 | 6.566.053 |
| Dentro de la vivienda | 63.91 | 62.68 | 779.373 | 4.308.769 |
| Fuera de la vivienda pero dentro del Edificio | 19.65 | 19.09 | 239.661 | 1.312.314 |
| De llave pública con hidrante | 12.09 | 13.75 | 147.387 | 944.970 |
| No disponen de agua entubada | 4.35 | 4.48 | 52.998 | 308.112 |

les eran las ocupaciones principales, a cuantas personas sostenía un jefe de familia, el grado de movilidad de las familias la ocupación familiar el promedio de edad y los grados de escolaridad. Se buscaba obtener datos precisos y científicos no espectaculares o dramáticos; datos que servirían de base para un intento científico de regeneración y de ayuda vivendística a las 350 colonias proletarias de ninguna manera ejemplos aislados u observaciones publicitarias. Otro de los factores determinantes para llevar a cabo la regeneración urbana, es el arraigo. Siendo el arraigo el sentimiento que penetra hondamente en los seres y se manifiesta espontáneo por la preferencia a continuar viviendo en el lugar en que naciera o en el que pasara su infancia o juventud, o sea cual fuere el lugar, barrio o colonia, dado que los hechos pasados vuelven a vivirse en su imaginación, al evocarlos en cualquier instante, se ha discutido y analizado ese concepto concluyéndose que humanamente es un factor que debe tomarse muy en cuenta en todo plan de regeneración urbana.

Por otra parte el valor de la tierra aumenta constantemente, la demanda de habitación es mayor y las zonas habitacionales van creciendo más alejadas del centro de la Ciudad. Esto hace necesario ampliar todos los servicios municipales y urbanos, planear y construir nuevas vías rápidas de comunicación lo que conduce a incrementar la transportación y por-

eso se decía que el valor de la tierra es aún accesible. Efectivamente si comparamos los valores comerciales imperantes en los nuevos fraccionamientos de carácter particular para casas habitación unifamiliares o para conjuntos habitacionales que han proliferado en esta Ciudad, encontramos que son muy superiores a los que imperan en zonas escogidas para la regeneración. Esta atañe a todos: inquilinos, propietarios y organismos que expofeso se han creado para la solución del problema habitacional. Todos están íntimamente ligados a él, y sin la completa conformidad de las partes no hay solución viable.

De los valores catastrales deben derivarse los que sirvan para las transacciones finales, los que quedarán libres de toda presión o influencia ya que la operación debe realizarse con el convencimiento mutuo, ello servirá para frenar la especulación y la intención de lucro, las que quedarán ahogadas dentro de un planteamiento general al abarcarse manzanas y zonas completas sujetas a proyectos que respondan a un beneficio colectivo y no al de uno en particular.

Cada año se observa una mayor concentración urbana como fenómeno irreversible que ya en el año de 1970, representaba casi el 60% de la población del país y que amenaza con mayores incrementos al contemplarse el sistemático exódo rural

hacia las zonas urbanas.

Los programas gubernamentales de asistencia médica, la salubridad, los adelantos de la medicina y la cirugía así - como la higiene personal han reducido en nuestro país la ta sa de mortalidad casi a la tercera parte de la que era en - 1940, dando por resultado una tasa real de incremento del - 3.45% para el año de 1971. Al efecto el Señor Jaime Michaus Presidente del Comité de Sociedad de Crédito Hipotecario de la Asociación de Banqueros de México manifiesta lo siguien- te: Si aplicamos ese incremento real del 3.45% a la pobla- ción actual de 50 millones, resultan 1,725.000, seres que - anualmente necesitan primarias (10), estimando que se re- quiera una vivienda por cada 5 personas nuestra necesidad - de habitación de no cambiar la tasa real de incremento, se- aumentará cada año a razón de 345,000 casas y sólo por te- ner una idea aunque sea aproximada de la inversión necesi- ria, si estimamos un utópico costo promedio de \$ 50,000.00- por casa se necesitarían : \$ 17,250.000.000.00, para cons- truir esas casas anualmente sin considerar el déficit ya - - existente y las obras de infraestructura que requiere y re- querirá todo el problema habitacional.

(10), Captación de Ahorros y su Aplicación a la Vivienda. Conferencia dictada por el Sr. Jaime Michaus, Presi- dente del Comité de Sociedad de Crédito Hipotecario de la Asociación de Banqueros de México.

Por las elevadas cifras que representan la necesidad de construcciones para habitación, no obstante el alivio que constituirá el INFONAVIT con sus recursos, seguirá -- subsistiendo un déficit creciente al que debe detenersele con otras múltiples medidas económicas y sociales que se interrelacionan y que constituyen un verdadero reto para -- la eficiencia y capacidad de quienes confrontan la extrema responsabilidad.

En cuanto a la construcción de las casas, deben precisarse y reglamentarse sus especificaciones mejorando la calidad y resistencia con el fin de que se garantice una vida útil superior a los años del crédito que se concediera. Se invitó como un llamado a los inversionistas en bienes inmuebles, para que realicen sus inversiones de manera más orientada y productiva, procurando a la vez, que las instituciones públicas y privadas, den a conocer sus planes y -- trabajos para efectuar la regeneración. También se pretende que las inversiones en bienes inmuebles, sean menos empíricas y cada vez más dignas y profesionales.

La CANACO actúa como coordinadora de voluntades y esfuerzos. Sin embargo, es de justicia hacer notar que también trabaja estrechamente en la redacción de la Nueva Ley

de Condominio , lográndose que por primera vez en México , una institución del Sector Privado , haya contribuído decididamente al envío al Congreso de la Unión de una Nueva -- Ley de Condominios y un conocimiento más amplio, por todos los habitantes de las características propias de esta si-- tuación.

C A P I T U L O I I I

ESTUDIO DEL BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO
Y DE OBRAS PUBLICAS S.A. PARA CASAS
BARATAS

Ante este panorama al problema habitacional de las clases humildes de la Ciudad de México, se hizo urgente redactar un proyecto de ley de habitación barata que hiciese posible la elevación del nivel de vivienda en el país y especialmente en los centros urbanos.

En el pleno de la referida Comisión de Casas Baratas - (reunido a finales de 1934) se tomó el siguiente acuerdo: (11).

1.- Prosíganse metódicamente las investigaciones relativas al estado de la habitación barata en la Ciudad de México y las posibilidades de mejoramiento que ofrece tales trabajos deberán efectuarse principalmente alrededor de los siguientes puntos:

I.- Estudio de la Habitación defectuosa actual.

II.- Estudio de las condiciones familiares económicas etc, de las clases populares en relación con las rentas que pagan.

III.- Diversas formas de corrección de las habitaciones defectuosas.

IV.- Construcciones nuevas para diversos tipos de familias en relación con sus condiciones sociales y económicas.

Por la actualidad y el interés que aún tienen los pro - - -

(11), BNHUOPSA, Estudio No. 1 Palabras del Ingeniero Francisco Martínez Robles.

blemas estudiados en esta investigación, transcribimos algunas de las conclusiones a que se llegaron, " La síntesis de nuestras observaciones respecto a las habitaciones de las clases económicamente débiles, no puede ser más deprimente. Hemos recogido por toda la ciudad la imagen de un proletariado urbano sin hogar, empujado de la atmósfera mórbida de las fábricas, al ambiente de vicio y envilecimiento de las cantinas, pulquerías, cabaretes, prostíbulos, sin poder nunca gozar del reposo que sólo ofrece un hogar limpio y acogedor...".

"...Cuando menos unas 111,575 familias de la Ciudad de México o sea más de millón y medio de sus habitantes en razón de sus ingresos relacionados con el precio de los arrendamientos, se ven obligados a vivir en habitaciones inadecuadas para la vida humana (12). Es pues, preciso substituir unos cien mil tugurios en esta ciudad para defender de la tuberculosis, del raquitismo, del alcoholismo, del tifo, de todos los vicios, depravaciones, vilezas y enfermedades incubadas en pocilgas - vecindades a más de la mitad de sus habitantes.

"...La substitución de los actuales tugurios por habi

(12), A fin de apreciar la situación actual a nivel del D.F. se dejaron para consideración los siguientes datos; - tomados del Censo General de Población para el D.F.1970.

| TOTAL Según el No. de Cuartos | por Ciento | | por Número | |
|----------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
| | vivienda | Ocupantes | Vivienda | Ocupantes |
| | 100.00 | 100.00 | 1.219.419 | 6.874.165 |
| De 1 Cuarto | 28.76 | 25.21 | 350.681 | 1.793.596 |
| De 2 Cuartos | 25.50 | 26.09 | 310.909 | 1.733.089 |
| De 3 Cuartos | 16.64 | 16.63 | 202.985 | 1.142.957 |
| De 4 Cuartos | 11.80 | 11.93 | 143.861 | 819.865 |
| De 5 Cuartos | 6.60 | 7.08 | 80.504 | 486.426 |
| De 6 Cuartos | 3.89 | 4.38 | 47.442 | 301.101 |
| De 7 Cuartos | 2.40 | 2.81 | 29,247 | 193.459 |
| De 8 Cuartos | 1.53 | 1.87 | 18,630 | 128.376 |
| De 9 Cuartos y más | 2.88 | 4.00 | 35.160 | 275.296 |

taciones adecuadas entraña, el desenvolverse en una política social organizada, una actividad compleja que abarque: (13)

a).- Dotación o mejoramiento de los servicios municipales de agua potable, limpia, pavimentos y acera.

b).- Determinación de tipos de habitación barata de las cosas en que deban emplearse los diferentes que se establezcan.

(13), BNHUOPSA, Estudio Citado, Palabras del Director del Banco, Sr. (ng. Francisco Martinez Robles.

c).- Planeación de un desarrollo articulado y preciso para llevar a cabo la construcción, adaptación, demolición y reconstrucción de habitaciones baratas.

d).- Distribución planeada previamente de los sectores industriales de la ciudad.

e).- Proyección de toda una política fiscal, económica y financiera de iniciación, protección y fomento de habitaciones baratas por tanto de las que se deban a impulso de la iniciativa privada.

f).- Reglamentación de los arrendamientos de casas baratas a base de inspección oficial y sanciones.

g).- Centralización de estudios, datos, promoción y propaganda en organismos que gocen de cierta autonomía, pero también de la protección y vigilancia de los poderes públicos.

