

DL
02
T(109)

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE ARQUITECTURA
AGOSTO DE 1,967

"PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONDOMINIO EN GUATEMALA"

T E S I S

PRESENTADA A LA JUNTA DIRECTIVA DE LA
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

POR:

ANTONIO MELENDEZ BOUSCAYROL

AL CONFERIRSELE EL TITULO DE
PROPIEDAD DE UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
ARQUITECTO

ARQUITECTO

JUNTA DIRECTIVA DE LA
FACULTAD DE ARQUITECTURA

Decano:	Arq. Jorge Montes C.
Vocal Primero:	Arq. Víctor del Valle N.
Vocal Segundo:	Ing. Ernesto Rosales F.
Vocal Tercero:	Arq. Federico Fahsen O.
Vocal Cuarto:	Br. Mario Roca S.
Vocal Quinto:	Br. Guillermo Gomar C.
Secretario:	Físico Eduardo Suger C.

TRIBUNAL EXAMINADOR QUE PRACTICO
EL EXAMEN GENERAL PRIVADO:

Decano:	Arq. Jorge Montes C.
Examinador:	Ing. Ernesto Rosales F.
Examinador:	Arq. Federico Fahsen O.
Examinador:	Arq. Roberto Aycinena E.
Secretario:	Físico Eduardo Suger C.

DEDICO ESTE TRABAJO A,

MARIA LUISA BOUSCAYROL Y
CARLOS MELENDEZ BOUSCAYROL

LO AGRADEZCO A,

CRISTINA G. S. DE MELENDEZ

PROLOGO

No tenemos tiempo que perder.
Mejor es dar buena fruta sin madurar,
que no dar nada
o la equivocada muy madura.
Aprisa, conecten las estrellas
antes que se fundan los fusibles!

Aldo van Eyck, 1959.

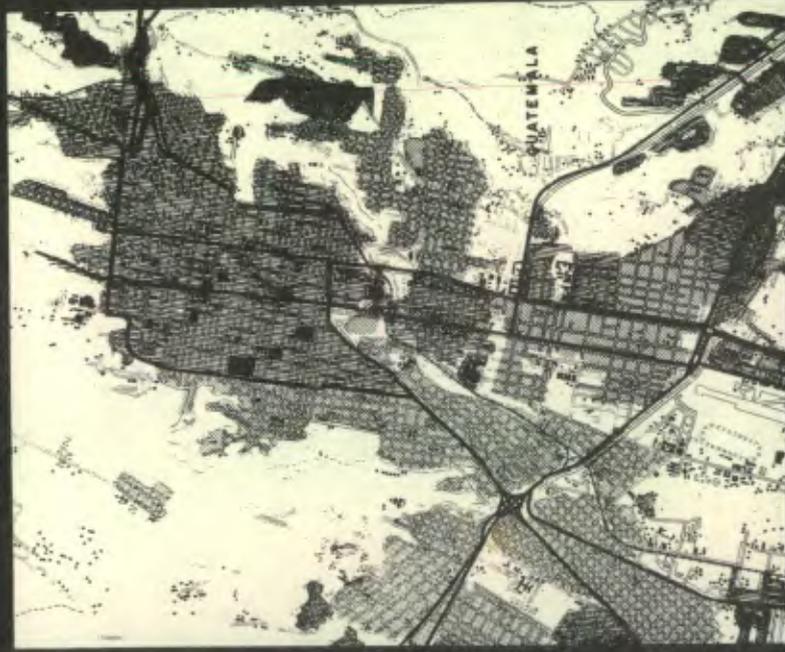
Han habido factores durante el crecimiento físico de la ciudad de Guatemala — en especial durante este siglo — que definitivamente han contribuido a que se haya ido desorganizando en tantos aspectos.

Analizaremos estos aspectos en una forma gruesa, ya que por el tema de esta tesis no amerita que se ahonde en cada uno de ellos.

No se planteará tampoco un plan utópico o uno de tipo regulador; mas bien se expondrá como cada deficiencia podría aliviarse con la cooperación de la PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL CONDOMINIO, y el papel positivo que el arquitecto llevará a cabo aquí.

Se dividirá este trabajo en las siguientes partes:

- I) INVESTIGACION Y ANALISIS DEL PLANO DE LA CIUDAD.
- II) HISTORIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SUS VENTAJAS.
- III) ARQUITECTO -FHA- BANCO - PROPIEDAD HORIZONTAL.
- IV) DE LA LEGISLACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.
- V) TRES PROYECTOS ARQUITECTONICOS DISEÑADOS PARA FUNCIONAR BAJO EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONDOMINIO.



I. Investigación y análisis del plano de la ciudad.

Dividamos esta primera parte en las explicaciones individuales de cada uno de los factores que hayan contribuido negativamente en el urbanismo de Guatemala.

MALA LOCALIZACION:

Mala ubicación del centro de actividades de la ciudad, o crecimiento desviado de ésta en torno al centro.

Pueden apreciarse en el plano de la ciudad de Guatemala las muy diferentes distancias que el obrero, oficinista o profesional tiene que recorrer en su trayecto al trabajo. Consideremos el tiempo que le absorbe cuatro veces diarias: oficina-hogar.

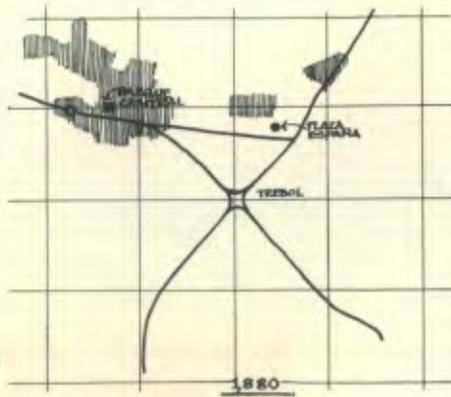
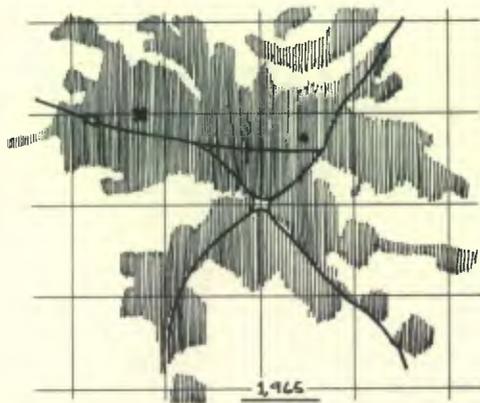
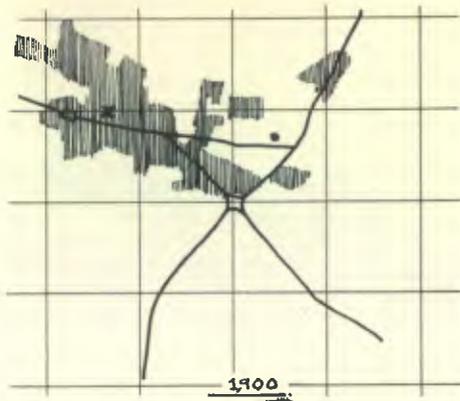
LeCorbusier, en su proyecto para la regeneración del centro de París -Plan Voisin- habla, y muy sabiamente sobre este aspecto: "... la velocidad ya no es un sueño, es una brutal necesidad. Cuanto mas rápidos sean los medios mecánicos de intercambio de ideas, más rápida será la transacción cotidiana."

"Las horas de trabajo disminuirán gracias a estos medios. Las ocho horas de trabajo pueden ser algún día seis. El centro se desaloja. Es la hora de reposo. El deporte ha entrado nuevamente en nuestras vidas, y debe ser accesible a todos los habitantes de la ciudad. Hacer deporte llevando un maletín varios kilómetros no es posible; debería hacerse al pie mismo de la casa; y para poder tener al pie de la casa un campo de juego: construir en alto."

DESPROPORCION EN SU CRECIMIENTO:

Durante el crecimiento de la ciudad, en lo que se refiere a su área, se aprecia (como lo comprueban los planos a, b, c):

1o.) Falta de uniformidad en su crecimiento, o sea: fuera de proporción de lo que creció en la primera etapa a la siguiente. En relación, a los años que transcurrieron entre ellas.



2o.) Como producto de esto: mala planificación por la falta de visión que hubo al no regular el crecimiento de las nuevas áreas. Ahora mismo se puede ver que Guatemala sigue creciendo y prácticamente en áreas suburbanas, cuando ni siquiera se han previsto los servicios para estas tierras.

MEZCLA DE ACTIVIDADES:

Se quiere decir con esto, que la localización, de centros de comercio, industria, oficinas, centros públicos y gubernamentales así como la vivienda, no tienen ninguna razón ni orden. Se han mezclado, produciendo así, no solo un ambiente desagradable en la calle, sino que un hogar bullicioso y malsano. Al no existir un ambiente agradable en las calles se desarrolla un hombre poco sociable e irritable en el hogar.

