REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

CÓDIGO TERRITORIAL Y URBANO PARA EL ESTADO DE ZACATECAS Y SUS MUNICIPIOS.

Sección Segunda Constitución, Modificación y Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 244. Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el promovente deberá declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I. La ubicación, dimensiones y linderos del terreno, que corresponda al condominio de que se trate, los edificios, alas o secciones que vayan a constituir inmuebles sujetos al condominio en forma independiente, en caso de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los inmuebles sujetos a este régimen en grupos distintos;

II.- La autorización del Ayuntamiento y opinión de la Secretaría (sic) que hace referencia este Código, así como las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad y la autorización de fraccionamiento, fusión o subdivisión de terrenos que, en su caso, se requieran;

III.- En su caso, la constancia de haber donado al Ayuntamiento la superficie de terreno que establece este Código;

IV. La descripción de cada terreno, departamento, casa, local o área; su situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si los hubiere;

V-Los bienes de propiedad común, su aprovechamiento, con especificación y detalles, su situación, medidas, partes de que se compongan, así como otras características necesarias para su identificación;

VI.La descripción general de las construcciones y de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

VII.El valor nominal que, para los efectos de este Código, se asigne a cada departamento, casa, local o área, y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;

I. El aprovechamiento general del inmueble y el especial de cada departamento, casa, local o área;

IX. La existencia de la fianza exhibida por el promovente, para responder sobre la ejecución de la construcción y de los servicios de ésta. El monto de la fianza y su término, se ajustará a lo dispuesto por las autoridades que hayan expedido las licencias de construcción;

X.Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura, y

XI. La existencia de un contrato de seguro contra daños a la construcción, incendios y vicios ocultos para proteger las construcciones.

Los documentos del apéndice de la escritura, se agregarán foliados y autorizados por el Ayuntamiento y debidamente certificados por el notario público, el plano general georreferenciado, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional, los planos georreferenciados tipo correspondientes a cada uno de los departamentos, casas, locales o áreas y a los elementos comunes; el reglamento del propio condominio, y cualquier otro de los documentos, constancias o descripciones a que se refiere este artículo, a fin de simplificar la escritura correspondiente.

De la documentación anterior se entregarán a la administración copias certificadas por el notario público, para el debido desempeño de sus atribuciones.

CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA MUNICIPAL.

CODIGO TERRITORIAL URBANO PARA EL ESTADO DE ZACATECAS Y SUSU MUNICIPIOS.

Artículo 125. Los Ayuntamientos, a través de sus áreas de Obras y Servicios Públicos Municipales, expedirán las constancias de compatibilidad urbanística respecto de todas las obras, acciones, inversiones y servicios que en materia de desarrollo urbano se pretendan realizar en sus jurisdicciones.

Artículo 126. El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, expedirá las constancias de compatibilidad urbanística estatal, en los siguientes casos:

- I. Para el fraccionamiento y relotificación de terrenos o subdivisión de terrenos con superficie mayor de 10,000 metros cuadrados;
- II. La constitución o modificación del régimen de propiedad en condominio;
- III. La modificación, demolición o ampliación de inmuebles del patrimonio cultural;
- IV. El proyecto de vialidades primarias y secundarias, tales como periféricos, libramientos y avenidas de 30 metros o más de anchura;
- IV. La elaboración de proyectos de equipamiento e infraestructura primaria de los centros de población, que por su magnitud e importancia requieran de un análisis y revisión por parte de la Administración Pública Estatal;

Artículo 127. Las constancias de compatibilidad urbanística estatales deberán ser tramitadas previamente a las que expidan los gobiernos municipales. Serán nulas de pleno derecho las constancias urbanísticas municipales que expidan los Ayuntamientos, que no cuenten con las constancias que expida el Gobierno del Estado, en los términos y casos que establece este Código.

Artículo 128. En caso de que lo señalado en las constancias de compatibilidad urbanística estatales y municipales, no sean en el mismo sentido, o sean contrarias, el asunto se someterá a la consideración del Titular del Ejecutivo para que emita resolución definitiva, fundada y motivada, dentro del término de treinta días hábiles, previa opinión del Consejo Estatal, la cual estará sustentada en la Ley General, el presente Código y otras disposiciones. Serán nulas de pleno derecho aquellas constancias que no se ajusten a lo dispuesto en el párrafo anterior de este artículo.

Artículo 129. Las constancias de compatibilidad urbanística municipales, contendrán y proporcionarán:

- I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;
- II. El número oficial, en su caso;
- III. El uso o destino actual, y el que se pretenda utilizar en el área o predio;

- IV. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas;
- V. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los programas y declaratorias de desarrollo urbano aplicables;
- VI. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan de conformidad con el tipo de fraccionamiento, condominio, barrio, colonia o zona, y
- VII. Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación, programas o declaratorias de desarrollo urbano.

Artículo 130. La constancia de compatibilidad urbanística estatal contendrá y proporcionará los datos, elementos, criterios o lineamientos conducentes que sean competencia del Gobierno del Estado. La constancia a que se refiere el párrafo anterior establecerá que toda acción, obra, servicio o inversión sea compatible con la legislación y programas de desarrollo urbano a nivel estatal.

Artículo 131. Las constancias de compatibilidad urbanística estatales y municipales tendrán vigencia de un año a partir de su expedición, deberán ser acordes con la actualización o modificación de la legislación, programas y declaratorias de desarrollo urbano. En caso de que la acción, obra, servicio o inversión no se hubiese realizado durante la vigencia de una constancia de compatibilidad urbanística, se requerirá la tramitación de una nueva ante las autoridades competentes.

Artículo 132. Las constancias estatales o municipales de compatibilidad urbanística no constituyen apeo ni deslinde respecto del inmueble, ni acreditan o prejuzgan la propiedad o posesión del mismo.

Artículo 133. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio y las Oficinas Catastrales de los Municipios, no inscribirán ningún acto, contrato o convenio, sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no se acompañan con las correspondientes constancias de compatibilidad urbanísticas