Desde la fecha de su fundación, hasta el año de 1947 el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas S.A., concentró sus esfuerzos y recursos al otorgamiento de créditos para, obras y servicios públicos, en consecuencia fué con posterioridad a su segunda Ley Orgánica, cuando el problema de la habitación popular cobró importancia en los programas.

La actuación del Banco en este aspecto, tanto por -- créditos otorgados, como por inversión directa y fideicomisos, ha permitido obtener los siguientes resultados:

" En los años comprendidos de enero de 1947 a octubre de 1968, se han construído 46,623 viviendas, de las cuales el 57.7% son casas solas y el resto de tipo CONDOMINIO. En su gran mayoría son de interés social y la inversión total asciende a 3,580.3 millones de pesos, beneficiando a 260.816 personas.

Como se puede apreciar el CONDOMINIO, puede ser la panacea al problema de la vivienda en México, ya que la copropiedad y la comunidad son frecuentes, pero el Condominio aparece apenas en la cuarta década de este siglo. Desde el año de 1954 en que se reformó el artículo 951 del -

Código Civil (14) Para el Distrito y Territorios se ex
pidió la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio-
de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Vi---
viendas o Locales, se intentó reglamentar esta situación
de hecho que había comenzado a evolucionar rápidamente -
para satisfacer las necesidades habitacionales de la po-
blación.

Tales disposiciones tuvieron la virtud de plasmar -
en normas estatales las estipulaciones elaboradas por --
los particulares adecuándolas a las experiencias de las-
legislaciones extranjeras.

--oo0oo--

(14), La Nueva Ley del Régimen de Propiedad y Condominios,
Artículo 951, del Código Civil para el Distrito y Te
rritorios.

C A P I T U L O I V

DESARROLLO DEL CONDOMINIO EN MEXICO

A N T E C E D E N T E S

La tradición jurídica mexicana que en materia civil se remonta al Derecho Romano, todo empezó con éste; conocidosísimos son los apotegmas latinos, nos dice Jerónimo-Gonzalez, presumiendo que la propiedad del suelo se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo.(15).

He aquí que podemos encontrar preceptos y definiciones de una relatividad sensata y adecuada a las necesidades de la vida, en virtud del principio, " Todo lo que se edifica cede al suelo". El solar como las piedras y materiales de construcción perdían su existencia independiente quedaban sometidos a un dominio hipotético diferente y en caso de conflictos entre los titulares anteriores a la unión el Derecho Objetivo decidía la contienda a favor del dueño del suelo por entender que el edificio era una cosa accesoria

Se ha querido también fundar la opinión de que los romanos conocieron la división de casas por pisos, en -

(15), Gonzalez Martinez Jerónimo, Propiedad por Pisos,
Pág. 306

tres textos del Digesto de Papiniano el primero, el segundo de Ulpiano y el tercero también de Ulpiano (16).

Papiniano, en su texto dice: " Tenía uno dos casas - que tenían el mismo techo y las legó a dos personas diferentes, dije, porque me parecía lo más cierto que techo pudiera ser de los dos, de tal forma que ciertas partes del mismo fuesen privativas de cada uno, pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra parte...". (17)

EDAD MEDIA

A nuestro parecer surge la institución del Condominio la imperiosa necesidad de la habitación y la imposibilidad al crecimiento horizontal en las ciudades amuralladas de esta edad, obligaron a fraccionar por pisos y aún por habitaciones la propiedad de las casas. Hay casas cuenta - Jerónimo González (18), que por ser ya estrechas no se pueden partir de arriba a abajo, y en este caso hay que seguir las imperaciones de la ley que quiere que las casas se partan de una manera que no produzca perjuicios.

(16), Digesto. Libro XLII Título XVII pág 825 con notas de Godorredo.

(17), Obra Citada, mismas paginas.

(18), Gonzalez Jerónimo, Ob Cit. pág 306 y ss.

PRIMERA GUERRA MUNDIAL

Tras la primera guerra mundial de 1914 - 1918, las circunstancias económicas experimentaron un brusco cambio que influyó en el problema de la vivienda.

El gran número de casas destruídas por la guerra - y la carestía de los medios de construcción aunado al aumento de la población fueron causas de crisis de habitación lo que originó una fuerte corriente legislativa favorable a la propiedad por pisos.

Se puede contar que el país que más recientemente ha reglamentado la propiedad por pisos es México.

DESARROLLO EN MEXICO

Entre los muchos reinos y señoríos que se fueron reuniendo en los reyes de España por herencias, casamientos y conquistas se encuentran las Indias Orientales y Occidentales, se formó para entonces la recopilación de Leyes de los Reinos de las Indias en cuya legislación no encontramos disposición que nos parezca aplicable a nuestra materia y se considera que en la Nueva España no se conoció la división horizontal de los edificios.

Tomando en cuenta la gran influencia del Código Civil Francés o Código Napoleónico sobre el Código Mexicano es evidente el artículo 1,120 " Cuando los diferentes pisos de una cosa pertenecieren a distintos propietarios, si -- los títulos de propiedad no arreglan los términos que deben contribuir a las obras necesarias se guardarán las reglas siguientes : (19)

1.- Las paredes maestras, el tejado o azotea y los demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los pro-

(19), La Legislación de México Independiente puede verse en la obra de Don Manuel Dublan llamada Colección Completa de las Disposiciones Legislativas. Edic. Oficial XVIII, México 1876 - 1886.

pietarios, en proporción al valor de sus pisos.

2.- Cada propietario costeará el suelo de su piso.

3.- El pavimento del portal, puerta de entrada, patio, o entrada común a todos, y obras de policía también comunes a todos se costearán a prorrata por todos los propietarios.

4.- La escalera que conduce al piso, primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo, la que desde el piso primero conduce al segundo se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y así sucesivamente. (20)

El anteproyecto y después proyecto de cinco Capítulos - con sus respectivos artículos del Licenciado Gustavo Velazco en el que tomó en cuenta además de las legislaciones de Cuba y Panamá las observaciones que le hizo la Secretaría de Gobernación y el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, quedando así plasmada la "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales".

(20), ... Durante la vigencia del Código de 1870 se entendió que en la propiedad por piso " cada propietario tiene

incontestablemente la propiedad separada exclusiva y absoluta del piso que le pertenece y ,

...las principales partes de la cosa tales como el suelo, los cimientos, las paredes maestras, escaleras, techos, y obra de carpintería, que son útiles a los pisos, pertenececen a todos en común y son indivisibles ”.

Rincon y Miranda Manuel, pág 112.

NATURALEZA JURIDICA

Se caracteriza esta institución --nos dice, MATEO GUERRERO-- (21), por la multiplicidad de teorías que sobre ella se han formado para establecer su naturaleza jurídica atribuyéndole diversas concepciones según el caso.

El paso de la propiedad de partes a la propiedad de la fracción del inmueble correspondiente no se efectúa más que a la disolución de la sociedad, época en la cual, los accionistas llegaron a ser realmente propietarios de la fracción de inmueble que hasta entonces no les estaba más que atribuída o sea que la propiedad por pisos es como -- una simple comunidad de bienes aclarando que "Al lado del Condominio absoluto, o sea el que por pactos o disposiciones especiales no está limitado en el tiempo ni en la extensión de los aprovechamientos de la cosa y excluye el disfrute privativo del todo o parte de la misma en beneficio singular de uno de los condueños existe una copropiedad diferenciada por disposición de la ley o por pacto entre los interesados, que les confiere facultades diferentes sobre la cosa para su mejor utilización, siendo compa

(21), Guerrero Mateo, Casa por Pisos, Diccionario de Derecho Privado. Tomo I, Barcelona 1950, pag 808 y ss.

tibles el mantenimiento de la proindivisión y el disfrute independiente por los participes. O sea que el mero hecho de estar dividida una cosa en pisos, correspondientes a diversas personas, no borra la comunidad real y efectiva de la totalidad de la finca.

Como consecuencia de lo expuesto sería que en el Contrato de Compra-Venta (22) deberán figurar forzosamente las características esenciales:

- a).- Descripción del edificio en general.
- b).- Valor del Inmueble
- c).- Descripción del Departamento, su número, situación, medidas, colindancias, piezas de que consta y demás datos para identificarlo.
- d).- Valor del Departamento
- e).- Destino que se le vaya a dar
- f).- Por ciento que le corresponde en el valor total -- del edificio.
- g).- Forma de contribuir a los gastos generales.
- h).- Bienes y Servicios Comunes
- i).- Reglamento de Condominio y Administración
- j).- Precio de Venta y forma de pago.
- k).- Y demás datos que se consideren necesarios.

(22), Diario Oficial del 28 Diciembre de 1972, Artículo 4o.

SOCIEDADES INMOBILIARIAS

Esta noción tomada en sentido amplio, significa simplemente una sociedad en la cual el objeto social propiamente dicho se encuentra constituido, por operaciones -- que tienen relación con inmuebles o sea que se manifiestan las actividades más diversas:

"Administración de los edificios, dándolo en arrendamiento, construir inmuebles o adquirirlos con el fin de arrendarlos o venderlos, adquirir bienes inmuebles especialmente terrenos para su venta con la respectiva plusvalía, lotificar terrenos, crear nuevos fraccionamientos construcción de casas populares y tantas cosas más".

PROPIEDAD EXCLUSIVA SOBRE EL DEPARTAMENTO

Para que un edificio pueda dividirse en departamentos es requisito esencial, que la división que se lleve a cabo sea orgánica, es decir, el departamento debe presentar cierto grado de sustantividad e independencia con relación a los demás para que pueda ser objeto de un Derecho de -- propiedad independiente. Algunos autores como Félix Alvarez Cascos (23), opinan que:

(23), Alvarez Cascos Félix, pág 267

"Lo que en un piso hay de propiedad privativa, es decir, no compartida con nadie, a favor del que se llama su dueño es nada, o casi nada, porque sí se tiene en cuenta que las paredes que limitan en sentido vertical son comunes de todos, si se tiene en cuenta igualmente que lo que en realidad es piso, es decir, la parte de techo ladrillo o de otra materia sobre la cual se pisa es ó puede ser a la vez techo del piso inferior, y el techo propio es al mismo tiempo suelo del piso que esta encima, hay en este caso una especie de medianía horizontal y a semejanza de lo que ocurre con la otra no es dueño del piso de arriba ni de abajo, sino los dos, y como consecuencia, lo único que puede llamar suyo, y de nadie más, el titular del piso es el aire que entra y sale por las ventanas!"