Piet Mondrian en su "Espejismo de la ciudad Neoplástica" se refiere principalmente a este aspecto: el de la poca importancia que le hemos dado a las relaciones humanas fuera de nuestro hogar; la negatividad que el hombre adopta al salir de su casa. Así como el descuido que le damos a la presentación de nuestra propia ciudad.

Por lo menos en pequeños centros autosuficientes como sería un núcleo de condominio, las horas vividas en él serían un acercamiento a la ciudad de sueño de Mondrian o a la "Ville Radieuse" de Le Corbusier.

AUSENCIA DE VIAS:

Salta a la vista la ausencia de grandes vías de acceso y flujo para el tráfico que entra y sale del centro. Y las pocas con que se cuenta quedan obstruidas en varios puntos por calles de poca importancia.

Humanísticamente hablando, y recordando a LeCorbusier en su Plan Voisin, esta congestión es lo que causa que una persona pierda fácilmente más de una hora diaria en transporte. En Guatemala, fácilmente dos horas, si se toma en cuenta a los que hacen uso del bus público. Considerando las distancias que se recorren, el tiempo que toma recorrerlas es ridículamente enorme.

Si se procediera a un plan organizador de este tráfico; o Guatemala adelanta una hora y media diaria, en progreso de toda naturaleza, o todos sus habitantes tienen una hora y media más para disfrutar del hogar y descanso.

CAMBIOS BRUSCOS EN EL PATRON DE LAS VIAS:

Como asociado a producir el problema del tráfico antes mencionado, podemos incluir éste: el patrón en el trazo de las calles que ha sido desorganizado y sin ninguna causa variado bruscamente en las etapas del crecimiento de la ciudad.

Cualquiera puede darse cuenta que el interior de la zona cuatro, a pesar de estar ubicado entre zonas de gran importancia y valor, está comercialmente muerto. (Se trata de los edificios construídos sobre las diagonales). Y esto a causa de su difícil acceso y la desorientación que le produce al individuo aunque se desarrolle en tan pequeña extensión.

Teodoro Van Doesburg, registraba el sufrimiento de la civilización contemporánea sofocada por la estrecha cuadrícula de calles, de las viejas ciudades de origen grecorromano y medieval:"Estas venas callejeras -escribía en 1929- "son semejantes a tubos que tengan por paredes las casas; es justamente contra estas paredes que se apiña la vida moderna. Los tubos se tapan. La obstrucción depende de la anticuada composición de la ciudad estático-monumental, antítesis de nuestra vida dinámicamente cambiante...! Queremos minar todos esos tubos y abrir la ciudad por todos lados!... no queremos mas calles, queremos sobreelevar de la tierra los edificios y construir una ciudad de circulación, "una ciudad viaducto", una ciudad para el tráfico.



II. Historia de la propiedad horizontal, y sus ventajas.

La concepción romana sobre el dominio del suelo, hacía imposible el hallazgo de la verdadera forma jurídica que permitiese dividir en unidades autónomas los distintos pisos o habitaciones de un solo inmueble, de modo tal, que pudieran ser transmitidos, gravados y disfrutados con independencia de la finca a la que pertenecen materialmente.

Los límites de una propiedad (terreno) se daban por: el cielo y el centro de la tierra.

Pero actualmente la necesidad de albergar a grandes núcleos de población concentrados en el reducido espacio de áreas metropolitanas actuales, ha sido uno de los problemas vitales que más han preocupado a diversos países. Inclusive aquellas naciones que por un apego excesivo a la tradición, se negaban a introducir innovaciones en sus ordenamientos positivos, han tenido que abandonar su actitud y doblegarse ante la fuerza de los fenómenos sociales.

Se puede apreciar, que la institución no se ha particularizado a una latitud geográfica. Si por el contrario, nos fijamos en la densidad de la población y en los núcleos urbanos reducidos, podemos afirmar que en todos los países en que las ciudades han llegado a incrementarse extraordinariamente, la propiedad horizontal se reconoce bien por la ley o bien por el uso.

Así pues el condominio y Propiedad horizontalmente dividida se han hecho a la época, y su crecimiento ha sido fenomenal. Hace solamente cinco años el condominio era tan desconocido que había necesidad de definir primero la palabra y luego escribir un artículo sobre él.

Hoy el condominio es un método de propiedad aceptada en la mayoría de las áreas del mercado y está funcionando para muchos tipos de vivienda, comercios y oficinas.

En Estados Unidos las estadísticas del FHA por sí solas ofrecen un ejemplo dramático del crecimiento del condominio. Hasta Noviembre de 1966 sólo 728 unidades habían aseguradas bajo el artículo FHA; hoy más de 3000 unidades valoradas en 54 millones de dólares están aceptadas o esperan ser aceptadas por el FHA.

Sin embargo, aún se encuentran problemas en su desarrollo. Nuevos pro-

yectos se vienen abajo, y es entonces cuando ciertos constructores comentan que el condominio puede funcionar muy bien en otros lugares pero no aquí.

Pero indagando un poco nos daríamos cuenta que las fallas o posibles fallas se deberían a otros factores. Por ejemplo: ya que en Guatemala el conocimiento sobre este aspecto no es muy amplio, y además todavía no nos habíamos visto en la necesidad urgente de adoptar este tipo de educación; no solo hay que sopesar muchísimo el uso que se le va a dar a un edificio que se piense construir bajo este régimen, sino que también se debe estudiar a fondo la ubicación de éste. O en otras palabras que no vaya a existir la tendencia de creer que el condominio es un recurso que se toma para convertir un mal proyecto en bueno. Además la Propiedad horizontal es aún tan nueva, que relativamente ningún o muy escasos son los constructores que tienen una experiencia sólida y por lo tanto se pueden cometer errores. Pero, la mayoría de estos errores pueden evitarse y cuando esto pasa el condominio resulta ser de gran valor tanto para el constructor como para el comprador. Veamos porqué:

PARA EL COMPRADOR EL CONDOMINIO OFRECE LA ECONOMIA DE POSEER CASA PROPIA. MAS LA VIVIENDA LIBRE DE MANTENIMIENTO:

Y tiene estas dos ventajas en dos tipos de vivienda: apartamentos y unidades en desarrollo individual (tipo colonia). El hecho de que el condominio no le sea familiar a los compradores es hasta cierto punto una ayuda para el constructor; ya que al vendedor la mejor pregunta que le podrían hacer es: "qué es el condominio?" dándoles la oportunidad de exponer todas sus ventajas. He aquí algunas de ellas que los constructores han encontrado para vender:

Si las leyes sobre impuestos sobre la renta siguen el curso que aparentan, el condominio ofrecerá bastante ayuda en lo que se refiere al pago de éstos:

El pago mensual de renta es dinero perdido, y las amortizaciones a propiedad son inversión. Supongamos lo que sucede en Estados Unidos, todos los intereses sobre la deuda y los impuestos sobre propiedad son deducibles del Impuesto sobre la Renta. Y si la propiedad tiene plusvalía -como casi siempre tiene- el valor incrementado se va a la bolsa del propietario cuando vende.

El condominio disminuye el costo de mantenimiento para el propietario.

Esto es de mucha importancia en el condominio de casas individuales. El propietario vive como en una casa de comunidad convencional, y por una baja cuota mensual obtiene servicios de mantenimiento que incluye: andenes, grama cortada, pintura exterior, y algún seguro. Estos servicios son la razón más importante del por qué el condominio sería muy atractivo para las personas de edad que se retiran con algún dinero.

PARA EL CONSTRUCTOR EL CONDOMINIO O PROPIEDAD HORIZONTALMENTE DIVIDIDA OFRECE LIBERTAD DE DISEÑO Y UN MAYOR MERCADO.

El constructor sabe que el éxito de un negocio no es la cantidad de dinero que uno hace sino la cantidad que uno guarda. Mientras más alta sea la suma ganada, más alta será la retenida en impuestos. Pero buena parte puede evitarse uno si se invierte en propiedad rentable; ya que si se consigue que la depreciación en libros sea tal, que hace disminuir o eliminar en su totalidad estos impuestos.

En Estados Unidos muchos constructores trabajan el condominio en cierta forma que logran combinar en un proyecto venta y renta de las unidades. Por ejemplo en un proyecto de cierto número de casas el constructor retiene un veinticinco por ciento de ellas en propiedad para alquiler; puede anotar como gasto su depreciación. Y de no poderlas vender, se les saca su costo en arrendamiento.

El condominio da al constructor también la oportunidad de compartir ganancias por plusvalía. Si la economía sigue su curso normal, los apartamentos que un constructor retenga ahora, la plusvalía los hará valer más dentro de diez años. Y cuando venda después de haber obtenido la ventaja de su depreciación, se dará cuenta que la plusvalía y los impuestos a pagar por la diferencia son ganancia líquida en vez de renta directa que sería afectada por el impuesto.