En este sentido opuesto se expresa Manuel Battle Vázquez (24), quien opina que una concepción como la del autor antes citado peca de ser demasiado material.

El derecho que a su propiedad exclusiva se confiere , "es la posibilidad de la vivienda o de instalación de industria en forma que más duradera y sólida que la simple relación de arrendamiento; en la posibilidad de inversión de ahorro, la ocasión o fuente de venta, la posibilidad

dad crediticia y de uso unido a una cierta disposición material aunque mínima, de ciertos elementos constructivos y desde luego de ciertos elementos accesorios y pertenencias"... por lo pronto, el pavimento de cada habitación - entiende la doctrina, es de propiedad exclusiva del dueño de esta y se entiende que puede cambiarlo cuantas veces le plazca, las obras interiores, pilas, cocinas, construcciones de higiene, además la costumbre consagra la posibilidad de un uso.

Nuestra Ley establece que "El propietario de un piso, departamento, vivienda, local, puede usar, gozar y disponer de él con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y con las demás que se establezcan con las Escrituras, y - los Artículos del Reglamento de Condominio y Administración respectivo".

Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparación del interior de su piso o departamento, vivienda o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes, otros elemen-tos esenciales del edificio o que pueda perjudicar a su seguridad, solidez, salubridad, o comodidad".

Tampoco podrá abrir luces o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone el conjunto o que perjudique la estética del edificio.

DERECHO SOBRE LOS BIENES COMUNES

Se ha asentado que el dueño de un Departamento es pro-pietario exclusivo de éste y copropietario de los bienes comunes.

Ahora ¿ qué se debe entender por bienes comunes?, desde luego existen diversos criterios:

Según Prohudon, " Todo lo que constituye las partes -- esenciales del cuerpo superficiario de la construcción queda necesariamente común e indiviso entre los propietarios - de los pisos diferentes" (25).

Para Negri, son bienes comunes " Los que considerados necesarios e indispensables para el fin propuesto, no se hallan sometidos a la voluntad de uno o varios propietarios sino a la decisión del conjunto de todos ellos en la forma y por el órgano que la Ley ha creado con ese objeto" (26).

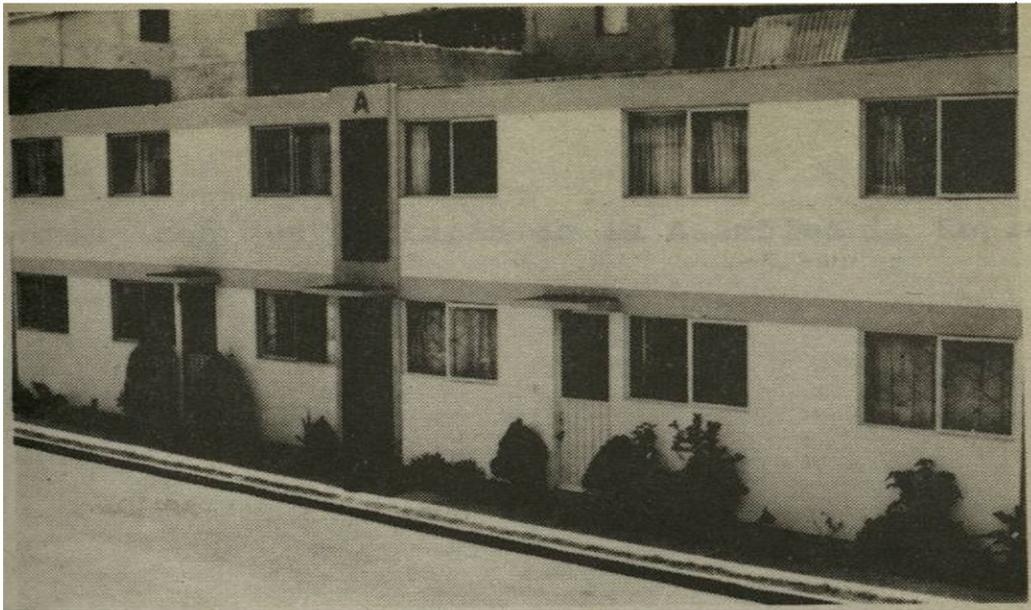
(25), Prohudon, Página 18.

(26), Negri A. José. Página 53.

Un criterio general es el que se dice: "se consideran comunes las partes del edificio necesarias para la existencia seguridad y comodidad de acceso , recreo , ornato o cualquier fin semejante.

Desde luego este es el criterio a que debemos atenernos para considerar como bien común a cualquier parte del edificio sobre la que hubiere duda acerca de su naturaleza , ya sea privativa o común , por el silencio de la ley , de las escrituras y del Reglamento de Condominio y Administración ".

Para abundar en el tema, diremos , que el Artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone de que cada propietario podrá servirse de los bienes comunes conforme a su naturaleza y destino y ordinarios sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás. O sea que la cuota de copropiedad sobre los bienes comunes debe constar desde luego en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad y Condominio así lo dispone expresamente la Ley, al fijar correctamente la cuota de copropiedad , reviste gran importancia, pues no solamente es esencial para determinar el porcentaje que en el Derecho de Copropiedad sobre los bienes comunes tendrán los dueños de los departamentos sino que también servirá para fijar los gastos en la proporción en que deben contribuir y con que se cuenta para los gastos generales del edificio y el



Se consideran comunes las partes del edificio necesarias para la existencia , seguridad y comodi-



dad de acceso , recreo , ornato , o cualquier fin semejante.

número de votos con que contarán en la Asamblea de Copropietarios.

OBLIGACIONES DE LOS BIENES DE LOS DEPARTAMENTOS

Este tipo de obligaciones se podrá dividir en dos grandes grupos.

I.- Obligaciones de los propietarios con relación al Departamento y . . .

II.-Obligaciones de los propietarios con relación a los bienes comunes y servicios comunes.

Primeramente veremos las obligaciones con relación al departamento , por actos , obras y gastos derivados de sus -- porciones privadas se reducen según H. Racciatti (27) , -

(27) , Racciatti Hernán, Página 139 y demás autores que cita.

a), Atender a los gastos de conservación y reparación de sus departamentos.

b), Efectuar el pago de los impuestos y derechos fiscales.

c), Abstenerse de ejecutar actos que afecten las normas de convivencia.

Serán por cuenta de los respectivos propietarios las obras que requiera su departamento con relación a la seguridad del edificio y deberá también abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la operación de los servicios comunes y estará obligado a mantener en buen estado la conservación y funcionamiento de los servicios propios. Además al pago de los impuestos sobre la propiedad raíz es obligación que alcanza a todos los dueños de inmuebles y por lo mismo a los propietarios de los distintos departamentos de un edificio.

Por lo que toca a los derechos por servicio de agua, la Dirección de Aguas y Saneamiento del D. F. ha seguido este sistema, se instala un medidor general a la entrada del edificio y medidores a cada departamento particulares desde luego llegado el momento de calcular los derechos adeudados se deduce de la cantidad que marque el medidor general, la suma de las cifras que aparecen en todos y cada uno de

los medidores particulares con esta operación se obtiene el consumo de las partes comunes.

Como punto segundo, las expensas por Administración, reparaciones y conservación de los bienes comunes así como los gastos originados en razón de innovaciones o mejoras del edificio común, están en el sistema de propiedad por pisos o por departamentos a cargo de los distintos propietarios del inmueble en proporción al beneficio directo y estrictamente material que cada uno reciba del aprovechamiento de los mismos.

Para abundar sobre el tema tenemos que decir que dividir los gastos originados en el condominio en dos grupos, gastos normales y gastos eventuales.

LOS NORMALES, son aquellos que se efectúan para poder utilizar y conservar los bienes comunes siempre que no impliquen una alteración o modificación esencial a la naturaleza de los mismos como ejemplo de gastos normales, hay que contar los sueldos de personal, administrativo, y de vigilancia, gastos de funcionamiento como bomba de agua, asensores, iluminación, limpieza y otros.

LOS GASTOS EVENTUALES, como reformas, modificaciones, alteraciones, que son necesarias hacerse a los bienes comunes.

Como se ha mencionado anteriormente estos gastos de

berán ser soportados por los propietarios de los departamentos.

A D M I N I S T R A C I O N

El reglamento de copropiedad, afirma Julien Meyer (28) fija las reglas que deben seguirse para asegurar el buen funcionamiento de los servicios del inmueble y las obligaciones de los copropietarios.

Cualquier Ley, y la de propiedad horizontal no escapa a esta regla, se encuentra en la imposibilidad de regir todas las situaciones de prever todos los casos infinitamente variados, que se presentan en la práctica.

En consecuencia, el texto legal debe ser redactado en términos generales y por esto, en cada caso particular se hace sentir la necesidad de establecer un reglamento especial-adequado al inmueble, en el que se limite la extensión de los derechos y de las obligaciones de cada uno de los dueños de los diversos departamentos y en el que se enuncia de manera tan precisa como sea posible la modalidad del funcionamiento de los servicios del inmueble dividido por departamentos.

(28), Mayer Julien, página 9.

La Ley exige que el Reglamento determine cuando menos los siguientes puntos:

- a).- Forma de designación, de facultades del administrador.
- b).- Bases de remuneración del administrador y de forma de su remoción.
- c).- Forma y proporción de la aportación de los propietarios a gastos comunes.
- d).- Forma de convocar la asamblea de propietarios en caso necesario persona que presidirá la reunión y las mayorías necesarias para adoptar resoluciones no tratándose de las cosas que la Ley exige una mayoría determinada.
- e).- Y en general, la fijación de los derechos y las obligaciones de cada uno de los propietarios, específicamente con la mayor claridad las partes del edificio que de uso común son, y las limitaciones que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tanto los bienes comunes como los propios.

Estimamos que aún cuando la alteración del reglamento no signifique modificación al dominio, la Ley debería contener un precepto en el que se ordenara la inscripción de cualquier reforma que sufriera la Escritura Constitutiva del Régimen con lo que se conseguiría la buena información de los terceros acerca del porcentaje que el departamento represent

ta en el valor total del edificio y consecuentemente de la proporción en que participa en la copropiedad de los bienes comunes y en los gastos generales del edificio - del destino general del edificio y servicios comunes y de los derechos y las obligaciones contenidas en el reglamento o en cualquier lugar de la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad y Condominio.

Pero además de estos requisitos impuestos imperativamente por la Ley, "Existen dice Negri (29), otros muchos aspectos en la vida del consorcio que deben ser contemplados en el reglamento y que adquieren señalada importancia en el desenvolvimiento de la propiedad en Condominio". es tos puntos son, "En general todos los aspectos de la convivencia, sean estos de carácter jurídico económico o moral o simplemente relativos al decoro, tranquilidad uso y goce del edificio común".

Cada edificio en particular tendrá características - especiales distintas de todos los demás y por lo mismo de berá elaborarse un reglamento para cada caso concreto, sin embargo, hay puntos que pueden ser iguales en todos los edificios.

(29), Negri A. José, Obra Citada, página 146.

C O N V O C A T O R I A

La Asamblea de copropietarios, dice Hernán Racciatti (30), debidamente convocada y obrando dentro de sus atribuciones legales y reglamentadas, es el órgano supremo ejecutivo, y en caso judicial o arbitral , a quien incumbe la determinación de las bases esenciales que en cada caso deberán respetarse, a fin de asegurar y velar por la buena marcha y normal funcionamiento de todo lo atinente a la comunidad.

Las convocatorias se harán por el Administrador -- cuando menos con tres días de anticipación a la fecha de la asamblea recogiendo las firmas de los copropietarios o sus representantes para constancia.

A S A M B L E A S

Alguien debe hallarse jerárquicamente, por sobre la autoridad del Administrador que no es definitiva, sino un simple mandatario del consorcio alguien debe fijar -

su retribución, y lo que es más importante alguien debe ficalizar su cometido y tener facultades para removerle en caso necesario.

Ese organismo o autoridad superior sobre la actuación del administrador no puede ser sino la ASAMBLEA que es la expresión jurídica y legal de todos los propietarios.

Se dá el caso de dos tipos de Asambleas, ellos son:

ORDINARIAS y,

EXTRAORDINARIAS.

LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS, serán aquellas que deben reunirse obligatoriamente cuando menos una vez al año y en las que se conocerá el informe del administrador, se revisará - en su caso propuesto de gastos para el año siguiente, en su caso, las cuentas que debe rendir el mismo administrador y se determinará la forma en que se arbitrarán los fondos necesarios para cubrir los gastos.

LAS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS, se convocarán en cualquier época del año que se estime conveniente y tratarán -- de todos los demás asuntos que no estén reservados para --- las asambleas ordinarias.

Q U O R U M

Por lo que respecta al quórum necesario para que una Asamblea se considere legalmente instalada, la Ley es omissa, y por eso se cree que en el Derecho vigente puede válidamente reunirse una Asamblea, cualquiera que sea el número de copropietarios presentados a élla, y sin que tenga relevancia alguna el hecho de que se haya instalado en virtud de primera o ulterior convocatoria.

V O T A C I O N E S

El voto - dice Nobile - (31), "consiste en la declaración de voluntad de una persona física con el fin de - constituir la voluntad colectiva de un ente, aún si éste está desprovisto de personalidad jurídica"..

El derecho de voto en la Asamblea constituye sin duda uno de los derechos más importantes del dueño de un departamento " Cada propietario dice, la ley, gozará de un-

(31), Nobile Gustavo Adolfo, Obra Citada, pág.31

número de votos igual al porcentaje que el valor de su piso, departamento, vivienda, o local, represente en el total del edificio.

Seguramente considerando que es de elemental prudencia establecer que el cómputo de los votos se hará exclusivamente en proporción al valor de cada unidad con relación al valor del conjunto.

En algunos asuntos será necesaria la unanimidad en otros será precisa una mayoría calificada según el asunto a resolver.

COMITE

Es muy usual que en el Reglamento de Condominio y Administración se organice un consejo de propietarios encargados de vigilar la gestión del Administrador, y de velar por la buena marcha de las relaciones entre los propietarios a este consejo, se le conoce como COMITE y viene a ser por sí decirlo un órgano de Administración intermedio entre el Administrador y la Asamblea de Propietarios sus facultades serán únicamente las que le señalen en el-

Reglamento o en la Escritura Constitutiva.

Su creación es recomendable en aquellos casos en los que exista un número considerable de departamentos de un edificio. Desde luego su función será meramente consultiva, no reemplaza ni uno ni otro organismo legal, su existencia responde al hecho práctico de que no es posible que el Administrador deba recurrir a la Asamblea en cualquier caso de duda o de difícil solución o interpretación o comprometa bajo su solo criterio los intereses de la comunidad, además de que no es posible de que la Asamblea se reúna más o menos a menudo, pues la convocatoria requiere tiempo y trámites que muchas veces no los justifica la importancia del asunto.

La presencia de este organismo allana y facilita grandemente la gestión del Administrador.

Es un cuerpo constituido por dos o tres copropietarios que actúan gratuitamente y residen indispensablemente en el edificio.

LA DISOLUCION DEL REGIMEN:

En nuestro Derecho vigente, la disolución del Régimen de Propiedad y Condominio sólo puede llevarse a efecto -- por tres causas:

- 1.- La voluntad unánime de los propietarios
- 2.- La destrucción del edificio
- 3.- La Ruina o vetustez del inmueble.

Poco hay que comentar en realidad del primer motivo, -- "La voluntad unánime de los propietarios en ejercicio del dominio del inmueble dice - Negri- (32) no conoce limitaciones toda vez que las decisiones que se adoptaran no contrarién las disposiciones de la Ley... que pueden considerarse de órden público. Sin embargo o en perjuicio de lo - que acabamos de afirmar, creemos que cuando exista sobre el inmueble sujeto al Regimen de Propiedad y Condominio al gún gravamen real, especialmente una Hipoteca será indispensable obtener el consentimiento del titular de ese dere cho Real para poder realizar la disolución del Régimen.

Por lo que corresponde a la Segunda Causa, la destrucción de una parte del inmueble que represente cuando menos las tres cuartas partes del valor total del edificio.

(32), Negri A. Jose, Ob Cit, Pág. 160

Sí el título no dispone otra cosa para decidir la --
reconstrucción del edificio en Condominio no basta la ma-
yoría sino que es necesario el consentimiento unánime de-
todos los Condóminos porque ninguno puede ser obligado a
reconstruir.

En caso de la tercera causal, sería la RUINA o VETUS
TEZ del edificio, la mayoría de los propietarios, podrá--
decidir la demolición y venta de los materiales o la recons-
trucción. Si optare por esta la minoría no podrá ser obli-
gada a contribuir a élla, pero los propietarios que hagan
mayoría podrán adquirir las partes de los disconformes se-
gún valuación judicial.

Las formalidades que debe revestir la disolución del
Régimen son las mismas que se deben seguir para revocar -
la declaración de voluntad por medio de la cual se consti-
tuye el Condominio.

C A P I T U L O V

EL ADMINISTRADOR

El Reglamento de Condominio y Administración obligatoriamente deberá contener la forma de designación y las facultades del administrador.

Dispone que los edificios sujetos a este Régimen serán administrados por la persona física o moral que designe la mayoría absoluta de los propietarios, si la Asamblea se reúne en virtud de primera convocatoria o la simple mayoría de ésta se reúne por segunda cita.

Conforme a nuestra Ley, puede designarse como Administrador a uno de los propietarios o a un tercero extraño -- del edificio. El primer proyecto redactado por el Lic. Velazco establece que mientras el número de propietarios no fuera mayor de diez la Administración podría desempeñarse por un propietario. Pero en proyecto y en la iniciativa -- presidencial se suprimió este límite dejando a la voluntad de los interesados el nombrar como administrador a un propietario o a un extraño. Es indudable que cuando se trate de edificios compuestos por pocas unidades sea más conveniente y económico designar como administrador a uno mismo de los propietarios; pero en los edificios en los que haya gran número de locales, será preferible contratar a una -- persona especializada en la materia.

La Ley no es prolija al enunciar las facultades del AD

ministrador sólo establece lineamientos generales, por esto es conveniente precisar en el Reglamento, de la manera más completa posible, las atribuciones del Administrador.

"Suele decirse -enseña Nobile- (33), que la actividad del administrador es doble: EJECUTIVA, que se ejercita en el interior del Condominio y REPRESENTATIVA, que se refiere al exterior".

También se suele decir que aún el Administrador del Condominio es el Organó ejecutivo frente a la Asamblea -- que tiene funciones de órgano dispositivo, pero esta distinción no es exacta. Sin embargo puede ser útil como concepto directivo, donde existe un reglamento especial de condominio será éste quien determine las distintas competencias de los órganos administrativos del Condominio.(34).

Para abundar diremos que se sigue un criterio sistemático de las atribuciones del Administrador.

I.- Función Ejecutiva

II.- Función Representativa

(33), Nobile Gustavo Adolfo, Obra Citada, página 154.

(34), Idem, página 155.

Dentro de la función EJECUTIVA, consistente en cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes, y atender y operar las instalaciones y servicios generales.

Estas funciones deberá desempeñarlas el Administrador procurando siempre que proporcionen las más ventajas posibles a los Condominios.

Ademas velará por la observancia de las disposiciones de la Ley y las del Reglamento de Condominio y Administración.

El Administrador deberá recabar de los propietarios - lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes del inmueble.

Será conveniente prever en el Reglamento las facultades del Administrador relativas a la forma de llevar a cabo la Contabilidad, los Libros , etc. etc. Puede también encargarsele de la guarda de la Escritura Constitutiva -- del Régimen de Propiedad y Condominio y de los demás documentos relativos al inmueble en conjunto.

La Función REPRESENTATIVA, se puede dividir en dos -- grupos:

A).- Representación frente a los terceros en general
vg. para celebrar un contrato a nombre de los condómines:

B).- Representación ante los Tribunales ya sea que

los Condóminos sean actores o demandadores.

El Administrador tendrá facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas pero no los especiales o que requieran cláusula especial salvo que se le confieran por el reglamento o la Asamblea. Este cargo es de confianza y por lo tanto no es delegable. A lo más el Administrador podrá encargar a otra persona la ejecución de algunos trabajos, asumiendo siempre plena y personalmente la responsabilidad.

Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios, a menos que la Asamblea los modifique o revoque.