El Arq. William Aubin de EE.UU. ha ideado otra forma de cómo el condominio se usa para obtener plusvalía. El diseñó casas de alquiler que podrían convertirse luego en condominio. "Espero que mi proyecto se convierta en una de las áreas residenciales más solicitadas de la ciudad" dice Aubin "Si la vendiera ahora, otra persona sería la beneficiada con mi plan. Pero alquilándola ahora y convirtiéndola luego en condominio, obtengo la depreciación ahora y la plusvalía después." El condominio en los países donde existan cooperativas, las

ha aventajado en varios aspectos. Por ejemplo en una cooperativa, cada comprador debe aportar la misma cantidad de dinero y pagar igual cuota mensual. No así en el condominio donde un comprador anciano con un ingreso limitado puede pagar más al contado y mantener sus cuotas mensuales muy bajas. Mientras que familias jóvenes con potencialidad de ganar bien aunque poca seguridad pueden obtener una hipoteca hasta del 90%.

Mas importante aún es que el condominio, permite al comprador aventajarse en el creciente deseo de un mejor ambiente. Nuestras esperanzas para una mejor ambientación se logra bajo este régimen con sus vistas bonitas, áreas libres, facilidades de centros de recreación, además de tener en propiedad común tierras y otras facilidades.

PERO EN LAS AREAS DONDE EL CONDOMINIO ES COMPLETAMENTE NUEVO, LOS CONSTRUCTORES NECESITAN GUIAS, Y LOS COMPRADORES EDUCACION.

La guía más importante, de acuerdo con los que ya han construido proyectos en condominio, es ésta: el condominio no va a afianzar un proyecto que ya se ha visto que no es vendible o rentable. El condominio debe planearse, diseñarse, cotizarse, y venderse, con el cuidado que se pondría en cualquier otro tipo de proyecto. Del mismo modo el condominio está sujeto a los problemas del mercado como cualquier otro tipo de vivienda.

La primera parte de un proyecto de condominio en grande debe reducirse al mínimo. Dice Bob Schmertz: "En nuestro primer proyecto se construyeron 300 unidades de golpe, y una vez empezadas se tuvieron que terminar. Algunos de los modelos se vendieron poco y ya no los podíamos cambiar. Debíamos de haber empezado con cincuenta unidades únicamente."

Pero tampoco debe hacerse muy pequeño. Dice Anthony Viola: "Los compradores de unidades de lujo, quieren detalles lujosos como tener portero, y nueve unidades es muy poco para mantener estos lujos sin tener que pagar sumas exorbitantes mensualmente. Yo creo que cincuenta unidades es el mínimo". Estas cifras las podemos reducir a un 25% en Guatemala, y los consejos se pueden adaptar directamente aquí.

Los compradores aceptan el condominio una vez lo han comprendido. Y hoy en día en la mayor parte del mercado ya lo comprenden bien. Pero el constructor que está introduciéndolo en su mercado local tendrá que tomar a su cargo la educación preliminar, tanto para los compradores como para financieros y vendedores.



III. Arquitecto—FHA—Banco—Propiedad Horizontal

Creo que el arquitecto puede con facilidad diversificar su trabajo negociando con un proyecto de propiedad horizontal, condominio o viviendas corrientes. No hay más que conocer la relación del Banco como financiero por medio del FHA, y tener el diseño del arquitecto para poder llevarlo a cabo, como ejemplos doy los siguientes casos:

EL ARQUITECTO COMO TAL Y FINANCIADOR:

Supongamos el caso de un individuo que desea construir su casa, no de una lotificación sino con los servicios de un arquitecto para así hacerla de su completo agrado. Y teniéndola que pagar a largo plazo ya que es su único medio.

Si el cliente tiene su terreno libre de gravámenes, y el arquitecto dinero para financiar la obra, en lo que se refiere a su costo bruto; se puede hacer la siguiente negociación. En la que el arquitecto trabaja y proyecta como tal y además invierte a corto plazo con una asegurada utilidad. Veamos como:

Supongamos que el precio bruto de la construcción sea	Q. 10,000.00
10% de honorarios profesionales	Q. 1,000.00
20% por utilidad del financiamiento y otros gastos	Q. 2,000.00
5% de propaganda	Q. 500.00
	<hr/>
PRECIO DE VENTA:	Q. 13,500.00 *

Inmediatamente que la casa haya sido entregada, y sólo entonces, el FHA asegura la hipoteca sobre EL PRECIO DE VENTA de la casa. En la siguiente forma:

95% de los primeros	Q. 5,000.00	:	Q. 4,750.00
90% de los sigs.	Q. 5,000.00	:	Q. 4,500.00
85% del resto	Q. 3,500.00	:	Q. 2,975.00
	<hr/>		

TOTAL DE HIPOTECA ASEGURADA: Q.12,225.00

* Es aproximadamente lo que el FHA acepta recargarse para la venta.

POR LO QUE: El enganche que el cliente debe dar es de:

Precio de venta	:	Q. 13,500.00 —
Hipoteca asegurada:		<u>Q. 12,225.00</u>
Enganche:		Q. 1,275.00

Así pues en el momento en que la casa haya sido entregada, el Banco le dará al Arquitecto, la suma asegurada por el FHA: Q. 12,225.00 y el dueño de la casa un enganche por Q. 1,275.00. En mejores casos todavía, puede suceder que por medio de una promesa de venta, solamente con los planos hechos, el cliente dé el enganche, y así el arquitecto no tiene que financiar toda la construcción.

NOTA: Durante la época de construcción el terreno lo hipoteca el cliente a nombre de su financiador (en este caso el arquitecto) para que éste quede asegurado de cualquier contingencia, ya que está invirtiendo sobre tierra que no es de él.

CONCLUSION: En un tiempo aproximado de 10 meses, el arquitecto invierte Q. 10,000.00 y reembolsa Q. 13,500.00.

EL ARQUITECTO COMO ENTIDAD CONSTRUCTORA LUCRATIVA:

Veamos ahora el caso de un edificio de apartamentos que se quiere construir y vender bajo el régimen de propiedad horizontal:

Hay un párrafo en la ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida que dice que "una construcción puede gravarse (hipotecarse) sólo cuando ya estén iniciados los trabajos de dicha construcción..."; pero desgraciadamente la realidad es que el FHA asegura las hipotecas sólo cuando los trabajos hayan concluido. Y por otro lado los bancos únicamente dan un 50 o 60% de financiamiento sobre el valor de la garantía presentada, y a corto plazo.

Así, que la manera que se considera apropiada para operar, dándole trabajo al arquitecto es la siguiente:

Si el arquitecto tiene un terreno libre de gravámenes, valuado, digamos en Q. 25,000.00 y se asocie con alguno que aporte por lo menos el valor del terreno. Elabora el proyecto y los planos del edificio a los cuales se les designa un valor por honorarios de Q. 10,000.00. Esta cantidad sumada a los Q. 50,000.00 anteriores proporcionan ya una garantía con la que se conseguirá en el banco un préstamo de Q. 30,000.00. Posiblemente, y si se estudia bien el negocio: con el préstamo del banco, lo aportado por el socio, y enganches sobre los distintos apartamentos a construirse en el edificio, quede prácticamente financiada la construcción del inmueble.

Al estar terminados y entregados los apartamentos, el FHA asegurará al banco con que se relacione el constructor (arquitecto) aproximadamente -según se explicó en el caso anterior- un 90% del valor de cada apartamento.

O sea que en el término de la construcción del edificio, el arquitecto estará en condición de cancelar su deuda con el banco.

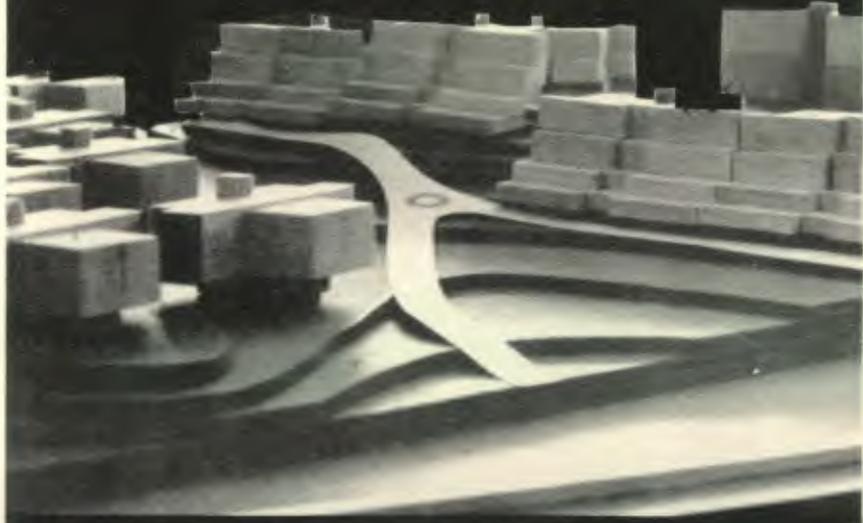
Nótese que en el precio de venta se han incluido:

- . Honorarios del arquitecto.
- . Propaganda.
- . Utilidad por la parte del financiamiento que éste haya dado.