El Administrador inmobiliario debe procurar diferenciarse porque no es un simple administrador, ya que no sólo se limita a cerrar operaciones, su labor se eleva a la categoría de consultor, asesorar, de verdadero guía; lo que plasma no en un simple acto de corretaje sino en una operación beneficiosa para las partes a que su profesión está sirviendo. El mercado inmobiliario mexicano presenta facetas muy distintas a las que observaban hace aproximadamente dos décadas. El Administrador se está desarrollan

do en tiempos nuevos ya que debe enfrentarse y saber resolver los problemas que la expansión enorme de la economía - en los últimos 10 años le presenta. (35).

La glosa de materias para la formación de Administradores de Unidades Habitacionales , viene a ser un grán adelanto en esta rama de la Administración, ya que es impartida por la Asociación Mexicana de Administradores y Agentes Inmobiliarios, dando de esta forma seguridad y confiabilidad en las inversiones que se desee hacer.

Relación de materias para formación de Administradores en
Unidades Habitacionales

- I.- Panorama general de la función del Administrador de las Unidades.
- II.- Disposiciones Jurídicas relativas a la vivienda humana.
- III.- Organización y manejo de la Oficina Administrativa.
- IV.- Contabilidad, Crédito y Cobranzas.
- V.- Organización y manejo de personal
- VI.- Mantenimiento y preparación de Edificios.
- VII.- Relaciones Humanas.

Especificación de materias que debe atender en aprendizaje un Administrador de Unidades Habitacionales.

I.- Panorama General de la función del Administrador - de Condominio o bien Unidad Habitacional.

- 1.- Concepto de Administración;
- 2.- La Administración Pública,
- 3.- La Administración Privada,
 - a) Negociación Mercantil
 - b) Inmuebles
- 4.- La Administración de Empresas

II.- Disposiciones Jurídicas relativas a la Vivienda.

- 1.- Preceptos constitucionales sobre la propiedad privada,
- 2.- Regulación de la propiedad privada en el Código Civil,
- 3.- Disposiciones Administrativas,
 - a) Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales,
 - b) Reglamento de las Construcciones,
 - c) Reglamento de Policía,
 - d) Reglamento de Limpia,
 - e) Ley de Contaminación Ambiental: Reglamentos,
 - f) Legislación Sanitaria,
 - g) Nociones sobre Legislación Fiscal,
 - h) Impuesto Predial
 - i) Derechos de Cooperación,
 - j) Derechos por Servicios de Agua Potable,
 - k) Ley del Timbre: Arrendamiento y Venta de Inmuebles,
 - l) Impuesto sobre la Renta.

III.- Organización y manejo de la Oficina Administrativa

- a) Documentación
- b) Archivo
- c) Correspondencia
- d) Formularios reglamentos para Condominios
- e) Libros Actas.

IV.- Contabilidad Crédito y Cobranzas

- 1.- Nociones Generales de Costos
- 2.- Inventarios
- 3.- Compras
- 4.- Nociones sobre el presupuesto
- 5.- Informes de crédito
- 6.- Garantías del Crédito
- 7.- Documentos que acreditan derechos pecuniarios
- 8.- Títulos Ejecutivos
- 9.- Crédito Bancario
- 10.- Fianzas
- 11.- Seguros
- 12.- Cobranzas extrajudiciales
- 13.- Cobranza judicial
- 14.- Liquidaciones y recibos

V.- Organización y Manejo de Personal

- 1.- Selección de personal
- 2.- Distribución del trabajo
- 3.- Eficiencia de los servicios
- 4.- Disposiciones sobre el contrato de trabajo

5.- Disposiciones de Seguridad social

VI.- Mantenimiento y Representación de Edificios

- 1.- Problemas de las construcciones verticales
- 2.- Problemas de las construcciones horizontales
- 3.- Problemas arquitectónicos
- 4.- Representación de Inmuebles
- 5.- Mejoramiento de Inmuebles
- 6.- Técnica de Almacenamiento de materiales
- 7.- Relaciones con Contratistas y prestadores de Servicios

VII._ RELACIONES HUMANAS

- 1.- Principios sobre la comunicación humana
- 2.- Problemas de la convivencia humana
- 3.- Relaciones con las autoridades
- 4.- Relaciones con el personal
- 5.- Relaciones con el público

NOTA El temario anterior es simplemente enunciativo y comprende las materias que se estiman indispensables para la preparación de este tipo de Administradores de Condominio o Unidades Habitacionales

El Contenido de cada uno de los temas será el que estrechamente necesite conocer el estudiante, evitando que se extiendan las exposiciones a datos que no sean básicos y elementales. (36)

(36), Carrera, nueva propuesta por la A.M.A.A.I. en concordancia con el INFONAVIT, en la Cuarta reunión anual del 27 de Enero de 1973, en Cd. Juárez.

Formación e Implementación del Vehículo Didáctico

Se estudiará cuidadosamente el contenido que deberán tener los cursos, limitándolos a lo indispensable para e vitar esfuerzos innecesarios de condensación de parte del alumno y asegurar la posibilidad de instalar, al final -- del curso, exámenes totales, garantizándose así la cali-- dad profesional del Administrador mexicano de Condominios o Unidades Habitacionales.

Los pasos a seguir:

a) Revisión de estudios y comprobación de haber acre-- ditado los grados de secundaria o prevocacional.

b) Establecimiento de un aula experimental para la va lidación de los temas y métodos didácticos.

c) Elaboración de los textos que deberán contener la-- materia indispensable.

d) Establecimiento de etapas dentro del curso, permi- tiendo así al otorgamiento de una licencia temporal de ad ministrador a los alumnos que hayan aprobado la primera e tapa.

e) Instalación de sistema de persecución para invali-- dar licencias temporales otorgadas si los alumnos no com- pletan etapa siguiente en tiempo predeterminado.

f) Creación de la licencia de Administrador de Condominio o Unidad Habitacional, misma que deberá ser otorgada por autoridad competente a la persona que haya aprobado en curso total.

g) Instalación de proceso de resello de licencia, obligando así a los Administradores recibidos a una actualización continua de sus conocimientos.

h) Preparar textos especiales para impartir cursos por correspondencia y organizar personal que efectúe los exámenes.

ORGANIZACION

Se estima conveniente crear un patronato que elabore, revise y controle el plan de estudios, las condiciones de ingreso, la realización de los cursos y la eficacia de los exámenes.

FINANCIAMIENTO.

Respecto del financiamiento de la Academia, incluyen de el material y aprendizaje, debe ser a cargo de organismos descentralizados como son el INFONAVIT, INDECC, FOVI, la Asociación de Banqueros de México y demás Instituciones similares. (37).

(37), Idem, Nueva Carrera, Cuarta Reunión.

RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR

Por la glosa de materias anteriormente vista se deduce la gran responsabilidad del mismo, y como puede darse el caso, afirma Gómez Gil (38), de que una Administración deficiente -por no cumplir las reglas establecidas para la buena marcha del régimen- produzca graves consecuencias, hay que considerar los dos tipos de responsabilidad en que puede incurrir el Administrador, catalogados así:

- A) De índole PENAL, cuando en su conducta haya mediado dolo, o simplemente culpa.
- B) de índole CIVIL, por los daños y perjuicios que su conducta pueda ocasionar.

La principal obligación del Administrador es la de rendir cuenta anualmente a la Asamblea ordinaria de su gestión durante el año anterior.

Las Leyes Mercantiles establecen para el Administrador de las Sociedades la obligación de constituir una garantía para su manejo; no así para el Administrador de Condominio para el cual la Ley no preve ninguna garantía.

(38). Gómez Gil Manuel Orlando, obra Citada, página 221

Sin embargo dice Nobile esto no significa que el Reglamento de Condominio no pueda establecer, especialmente en los grandes condominios y para los Administradores extraños al condominio, una garantía idónea para responder por su gestión. Si se piensa que tal vez se trata del manejo de sumas importantes de millones de pesos se verá -- que resulta sumamente útil establecer para los Administradores de los grandes condominios una garantía ya que muchas veces la ligereza de los condominos confía a extraños la Administración sin asegurarse de la capacidad y -- rectitud de ellos. (39).

REMOCIÓN

Salvo que el Reglamento disponga otra cosa, el Administrador que para este efecto se equipara al Gerente de una Sociedad podrá ser removido libremente por el voto de la mayoría de los propietarios, es decir:

Por mayoría absoluta (la mitad más uno), así la Asamblea se reúne en virtud de primera convocatoria o por simple mayoría, si la reunión se celebra por Segunda o ulterior convocatoria.

(39), Nobile Gustavo A., obra citada, página 221.

Para abundar en este tema se puede apreciar que el Administrador viene a resultar el instrumento de eficacia -- que hará factible el funcionamiento regular de los Condo-- minios y Unidades Habitacionales.

El esmero que ponga en la realización de sus trabajos el tratamiento del personal a sus órdenes, la imagen que - adquiere frente a sus condómines y a las autoridades sus - conocimientos técnicos sus reglamentaciones, leyes fiscales, cuestiones arquitectónicas, de ingeniería de Salubridad y - de Urbanismo y en General su preparación para resolver los problemas cotidianos a los que tendrá que enfrentarse, se-- rán condiciones definitivas para el éxito de su labor y -- consecuentemente, para la evolución de los regímenes jurí-- dicos que tanta importancia tienen para resolver el proble-- ma habitacional de una Ciudad que crece en forma inconteni-- ble.

C A P I T U L O VI

CONJUNTOS HABITACIONALES EN LA CIUDAD DE MEXICO

CONJUNTO JARDIN BALBUENA

PROGRAMA BUENA VIVIENDA DE 1965 - 1970

CONJUNTOS HABITACIONALES EN LA CIUDAD DE MEXICO

La Gerencia de Habitación del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.A (40), esta llevando a cabo un proyecto Piloto de Mejoramiento de Vivienda cuyos resultados a la fecha se sintetizan en la presente , dedicada a dar a conocer las experiencias de nuestra institución en el campo de la vivienda de interés social.

Confiamos que los resultados obtenidos puedan ser una contribución modesta.