Lo que suma un 20 o 25% del valor del edificio.

Conclusión: El arquitecto además de poder trabajar bajo una ética propia; sus honorarios contribuyen en dos aspectos:

- a) un porcentaje sobre la suma que asegurará el FHA;
- b) incrementan la garantía que se dio para el préstamo inicial.



IV. De la legislación de la propiedad horizontal

Me parece de interés en esta tesis dar a conocer, aunque sea en un resumen, la ley de la propiedad horizontalmente dividida.

Aunque no se enumere párrafo por párrafo y con la terminología legislativa; puede considerarse globalmente como el verdadero concepto de esta ley.

CAPITULO 1º

Los Artículos del 1 al 5 autorizan que un edificio pueda pertenecer en con dominio, a mas de una persona, en pisos, departamentos, o simples habitaciones, cuando el dueño o los dueños así lo deseen. Esto se hará por medio de una escritura pública y ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El artículo sexto nos dice que los pisos, departamentos o habitaciones pueden dedicarse a viviendas, oficinas o comercios, de acuerdo con la necesidad de cada uno. (En lo que a este párrafo se refiere Guatemala no ha incluido el caso de comercios dentro del régimen de FHA y Propiedad horizontal. Aunque según parece, es porque no se les ha presentado este caso específico).

Para evitar problemas futuros la ley, en los Artículos 7, 8 y 9 nos indican que no pueden hacerse construcciones nuevas en el edificio, ni mejoras o cambios sin que estén de acuerdo los demás propietarios; y que las reparaciones y arreglos se hagan cobrando en proporción de acciones o propiedad de cada dueño.

Como propiedades independientes, los pisos, departamentos y habitaciones pueden transmitirse o gravarse independientemente - nos dice el artículo 10. Pero no se permite el gravamen o transmisión de un piso, departamento o habitación **PROYECTADO Y NO EMPEZADO A CONSTRUIRSE. SOLAMENTE SE PUEDE HACER UNA PROMESA DE VENTA.** (Artículo 17).

El artículo 12 nos explica que en los contratos de venta por abonos, no se puede estipular que la falta de pago de uno o más abonos da lugar a la resolución del contrato, dando por vencido el plazo y quedando a favor del vendedor los abonos ya pagados. Si no que debe ser el juez competente el que fije la indemnización por daños y perjuicios por el uso que se haya hecho del inmueble.

CAPITULO 2º

En el Capítulo Segundo de la ley, los artículos 16 y 17 nos hablan de los puntos de importancia que deben contener las escrituras de este régimen para su venta o cualquier otro fin. Además de los requisitos de toda escritura, incluirse los siguientes:

- a) Expresión clara de que el propietario así lo desea.
- b) Situación, colindancias y dimensiones del terreno. Descripción del edificio.
- c) Descripción de cada piso, departamento y habitación.
- d) Valor del inmueble y valor de cada piso, departamento o habitación.
- e) Descripción de los elementos COMUNES GENERALES* y los elementos COMUNES LIMITADOS.** Y el porcentaje que tenga derecho cada uno de los titulares sobre éstos.
- f) Indicación clara del destino dado al edificio.
- g) Un reglamento de copropiedad y administración.

Una explicación breve de lo que son:

*ELEMENTOS COMUNES GENERALES: Además del terreno, son todos aquellos elementos necesarios para la existencia, seguridad, conservación y uso del inmueble. Y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso o goce de su piso. Por ejemplo: Cimientos, ascensores, acometida general de agua o de electricidad, etc.

**ELEMENTOS COMUNES LIMITADOS: Son los que, solamente una parte del inmueble depende de ellos. Por ejemplo: El vestíbulo de un 2º piso para 4 oficinas; un ascensor que trabaje únicamente en cuatro pisos de diez que tenga el edificio.

También nos indica la ley que a la escritura debe adjuntarse planos detallados completos. Y una copia de ellos se enviará al Registro de la Propiedad Inmueble. Aquí se crea un nuevo libro de registro que debe destinarse exclusivamente a la inscripción por separado de los distintos pisos, departamentos y habitaciones. La inscripción del edificio sometido a este régimen se debe practicar en la finca que aparezca inscrito el terreno, y se denomina finca matriz. Cada piso o departamento debe inscribirse como finca independiente en el regis-

tro particular filial de la finca matriz.

La obra, al ser terminada, debe declararse al Registro de la Propiedad Inmueble por medio de una escritura pública y dentro de los siguientes quince días de terminada la obra.

La adición de nuevos pisos o la adquisición de nuevas porciones de terrenos colindantes, para que formen parte de los elementos comunes del edificio, se han de inscribir en la finca matriz, con la cual deben unificarse las nuevas parcelas adquiridas.

CAPITULO 3º

El Capítulo Tercero de la Ley nos habla sobre Derechos y Obligaciones de los propietarios.

Dice que cada titular es dueño exclusivo de su piso, departamento o habitación y copropietario de los elementos y partes comunes que corresponda del edificio.

Los artículos 32 y 33 explican que los elementos comunes generales o limitados no se pueden dividir por ninguna razón. Que el derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su piso o departamento. Estos derechos sólo pueden gravarse con el derecho de propiedad sobre el piso o departamento.

El comportamiento que debe tener cada propietario lo estipula el artículo 34. En caso de que no se cumpla con estas estipulaciones la asamblea de propietarios puede disponer, con el voto favorable de sus dos terceras partes de sus integrantes, su exclusión del goce directo de la unidad que le pertenece, o se acude a un juez de primera instancia que también establece la indemnización por daños y perjuicios a favor de los dueños y ocupantes de otras propiedades sin gulares del edificio que resultaren dañadas o afectadas.

De acuerdo con el artículo 38, cada propietario puede hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su piso o departamento siempre que con ello no afecte la estructura u otros elementos esenciales del edificio, perjudicando su seguridad, solidez o salubridad.

Los gastos y contribuciones concernientes a los bienes comunes por mantenimiento, seguros y servicios, se distribuyen en forma proporcional al valor de cada piso, departamento o habitación.

CAPITULO 4º

A) DE LA ADMINISTRACION

El administrador será designado por la mayoría de los propietarios y llevará a cabo la administración de acuerdo con el reglamento. Esta persona representará a los propietarios en todos los asuntos legales. Estará facultado durante horas hábiles a ingresar al interior de los distintos pisos, tratando de ocasionar las menos molestias posibles.

En un libro autorizado y habilitado anotará las partidas de ingresos y gastos que afecten al edificio y su administración. Libro que estará a la disposición de los propietarios para su revisión.

Se celebrarán asambleas con los propietarios por lo menos dos veces al año, y cada vez que lo creyesen necesario. Los asuntos se deben resolver por la mayoría absoluta total de propietarios.

B) DEL SEGURO

Es obligación de los propietarios del edificio asegurarlo contra: incendio, terremoto, incendio por causa de terremoto, explosión, etc. En caso de siniestro lo que pague el seguro se le entrega al administrador para cubrir los gravámenes primero y luego hacer las reparaciones necesarias. Si no alcanza, todos pondrán su parte proporcional.

CAPITULO 5º

DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION

El reglamento de copropiedad y administración debe contener, cuando menos, los siguientes puntos:

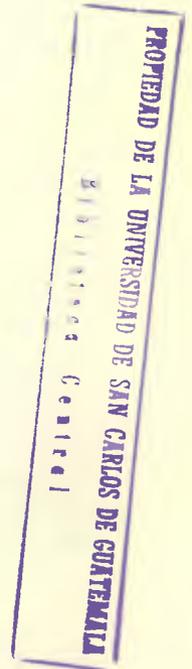
- a) Forma de administración; facultades y obligaciones del admor. Tiempo que dura en sus funciones y sobre su remoción.
- b) Forma de proporción de los aportes de los propietarios a los gastos comunes; manera de su recaudación; reintegro de cualesquiera sobrantes.
- c) Epoca de la celebración de asambleas; persona que ha de presidirlas y llevar libro de actas el cual ha de ser debidamente habilitado por un juez de Primera Instancia de lo Civil.
- d) Enumeración de los elementos comunes generales y limitados y especificación de las partes de propiedad exclusiva del edificio.
- e) Uso de las cosas y servicios comunes.
- f) Destino de las diferentes partes del inmueble; y
- g) En general, la fijación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios, especificando con la mayor claridad las limitaciones a que quede sujeto el derecho de usar, tanto de los bienes comunes como de los propios y cualquier otro dato o disposición que se considere conveniente. El reglamento sólo podrá modificarse con el acuerdo unánime de los propietarios y la modificación debe inscribirse en el Registro.