CONJUNTO JARDIN BALBUENA

El Conjunto Habitacional Jardín Balbuena, se localiza en el sector oriente de la Ciudad de México, dentro del

(40), BNHUOPSA, Estudio No. 6 . Pte. Jesus Robles Martinez



Vista del Conjunto Jardin Balbuena



Fraccionamiento Jardín Balbuena, el acelerado crecimiento de la Ciudad hizo que en el curso de pocos años el terreno fuera rodeado de construcciones, con estos antecedentes y ante lo agudo del problema de la vivienda, el terreno fué desincorporado del servicio público. Mediante Decreto Presidencial fechado en el mes de Diciembre de 1948 y en el año de 1950, fueron llevadas a cabo las primeras gestiones administrativas tendientes a la constitución de un fideicomiso sobre dicho terreno. Nombrándose al Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas S.A. para llevar a cabo su urbanización y lotificación. De esta manera fue realizado el fraccionamiento Jardín Balbuena, en el cual la actual administración ha construído una serie de conjuntos habitacionales constituidos por edificios -- multifamiliares y unidades unifamiliares del programa de vivienda de interés social que la institución lleva a cabo.

ASPECTOS URBANISTICOS.

FUNCION URBANA, HABITACION, Comprende la superficie de la Ciudad destinada a dar alojamiento a sus habitantes, así como las actividades o aspectos correlativos a ella, es decir, densidades de población, tipos de vivienda, zonificación de habitación, tendencias hacia la ampliación de la misma.

El fraccionamiento Jardín Balbuena, donde se emplazan los diversos conjuntos de habitación se encuentra ubicado aproximadamente a 2.5 Km. del principal centro comercial y de negocios de la Ciudad.

La superficie total del fraccionamiento es de 204.87 hectáreas y la topografía del mismo es totalmente plana.

Características de la zona circundante, compuesta por la Colonia Gómez Farías e Ignacio Zaragoza al oriente, Mercedes Balbuena y Penitenciaría al poniente, Moctezuma al norte y Granjas México al Sur.

POBLACION

Son las siguientes: Alta densidad de población predominancia grupos socio económicos de nivel medio inferior y construcciones principalmente unifamiliares de tipo decadente con deficiencias en servicios y materiales constructivos, colonias de tipo que se ha denominado comúnmente "Colonias Proletarias".

TRABAJO

Comprende toda la superficie destinada a dar albergue a las actividades administrativas, burocráticas, comerciales, profesionales, fabriles, industriales, etc., así como su Reglamentación, zonificación y esquemas de ampliación.

DENSIDAD DE POBLACION

En el estudio de factibilidad económica se establecieron requerimientos de aproximadamente 1,360 viviendas con el objeto de lograr amortizar la inversión. Con base a esto se llevó a cabo el proyecto de conjunto cuya realización fué planeada en tres etapas, de acuerdo con este planteamiento el proyecto definitivo quedó integrado por 84 edificios con 1,360 viviendas departamentos en total.

Tomando en cuenta una familia promedio de 5.3 miembros en el mencionado número de departamentos se obtiene la cantidad de 7,988 habitantes como población total aproximadamente en los conjuntos multifamiliares. Por lo que a todo el fraccionamiento respecta se tienen aproximadamente - - - 60,000 habitantes.

CRITERIOS DE AGRUPACION

Existen dos criterios de agrupación de edificios en la solución de los diversos conjuntos. El más comúnmente empleado es el de edificios colocados en forma paralela, el otro es a base de agrupaciones en forma lineal. Esto último motivado por disponer de terrenos sumamente estrechos.

Con respecto a la orientación de los edificios es - - -

posible apreciar que éstos se ventilan e iluminan preponderantemente en el sentido oriente-poniente.

Promedios

| | |
|--|----------|
| 1.- Superficie construída en planta baja | 42.67 % |
| 2.- Estacionamientos | 21.86 % |
| 3.- Areas Libres | 35.47 % |
| | <hr/> |
| Total | 100.00 % |

ESTACIONAMIENTOS Y AREAS LIBRES

Las areas libres tienen bastante importancia porque son lugar de diversión y solaz para infantes y adultos, -- verdaderos refugios vegetales en medio del tráfigo urbano.



Estacionamientos y Areas Libres



ASPECTOS SOCIALES

En esta parte se ve la conexión existente entre la forma de la vivienda y algunos aspectos sociales importantes - tales como la criminalidad, la salubridad, y la educación - de los habitantes de las distintas regiones de la Ciudad.

Se han elaborado algunos cuadernos con estadísticas -- aprovechando el material existente en diversas dependencias oficiales para relacionarlos. Desgraciadamente , la mayor parte de la información sobre estos aspectos se refiere a los cuarteles y delegaciones en los que administrativamente está dividida la Ciudad.

CRIMINALIDAD

La distribución de los cinco delitos más importantes - registrados por la Procuraduría por Cuarteles y Delegaciones del Distrito Federal, representa el 7.4% del total de delitos cometidos y registrados. Se presenta el número de lesiones, robos, homicidios, daños en propiedad ajena y delitos sexuales cometidos diariamente, en promedio.

Morbilidad por enfermedades transmisibles. Es las producidas por diversos gérmenes patógenos y que como su nombre lo indica se comunican de una persona enferma a una sana. La enorme difusión de las enfermedades transmisibles en la-

Ciudad de México se explica por la relación que tienen -- éstos con la mala habitación, veamos el cuadro siguiente-- la comparación relativa al número de cuartos por vivienda. (41).

¿ De cuántos cuartos se compone su casa, incluyendo cocina baño, comedor, etc.?

| RESPUESTA | Frecuencia Absoluta | Frecuencia Relativa |
|-----------|---------------------|---------------------|
| UNO | 23 | 9.45 |
| DOS | 24 | 9.84 |
| TRES | 39 | 15.98 |
| CUATRO | 58 | 23.77 |
| CINCO | 65 | 26.64 |
| SEIS | 19 | 7.78 |
| SIETE | 9 | 3.69 |
| OCHO | 5 | 2.05 |
| NUEVE | 2 | 0.82 |
| TOTAL | 244 | 100.00% |

El cuadro anterior se cita para darse idea clara de lo necesario que resultaba planear los departamentos para acomodo de una familia normal mexicana.

(41), Varios Autores, Estudio Socio Ecológico de una Zona Urbana. Equivalente a Tesis Profesional U.N.A.M. -- 1973, página 66

ASPECTOS ARQUITECTONICOS

Cada uno de los departamentos consta de tres recámaras, estancia, comedor, cocina y baño y en algunos casos con amplio patio de servicio, integrado al núcleo de cocina y baño de cada apartamento.

La estancia y el comedor en todos los casos se encuentran solucionados en un sólo espacio.

Todas las recámaras tienen igual superficie y tan sólo dos de ellas cuentan con closets, en todos los casos el área libre del departamento permite un amoblamiento normal ya sea con una cama doble o dos individuales.

SERVICIOS MUNICIPALES

ESCUELAS

Los servicios escolares dentro del conjunto ha sido hasta ahora justificado por la presencia de una escuela -- Primaria Oficial que funciona dentro de la Unidad en la -- que actualmente absorbe un elevado porcentaje de demanda-- educativa de la unidad a ese nivel escolar.

Distribución de la población escolar.

70 % en enseñanza primaria

30 % en enseñanza pre-primaria

11.6 Aulas o sea 6 aulas por turno para la escuela -
primaria (dos turnos)

6 Aulas para la escuela pre-primaria (dos turnos).

Nota: Considerando aulas de 60 alumnos.

AGUA POTABLE

Para el abasto de agua potable del conjunto se cu
tan con tomas conectadas al sistema de abastecimiento ur-
bano. Su diámetro es generalmente de 38 MM, y alimenta ci
ternas de cada edificio mediante una llave de alta presión
con - - - - -

flotador automático, que cierra la entrada una vez que la cisterna está llena.

De la misma tubería de alimentación general, parten ramales de menor diámetro para alimentar los hidrantes y tomas de riego.

En las cisternas de cada edificio se dispuso una motobomba para alimentar a los departamentos, siendo su capacidad suficiente para el volumen calculado bajo la consideración de una dotación de 150 litros por persona, como lo exigen los reglamentos en vigor.

ALCANTARILLADO

El servicio de su desagüe sanitario de esta Unidad se compone básicamente de una red que desemboca a registros comunes.

ALUMBRADO PUBLICO

Se han utilizado dentro de la Unidad, arbotante de luz, mercurial con focos de 400 watts sobre poste metálico telescópico de 8 metros de altura con base de concreto. El encendido es controlado automáticamente mediante

fotoceldas eléctricas localizadas en los edificios.

INSTALACION DE GAS

El combustible empleado para abastecer los diferentes aparatos domésticos instalados en los departamentos, tales como : calentadores y estufas es el gas, desde luego licuado propano, el que se almacena en tanques estacionarios generalmente colocados en la azotea de cada uno de los edificios.

El que cuenta con los dispositivos necesarios de seguridad para evitar riesgos y garantizar la eficiencia del servicio.

Cada departamento cuenta con un medidor localizado sobre la fachada de servicio el que registra el consumo de gas de cada departamento, lo que permite que los usuarios disfruten de un servicio ininterrumpido, en el caso de -- que haya necesidad de hacer reparaciones, modificaciones o nuevas instalaciones.

PAVIMENTOS ANDADORES Y JARDINES

El pavimento empleado en los estacionamientos es de concreto simple con resistencia de 175 Kg/cm^2 .

Tanto los andadores interiores como las banquetas pe
rimetrales, son de concreto, utilizando losas con entre ca
lles de pasto.

La totalidad de los espacios exteriores, salvo esta
cionamientos, andadores y banquetas se hayan recubiertos-
de pasto guía, complementado por pequeños arbustos aisla-
dos.

FINANCIAMIENTO

La Ley Orgánica que rige este tipo de Condominios ó Unidades dice :

- I.- Promover y encauzar el financiamiento y la inversión de obras y servicios públicos de interés social.
- II.-Asesorar técnicamente a personas morales en la planeación, funcionamiento y ejecución de obras y servicios públicos de interés social.
- III.Realizar las operaciones fiduciarias autorizadas por la Ley y ...
- IV.-El que le fijen otras leyes.

Los certificados de participación inmobiliaria no amortizables son nominativos y representan para sus titulares -- los derechos y privilegios siguientes:

- I.- El Derecho de una parte alícuota sobre la propiedad del inmueble materia de la emisión.
- II.- El aprovechamiento directo del inmueble en los términos pactados en la Escritura de Emisión de Certificados que a tal respecto siempre consigna la autorización para ocupar por el título.
- III.- El que dicha clase de certificados no pueda ser-

objeto de embargo u operación alguna que los afecte en beneficio de terceros, a menos que se trate de Derechos a favor del fiduciario emisor.

IV.- El de asistir y votar a la Asamblea de Tenedores de Certificados una vez que se halla pagado al emisor el valor de adquisición de los certificados.

La Asamblea decidirá si se procede a la venta del inmueble o adoptará el Régimen Legal que más convenga, ya sea-
CONDominio, COPROPIEDAD O FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION.

Estos títulos de crédito presentan múltiples ventajas sobre los sistemas tradicionales que se acostumbran en el país para la adquisición de viviendas de interés social, ya que permiten diferir los gastos de formalización de la Compra-Venta.

A D J U D I C A C I O N

CONDICIONES DE VENTA

El monto del pago inicial varió desde un 6% para los departamentos del cuarto nivel hasta un máximo del 10% a los ubicados en planta baja.

PLAZO E INTERESES

El plazo de amortización fué de 15 años en todos los casos, fluctuando el interés entre el 9% y el 10% anual sobre saldos insolutos, con amortizaciones semestrales y pagos mensuales.

MENSUALIDADES

Con objeto de brindar mayores atractivos en la venta, se ofrecieron tres sistemas de pago mensual a elegir, por los interesados: Creciente, Decreciente, Constante o Nivelada.

REGIMEN DE PROPIEDAD

La totalidad de los departamentos se encuentra amparada por Certificados de Participación Inmobiliaria No Amortizables con lo que se hace más expedita y económica la colocación de estos inmuebles.

Por medio de dichos títulos de crédito se concede a los tenedores el derecho al usufructo del inmueble dentro de los términos que fija la Escritura respectiva.

Su principal ventaja en la simplificación para efectuar el traslado o cambio de dominio, sin necesidad de gastos de escrituración, bastando para ello con el simple endoso del título de crédito. Por otra parte no puede ser objeto de embargo en beneficio de terceros.

Desde el momento en que se conceden los títulos de crédito a los tenedores del inmueble se le fijará su número de catastro e impuesto predial para el pago de las obligaciones

CLAVE DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO

La clave de catastro se forma de la siguiente manera:

Con dicha numeración se identifica si es condominio o casa particular.

1o.- La Región

2o.- Número de Manzana

3o.- Número de Lote

después de todos estos números se antepondrán a los anteriores tantos ceros como números de departamentos tenga el Condominio. El Departamento de Aguas y Saneamiento también utiliza identificaciones nomenclaturas o sea que ponen las tres regiones con cero, de esta forma se trama la clave de aguas.

En la actualidad se conocen dos casos para el pago del impuesto de las obligaciones del Condominio.

Primero, se finca la edificación como de una persona en particular, así de esta forma se pagará todo el impuesto de forma global, o sea con una sola boleta predial, posteriormente cuando el inmueble se encuentra completamente vendido se hace el cambio de Régimen y se dividirán las boletas para el pago del Impuesto.

La Segunda forma es que desde que se consigue el crédito y la licencia para la construcción, los permisos para la misma, de ahí en adelante se girarán ya, las boletas prediales como renta o bien como producto, posteriormente se hace el cambio al copropietario.

Para la fijación de la tasa de este impuesto corre por cuenta del valuador, que es la persona que remite a - - - -

liquidación y giro, tomando en cuenta los datos de la manifestación de construcción del Condominio, se aplican estimativamente el valor del terreno o por medio de la escritura-ción, si esta no se tiene a la mano se pedirá un informe de tallado al notario respectivo, también se estimará el tipo y valor de la construcción, tipo de materiales, acabados, - etc., de esta forma se hace un cómputo global de lo invertido en la construcción en general, y el valuador, irá repartiendo proporcionalmente este mismo valor en forma de prorrateo a cada departamento, para así de esta forma obtener el valor del giro que se le dará al inmueble.

Este giro llegará a su destino al siguiente bimestre de cuando el valuador hizo y entregó su informe.

Se anexa un informe tipo de padrón para la formación de la clave de catastro e impuesto predial. (42).

(42), Datos proporcionados por el C.Jefe del Departamento Técnico de Catastro del Departamento del Distrito Federal Sr. Ing.Arq. Raúl Ramirez Pailares.

PLANOS DEL EDIFICIO CONSTRUIDO BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD Y COMODINIDAD UBICADO EN LA CALLE DE VENEZUELA No. 22 B/D. CUL. JUAREZ A.P. 6

de 30 % C.V. 0.10714

| NÚMERO DE CUENTA | PROPIETARIO O POSEEDOR | LOCAL | UBICACIÓN No. T.D.D. | FECHA DEL T.D.D. | VALOR DEL LOCAL | VALOR DE PRIVATIVA DEL LOCAL | ÁREA PRIVATIVA DEL LOCAL | PORCENTAJE DEL LOCAL | VALOR CATASTRAL | IMPORTE DEL LOCAL | BASE IMPORTE DEL LOCAL | GRAVABLES DEL LOCAL |
|------------------|-----------------------------|----------|----------------------|------------------|-----------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------|-------------------|------------------------|---------------------|
| 11-181-49-001 | CELIA DEL CASTILLO DE RAMAN | Dep. 101 | 101 | | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 m ² | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-002 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-003 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-004 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-005 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-006 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-007 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-008 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-009 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-010 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-011 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-012 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-013 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-014 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-015 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-016 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-017 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-018 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-019 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-020 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-021 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-022 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-023 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| 11-181-49-024 | " | " | " | " | 400,000.00 | 400,000.00 | 192.13 | 4.166% | 486,224.99 | 5,209.41 | 486,220.00 | 5,210.00 |
| \$11,669,220.00 | | | | | | | | | | | \$11,669,220.00 | \$125,040.00 |

- 1.- Se anexa copia de la Manifestación de Intención de Construcción Reg. S/No. 402 15 de Junio de 1973
- 2.- Copia de los Planos del edificio
- 3.- Se anexa Avulso S/No. de registro de fecha 15 de noviembre de 1973 por la cantidad de \$ 11,669,400
- 4.- Se anexa copia de los indicios y valores de los departamentos.
- 5.- Proceder dar de baja la cuota 11-131.29 a partir del 1o. Bimestre de 1973 dándose de alta las cuentas 11-181-49-001 a 11-024 según se indica en el padrón.

El C. Revisor
 El C. Jefe del Depto. Finanzas
 INGEN. RAUL MARTINEZ PALLARES

México, D.F. 15 de mayo
 El Valador

SEGURO CONTRA DAÑOS

La inversión efectuada en el inmueble queda protegida con un seguro contra daños el que es cubierto con -- una prima de valor reducido que se incluye dentro de -- los pagos mencionados del contratante.

GASTOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO

Los gastos motivados por la administración y mantenimiento del inmueble se cubren por los adquirentes mediante la aportación de una reducida cuota mensual agregada a las mensualidades. Este pago tiene por objeto sufragar los gastos que origina la Administración del Inmueble -- así como las costas de limpieza conservación y mantenimiento de jardines, espacios comunes e instalaciones.

Esta cuota tiene un aumento bienal del 10% para compensar el aumento de costo de materiales y mano de obra motivados entre otras razones por la revisión periódica del salario mínimo obligatorio.

ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO

La experiencia adquirida a través de los años en que

la Institución ha venido manejando los Conjuntos Habitacionales en el Distrito Federal ha llevado, la presente Administración la formación de varias empresas filiales con la personalidad jurídica propia, atienden y resuelven los diferentes problemas que la Administración y el mantenimiento de las unidades entrañan durante el período de amortización de los titulares de Crédito que representan a las propias viviendas.

-oo0oo-

B I B L I O G R A F I A

- 1.- ALVAREZ CASCOS, Félix. Condominios de Casas dividas por Pisos, Revista de Derecho Privado, Año XV No. 180. Septiembre 1928.
- 2.- ASOCIACION MEXICANA DE ADMINISTRADORES Y AGENTES-
INMOBILIARIOS (A.M.A.A.I.) 4a. Reunión 1972.
- 3.- BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y OBRAS PUBLI--
CAS S.A. (B.N.H.U.O.P.S.A.) Estudios No. 1 Pte.
Francisco Robles M. Estudio No. 6 Pte. Jesus Mar-
tinez R.
- 4.- BATTLE VAZQUEZ, Manuel. La Propiedad de Casas por
Pisos, Alcoy. 1954.
- 5.- BORJA MARTINEZ, Manuel. La Propiedad de Pisos en-
Derecho Mexicano. Editorial Parma.S.A.
- 6.- CAMARA NACIONAL DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE MEXI-
CO, Conferencias sobre Inversiones y Regeneración
de Inmuebles en la Ciudad de México, México 1972.
- 7.- CODIGO CIVIL, para el Distrito y Territorios Fede-
rales, en materia Común y para toda la República-
en materia Federal.
- 8.- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (D.D.F.), De--
partamento Técnico de Catastro e Impuesto Predial
Jefe del Departamento Ing. Arq. Raúl Ramirez Palla-
res. Entrevista.

- 9.- DIARIO OFICIAL, 28 de Diciembre de 1972.
- 10.- DIGESTO, Libro XLIII, Título XVII; con notas de Godofredo.
- 11.- GOMEZ GIL, Manuel Orlando. La Propiedad Horizontal en Cuba, La Habana. 1948.
- 12.- GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo. Propiedad sobre Pisos y Habitaciones, Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, Tomo, II. Madrid 1948.
- 13.- GUERRERO , Mateo. Casa por Pisos, Diccionario de Derecho Privado. Tomo I, Barcelona 1950.
- 14.- INSTITUTO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD RURAL Y DE LA VIVIENDA POPULAR (INDECO). Informe-- Anual 1971.
15. INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), Informe Anual 1972.
- 16.- MAYER, Julien. Momento de la Copropiedad. Paris. 1953.
- 17.- NEGRI, A Jose. Régimen Argentino de la Propiedad Horizontal, 2a. Edic. Buenos Aires. 1953.
- 18.- NOBILE, Gustavo Adolfo. Administración del Condominio 2a. Edic. Edificio Nápoli. 1956.

- 19.- PRUDHON, Tratado de la Propiedad.
- 20.- RACCIATTI, Hernán. La Propiedad por Departamentos Buenos Aires. 1954.
- 21.- RINCON Y MIRANDA, Manuel. La Administración. 5a.- Edición Aumentada y puesta al día.
- 22.- SECRETARIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO (S.I.C.) IX-- Censo General de Población ,1970. Resumen del D.F.
- 23.- VARIOS AUTORES, Estudio Socio Ecológico de una Zona Urbana. Seminario de Investigación Administrativa. Director C.P. Francisco Mendoza Trejo. (equivalente a la tesis profesional) U.N.A.M. 1973.