CAPITULO 6º

Extinción del Régimen:

La ley nos dice que por las siguientes razones puede extinguirse el régimen:

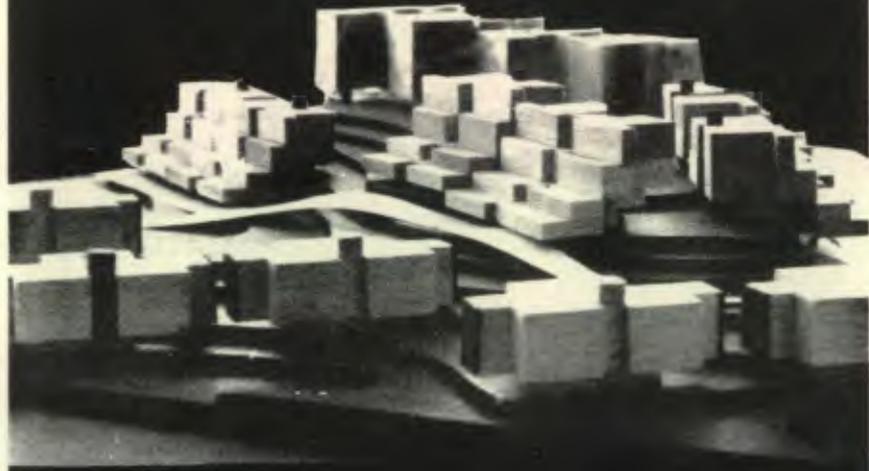
- a) Por disposición expresa de todos los dueños.
- b) Por confusión - si una persona o comunidad de personas resultan dueñas de todas las unidades singulares del edificio.
- c) Por destrucción o ruina del edificio.



- d) Por vetustez - cuando esté en tan mal estado que las autoridades juzguen que corren peligro las vidas o la salud de los ocupantes.

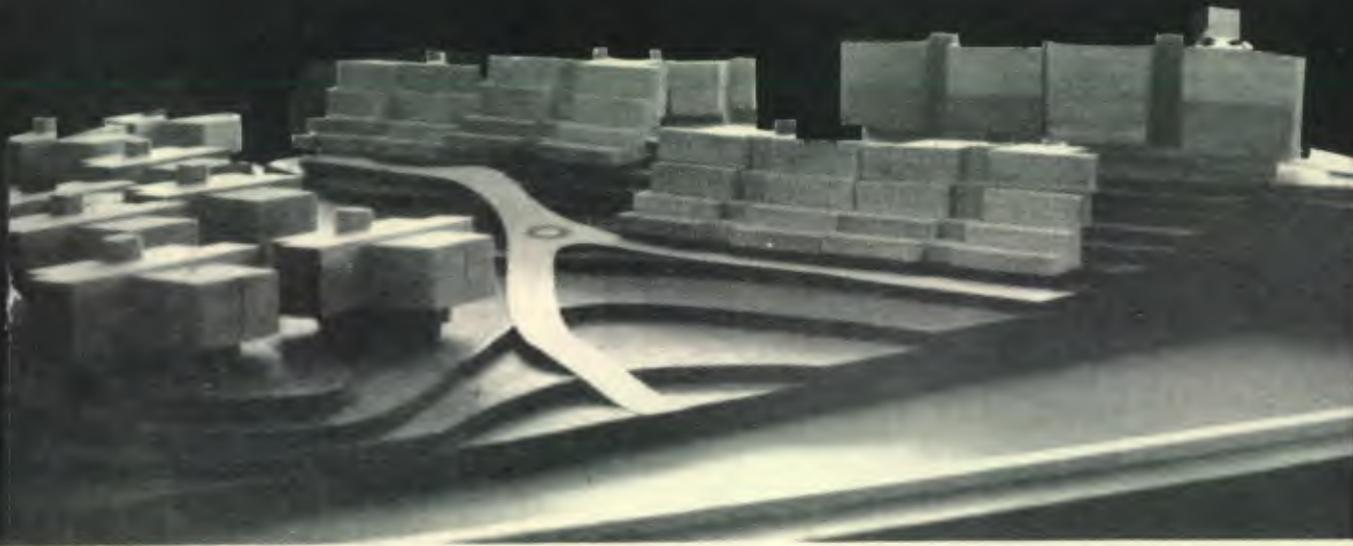
Una vez cancelado el régimen debe presentarse la escritura pública al Registro de la Propiedad Inmueble.

En ciertos casos los propietarios de las unidades singulares del edificio, al extinguirse el régimen, quedan como dueños en común, de acuerdo con el porcentaje que represente su respectiva unidad singular en el valor total del inmueble, del terreno, de la construcción o de los materiales aprovechables según el caso.



V. Tres proyectos arquitectónicos diseñados para funcionar bajo el régimen de propiedad horizontal o condominio.

PROYECTO PARA UN NUCLEO DE
EDIFICIOS EN CONDOMINIO EN
TERRENOS DEL "IRCA"



LA RAZON: Una firma norteamericana dedicada a construcciones en el exterior.

Considerando que:

Los terrenos que actualmente están ocupados por casas de algunos empleados prominentes del IRCA en la zona 12 podrían ubicar un núcleo de condominio ideal.

Su localización es céntrica; además está sobreelevado del resto de la ciudad. De donde: bastante aire puro, ambiente agradable e irregular, buena vista.

Por la posición que el terreno tiene dentro de la ciudad se consideró que los apartamentos debían proyectarse para familias de medianos o casi altos recursos.

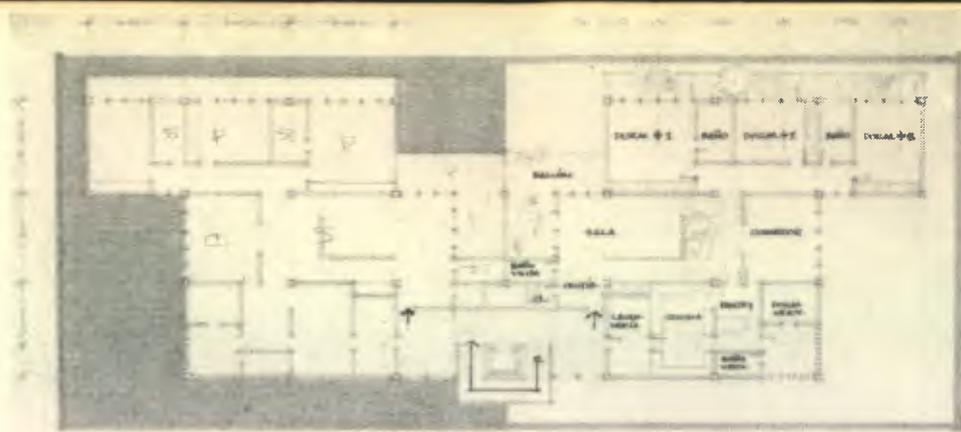
EL DISEÑO: Se elaboraron tres tipos de edificios, de los que se exponen sólo dos.

De los que amerita explicación sobre uno -El Escalonado- ya que el otro se explica por sí mismo en planos.

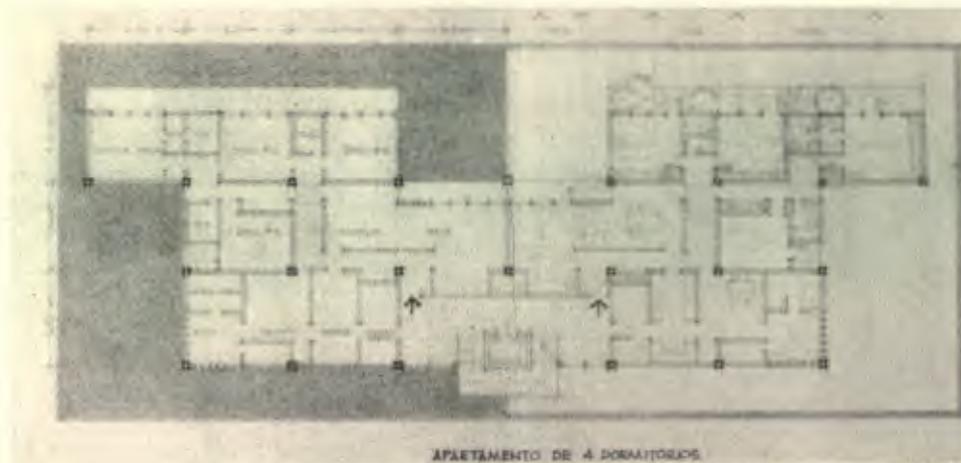
La forma del edificio escalonado responde: 1º) a la versatilidad del mismo; y 2º) a su adaptación con el medio topográfico y ambiente.

Versátil es, puesto que en él se desarrollan, de abajo hacia arriba: estacionamientos, comercios, apartamentos de tres dormitorios y apartamentos de cuatro dormitorios. Se consiguió además que su estructura -por economía- fuera totalmente modulada.

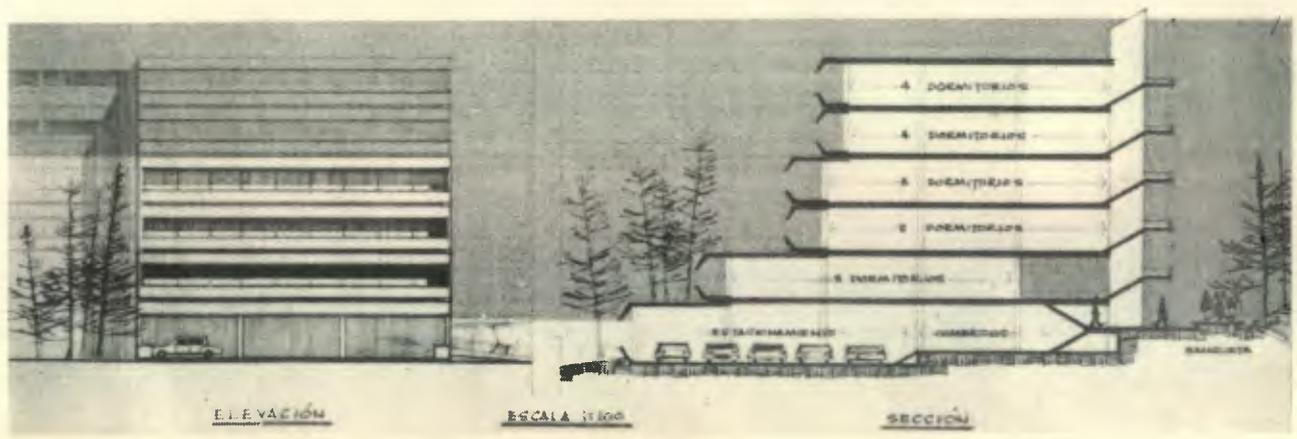
PROYECTO: De Antonio Meléndez Bouscayrol.



APARTAMENTO DE 3 DORMITORIOS
PLANTA ESCALA 1:100



APARTAMENTO DE 4 DORMITORIOS

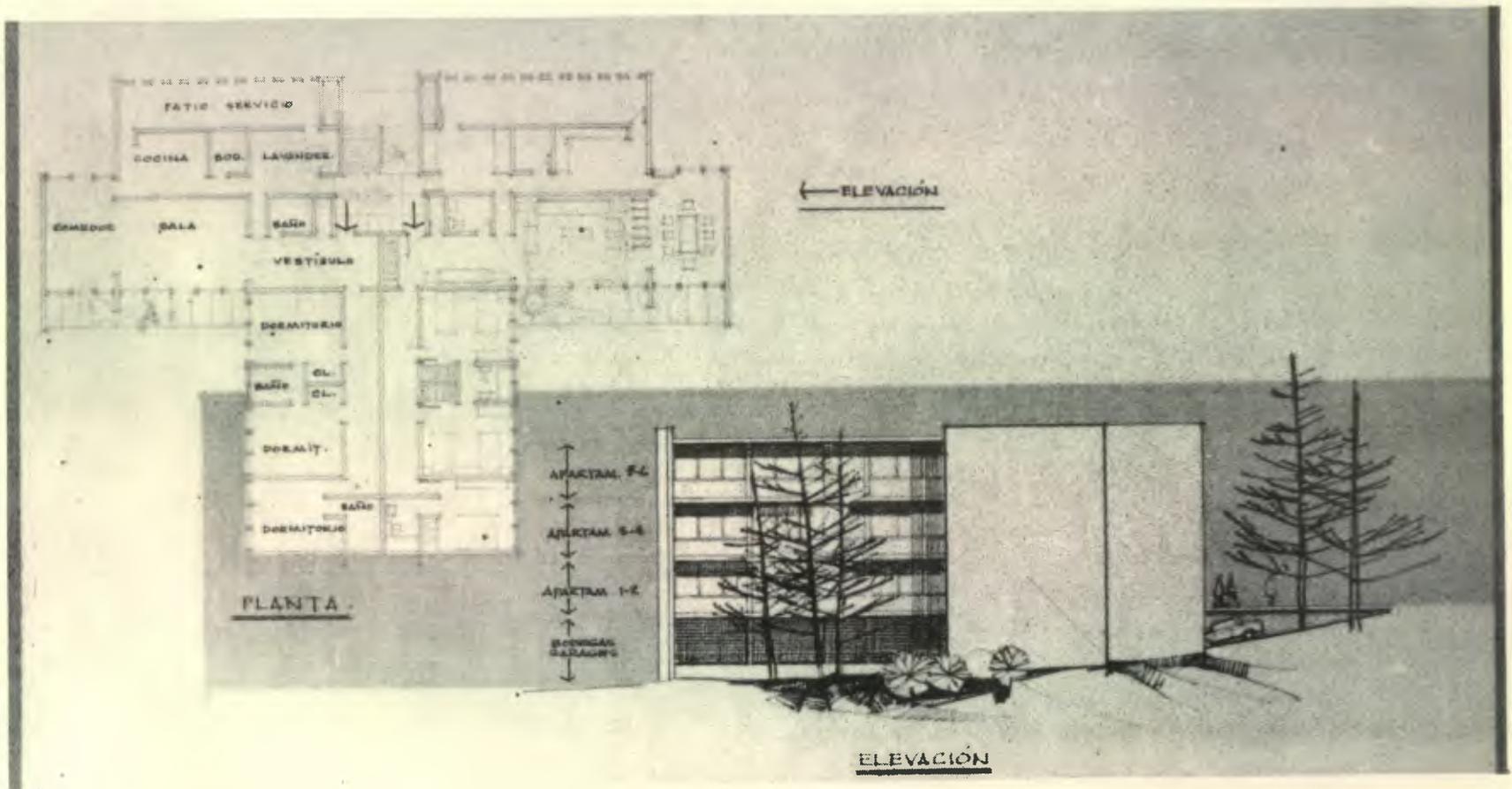


ELEVACIÓN

ESCALA 1:500

SECCIÓN

EDIFICIO Nº 1 ESCALONADO



EDIFICIO Nº 2

**PROYECTO PARA 3 EDIFICIOS PARA VENDERSE
BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

Biblioteca Central

LA RAZON: Nuevo campo de construcción y nueva rama de viviendas a que "Construcciones Modernas S. A." proyecta dedicarse en el futuro próximo.

EL DISEÑO: En un lote situado en la Av. La Castellana, frente al parque de La Industria.

Para ubicar tres edificios según proyecto a continuación.

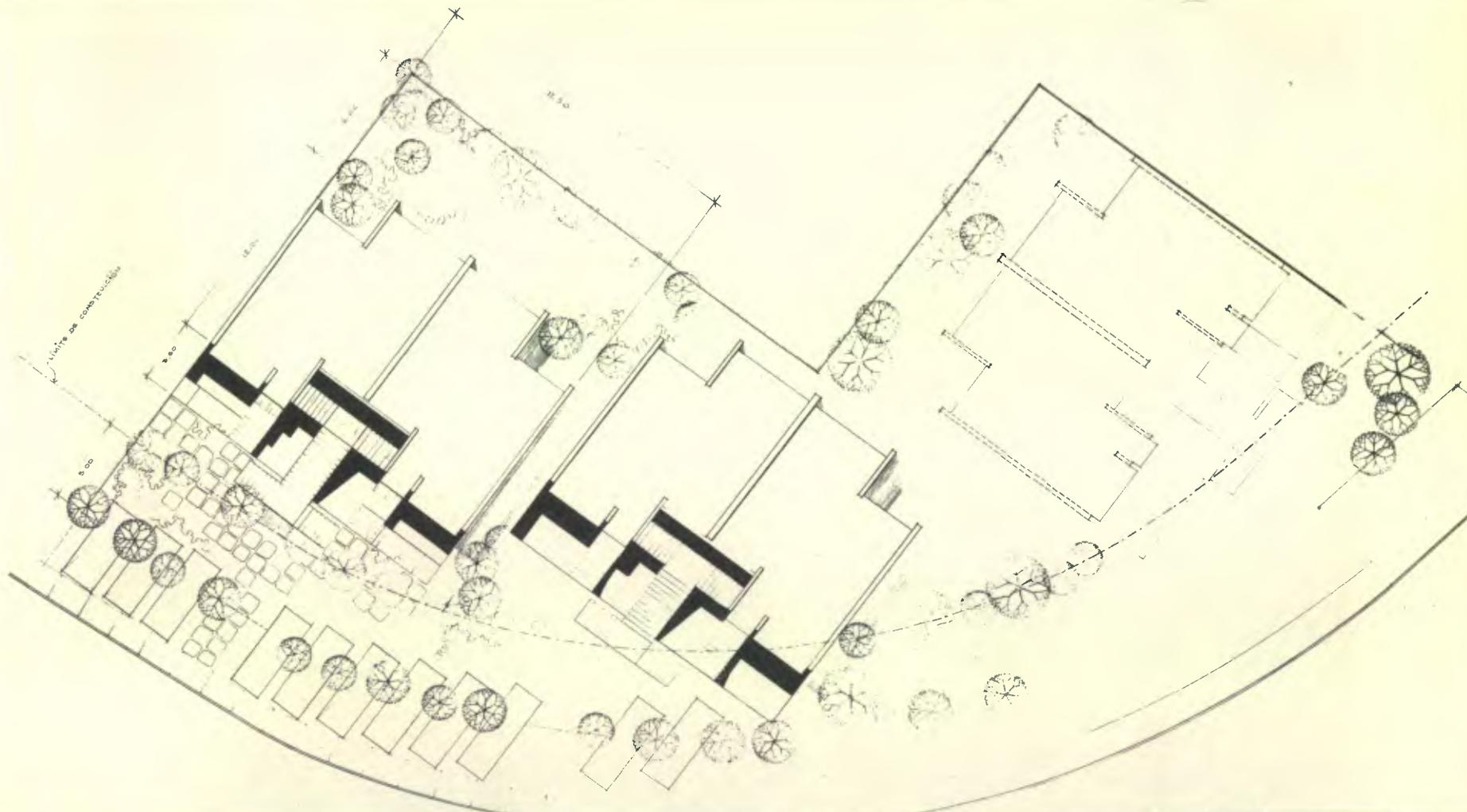
Se dedicarán dichos edificios a apartamentos de tipo económico, pero completos: tres dormitorios, sala-comedor, dormitorio-servicio, cocina, lavandería-tender.