C O N C L U S I O N E S

La Ciudad de México, requiere considero para su mejor desarrollo urbano, elementos esenciales y reglamentos fundamentales para romper su problemática.

A través del Régimen de Condominio se podría alcanzar la Regeneración de las más populosas zonas habitacionales de la Ciudad, especialmente de aquellas en las que la inversión se encontraba obstaculizada por la congelación de las rentas. Además la implantación de rigurosas medidas de control de la Administración del Condominio o de unidades habitacionales, puesto que se ha descubierto que en la mayor parte de los casos en que existen conflictos entre los ocupantes de los inmuebles.

El origen de las discrepancias es la negligencia hasta la incapacidad del encargado de la Administración.

Considero de gran importancia la creación de una carrera , para formar personal capacitado para el manejo de la administración de los condominios o Unidades habitacionales.

Determinante es también, para lograr el éxito del programa de fomento de los condominios, es la adecuada -- regulación sobre la constitución del fondo destinado a -- los gastos normales del condominio, afortunadamente, en -- la Ley actual se ha previsto la obligatoriedad de contri- buir proporcionalmente al valor de las propiedades de los condóminos y se han implantado disposiciones que permiten aplicar sanciones económicas y hasta medidas coactivas - para desalojar al condómino incumplido. Este aspecto es complementario de la administración porque sería inútil ase- gurar la adecuada actividad de la persona encargada de la Administración del inmueble, si al mismo tiempo no se prevé la forma de recaudar puntual y adecuadamente las aportaciones de los condóminos.

Para garantizar la pacífica convivencia de los con- dóminos, se debe evitar el cambio de destino de sus departamentos o locales, el uso inadecuado de los mismos y la- realización de actos que injustificadamente afecten la armonía entre los habitantes del inmueble.

Por los estudios realizados, el condominio presenta ventajas para la solución del problema de la vivienda de- la clase media y económicamente débiles, sin embargo, --- existen diversos problemas de la vivienda, según - - - --

se desprende de los resultados de las encuestas realizadas con las personas que viven en condominios diversos del Distrito Federal, tal es el caso como el que se apreció en -- los Condominios de Unidad Departamental " Morelos", pues -- los problemas principales mencionados son los que se des-- prenden de los datos que se anexan. Es de observarse así -- mismo, que en los programas trasados por el INFONAVIT y -- del INDECO no se aprovecha la forma de Condominio debido a los problemas derivados en centros habitacionales como son Tlaltelolco, ya que la legislación ahora vigente no se lí-- mitó a posibilitar la consecución de las finalidades mencio-- nadas. Tuvo el acierto de introducir el condominio horizon-- tal, y, naturalmente el mixto, que resulta de la combinación del vertical, esta innovación se logró venciendo opiniones contrarias, de profesionistas que esgrimieron el argumento de que se propiciaría la fácil conversión de los fracciona-- mientos en Condominio.

Desde la Escritura Constitutiva quedan determinados -- los bienes comunes, su destino con la especificación y deta-- lles necesarios, y sus casos, la situación, medidas partes-- de que se compone, características y demás datos de identi-- ficación.

La ley actual se declara de utilidad pública la Cons-- titución de este Régimen de Propiedad: y no sólo ello, sino que se prevé la declaratoria de la regeneración urbana que--

además de publicarse en el Diario Oficial y en los Periódicos Oficiales se deberá dar a conocer en diarios de mayor circulación, y, constantemente se divulgará su contenido y no cesarán hasta conducir el Régimen de Propiedad en Condominio al plano de utilidad social que siempre se ha perseguido.

La Ley abre las puertas al control de la autoridad administrativa y el arbitraje. La correcta aplicación de un reglamento que faculte a dichas autoridades para remediar pronta y adecuadamente cualquier desvío en la administración o en el uso del inmueble será el instrumento más adecuado -- para consolidar los propósitos de la Ley y hacer del Condominio la solución del problema habitacional en México.

-oo0oo-

ENCUESTA REALIZADA EN LA UNIDAD DEPARTAMENTAL

" MORELOS "

1.- Es deseable la vida en Condominio?

| | | |
|----|----|------------|
| Si | 14 | Respuestas |
| No | 11 | " |

2.- Porque compró en Condominio?

| | | |
|-----------------------------|----|------------|
| Ofrece Seguridad | 13 | Respuestas |
| Es buena inversión | 8 | " |
| Otros motivos | 5 | " |
| Le queda cerca a su trabajo | 3 | " |

3.- Cuánto tiempo tiene de vivir en Condominio?

Las personas entrevistadas contestaron que en promedio era de 8 años.

4.- Durante este tiempo como han sido sus relaciones con los vecinos ?

| | | |
|-----------|----|------------|
| Buenas | 14 | Respuestas |
| Pasaderas | 10 | " |
| Malas | 1 | " |

5.- Cree aceptable dar acceso a los vendedores a la Unidad?

| | | |
|---------|----|-----------|
| Siempre | 1 | Respuesta |
| A veces | 13 | " |
| Nunca | 11 | " |

8.- Cuántos robos ha padecido dentro del Condominio ?

| | | |
|--|----|------------|
| Ninguno | 21 | Respuestas |
| Una vez | 2 | " |
| 5 Veces no explico en qué circunstancias | | |
| 5 Veces No explico en qué circunstancias | | |

9.- Cree que la vigilancia sea suficiente?

| | | |
|----|----|------------|
| Si | 16 | Respuestas |
| No | 9 | " |

10.- Qué opinión tiene de los espacios de estacionamiento?

| | | |
|-------------------|----|------------|
| Son los Adecuados | 18 | Respuestas |
| Son insuficientes | 3 | " |
| No son respetados | 4 | " |

11.- Cree que son suficientes las áreas verdes para los niños?

| | | |
|----|----|------------|
| Si | 13 | Respuestas |
| No | 12 | " |

13.- Piensa que los juegos infantiles sean lo bastante apropiados para la población pequeña?

| | | |
|-------------------------|----|------------|
| Muy Apropriados | 8 | Respuestas |
| Regularmente apropiados | 12 | " |
| Poco apropiados | 4 | " |
| Nada apropiados | 1 | " |

14.- Cree que el Administrador desempeña apropiadamente sus funciones?

| | | |
|----|----|------------|
| Si | 17 | Respuestas |
| No | 8 | " |

15.-Qué Derechos cree tener sobre los bienes comunes ?

| | | |
|---|----|---------|
| Todos los que marca la Ley del Condominio | 19 | Restas. |
| RELativos | 1 | |
| No creen tener ninguno | 3 | |
| No Contestó | 2 | |

16.-Cuales obligaciones cree Usted tener sobre los Bienes Comunes respecto a su presentación y conservación?

| | | |
|---|----|----------|
| Aseo,Cuidado y limpieza dentro de mi area | 20 | Resptas. |
| Ninguna obligación, corresponde al Admor | 3 | " |
| No Contestó | 2 | " |

17.- Asiste a las Asambleas de Copropietarios?

| | | |
|--------------|----|------------|
| Siempre | 1 | Respuestas |
| Regularmente | 6 | " |
| Nunca | 18 | " |

18.- Le gustaría ser miembro activo del comite del Condominio

| | | |
|----|----|------------|
| Si | 3 | Respuestas |
| No | 22 | " |

Las respuestas negativas fueron por carencia de - tiempo.

19.- El vivir en Condominio le representa comodidad?

| | | |
|------------|----|------------|
| Si | 20 | Respuestas |
| No | 4 | " |
| Abstención | 1 | " |

20.- Piensa que en Condominio sus hijos alcancen mayor libertad?

| | | |
|------------------------|----|------------|
| Si, y si relativamente | 14 | Respuestas |
| No | 7 | " |
| No Tienen pequeños | 4 | " |

21.- Le gusta cultivar amistades de Condominio.?

| | | |
|-------|----|------------|
| Mucho | 3 | Respuestas |
| Poco | 19 | " |
| Nada | 3 | " |

Mucho con sus respectivas excepciones

Poco , Falta de tiempo para frecuentarse

Nada, no se es afecto a las amistades.

22.-Qué piensa de los Servicios en el Condominio?

| | | |
|---------------|----|-----------|
| Son Buenos | 4 | Respuesta |
| Son REguiares | 17 | " |
| Son Malos | 4 | " |

23.-Cree que la convivencia en Condominio quebrante su sa
lud?

| | | |
|---------|----|------------|
| No | 22 | Respuestas |
| Si | 2 | " |
| A veces | 1 | " |

24.-Qué tipo de gente cree deba vivir en Condominio?

Todo Tipo, que sea de buena educación y sepa respetar

| | | |
|----------------|----|------------|
| | 23 | Respuestas |
| Capitalinos | 1 | " |
| Profesionistas | 2 | " |

25.- El agua es:

| | | |
|------------|----|------------|
| Escasa | 17 | Respuestas |
| Suficiente | 5 | " |
| Abundante | 3 | " |

26.- Cree deba establecerse tinacos o cisternas

| | | |
|------------|----|------------|
| Tinacos | 8 | Respuestas |
| Cisternas | 15 | " |
| Abstención | 2 | " |

27.- Piensa entonces que el cuidado higienico es adecuado?

| | | |
|---------|----|------------|
| Si | 10 | Respuestas |
| No | 13 | " |
| Regular | 2 | " |

No, ya que mientras falta el agua este es inadecuado.

28.- Que sugiere para mejorar la convivencia del Condominio ?.

| | | |
|---|----|------------|
| Que haya mejor comunicación y respeto entre los vecinos | 22 | Respuestas |
| Nada opinaron | 3 | " |

29.- Piensa que el Condominio sea solución o problema para el Estado ?

| | | |
|------------|----|------------|
| Solución | 22 | Respuestas |
| Problema | 2 | " |
| Abstención | 1 | " |

30.-Entonces cree Usted que el Condominio en México sea la solución al problema de la vivienda?

| | | |
|------------|----|------------|
| Si | 22 | Respuestas |
| No | 2 | " |
| Abstención | 1 | " |

--oo0oo--



CLUB CIMA

BIBLIOTECA

FECHA DE DEVOLUCION

Este libro deberá ser devuelto dentro de un término que expira en la fecha marcada por el último sello; de no ser así, el lector se obliga a pagar las multas que marcan los Reglamentos.

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