Cada edificio tiene cuatro apartamentos. Y cada uno de estos se desarrolla en dos niveles: dormitorios arriba, y estar y servicio abajo.

Se estudiaron en esta forma para evitarse el ascensor.

Nótese en la sección que por la distribución de niveles que se hizo respecto al exterior, la persona que más suba o baje, es solamente nivel y medio (piso y medio). Y esto a pesar que el edificio es de cinco pisos.

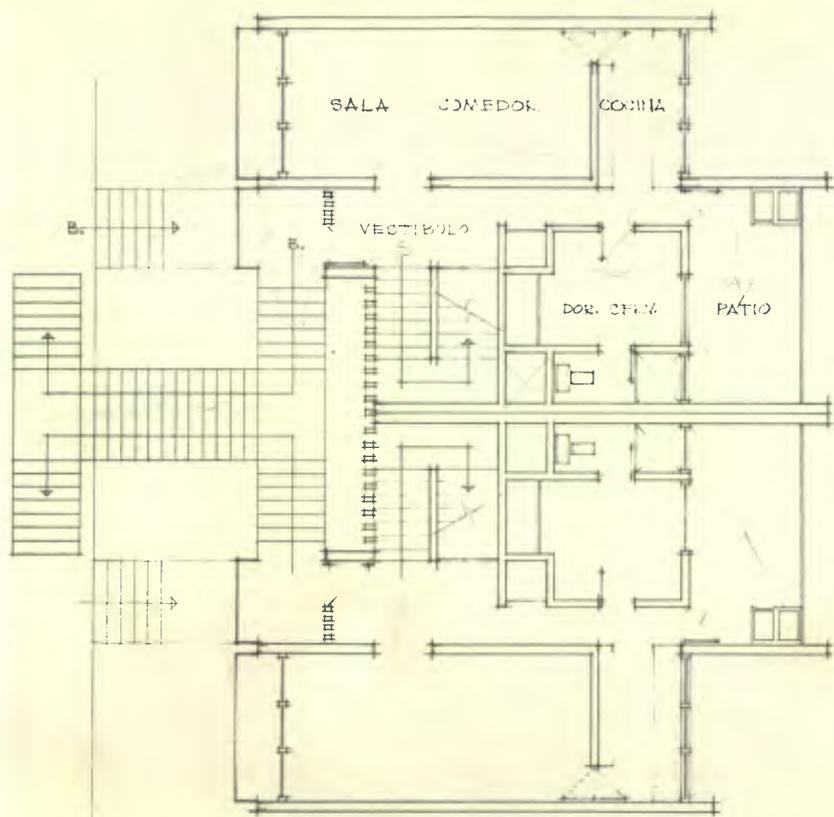
PROYECTO: De Antonio Meléndez Bouscayrol.



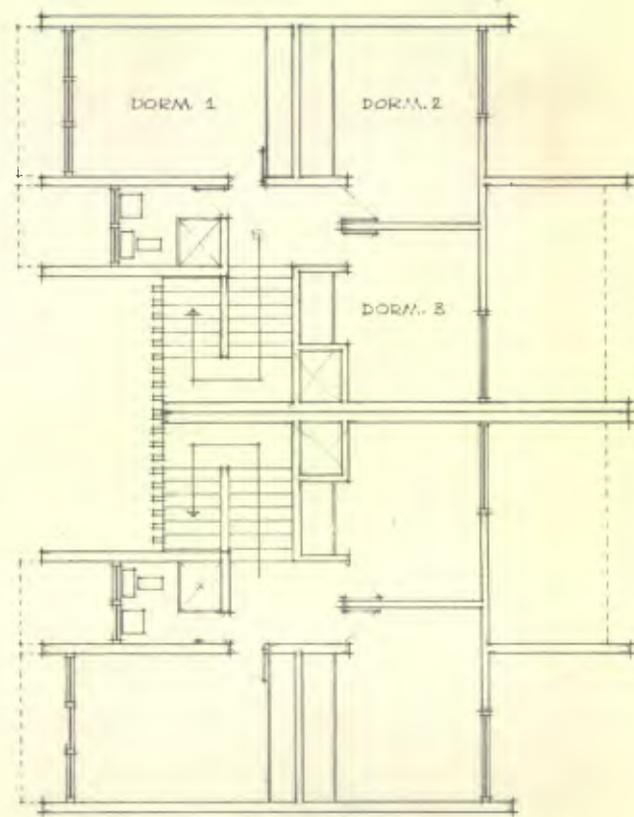
APARTAMENTOS - SAN JOSE BUENAVISTA -

E/ CALA 1:100

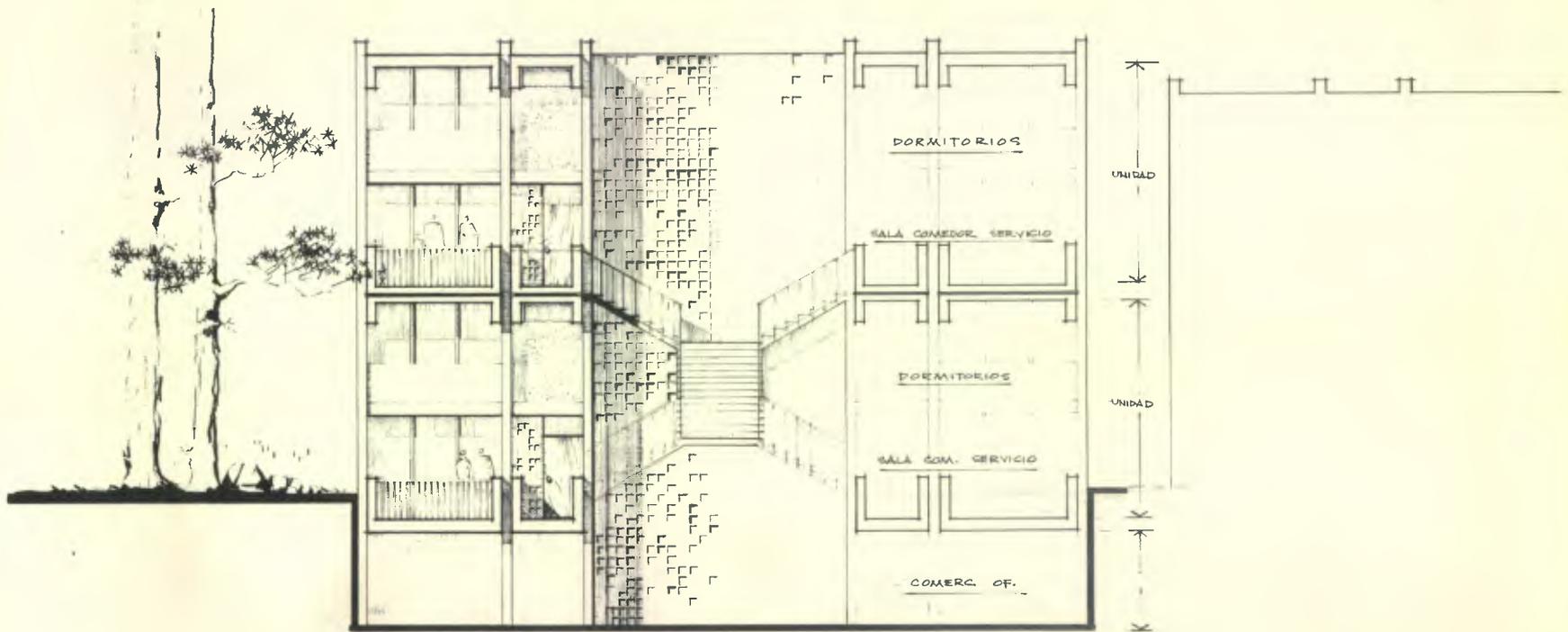
HOJA



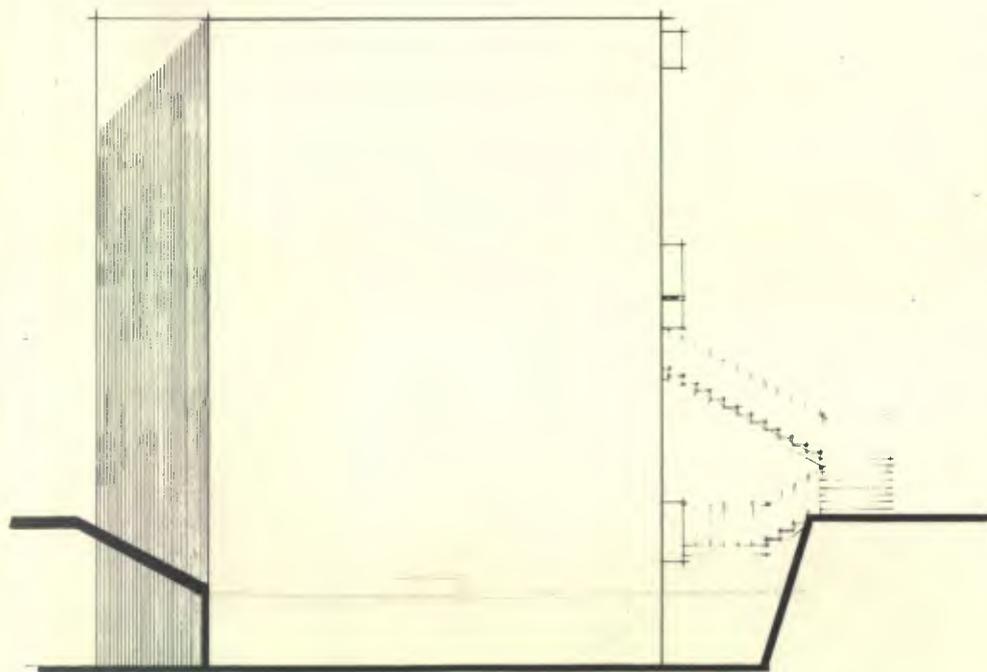
PLANTA BAJA



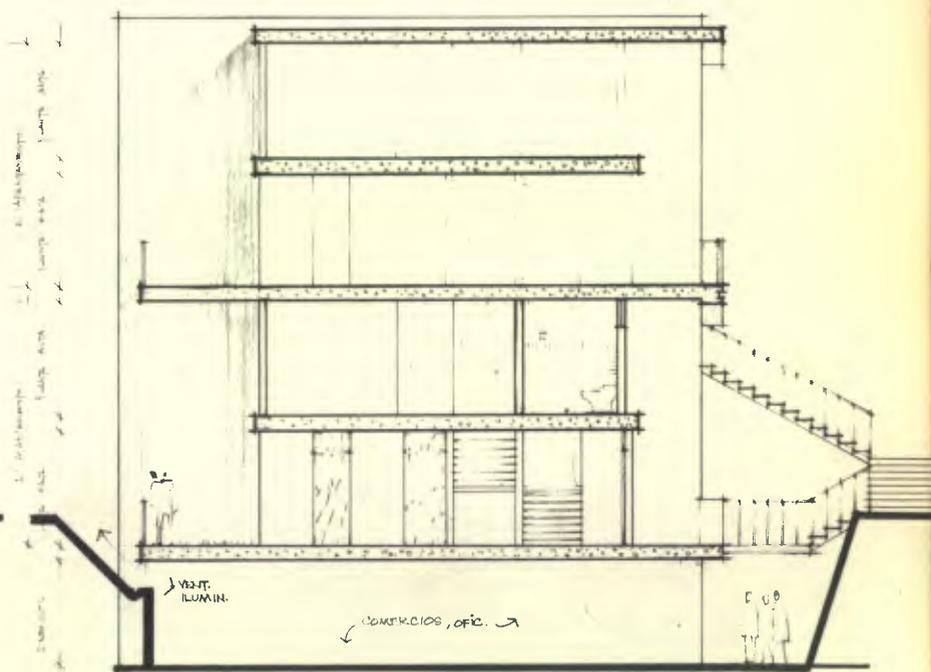
PLANTA ALTA



ELEVACION DESDE PARQUE



ELEVACION LATERAL



SECCION POR A-A

UN CENTRO COMERCIAL
EN CONDOMINIO

LA RAZON: Culminar el proyecto de viviendas "Residencial Granai & Townson" construido por CONSTRUCCIONES MODERNAS, S. A. Además de que aparece palpable la necesidad urgente de un Centro Comercial, que no sólo sirva a los habitantes de la Residencial Granai & Townson, sino que a la zona doce en su totalidad.

EL DISEÑO: Como se aprecia en las láminas de dibujos, el Centro Comercial - pasó por tres etapas de anteproyecto.

La primera en la que se concebía una construcción modulada pero irregular en su orden de áreas cubiertas; ya que se suponía que la gente circularía por áreas libres de jardines y plazas para entrar casi en cualquier punto a un comercio, el cual quedaba agradablemente ambientado entre las áreas libres.

El segundo proyecto se hizo básicamente bajo la misma idea, pero tratando de aprovechar más la tierra y cambiar el estilo, para así agotar posibilidades e ir a lo más seguro.

Por fin se decidió que la concepción estructural funcional y de ambientación más adecuada era la primera; pero las siguientes modificaciones:

Casi máxima área cubierta debe ser útil.

Construcción en módulos ordenados y seguidos.

Conservación de jardinería hasta lo económicamente posible.

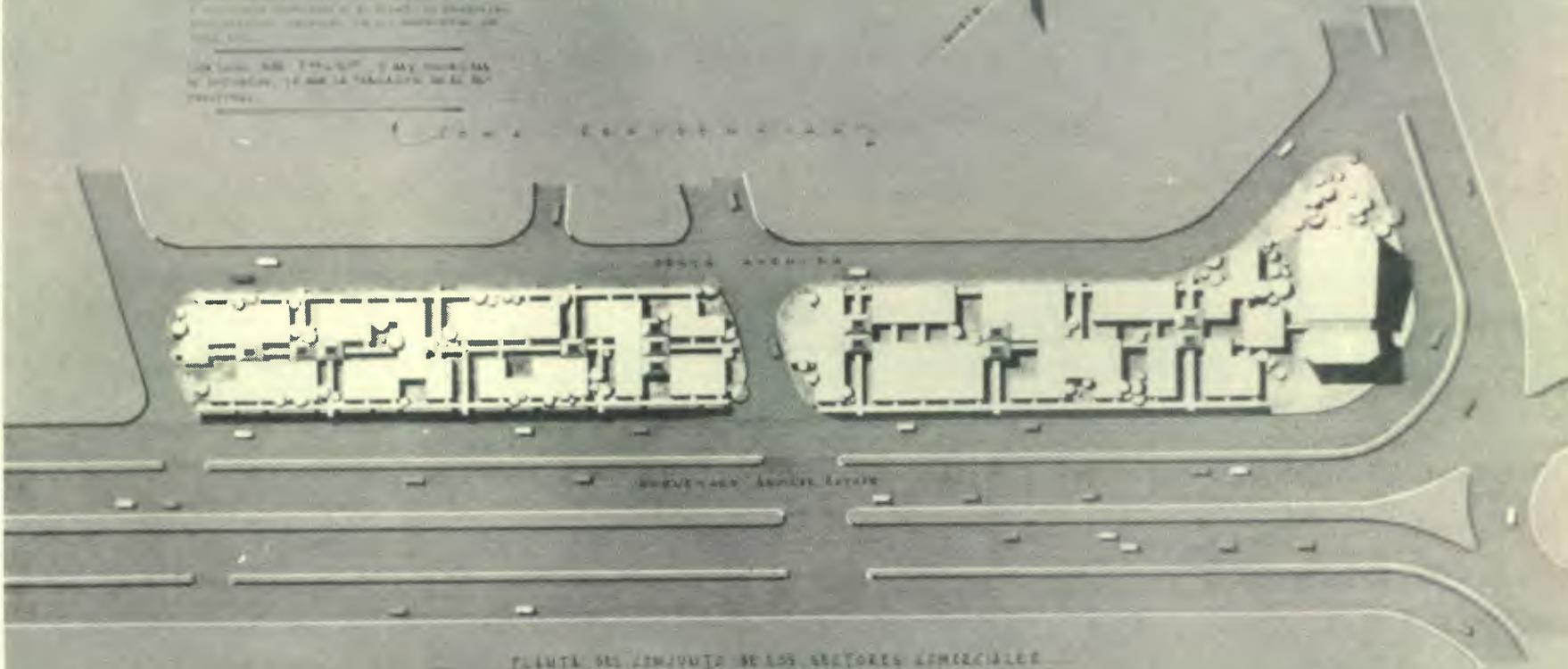
Introducción de mezanine para cada local.

PROYECTO: De Antonio Meléndez Bouscayrol.



1er. PROYECTO

Este plano del conjunto de edificios comerciales
 muestra la distribución de los locales y el
 acceso a los mismos desde las avenidas
 adyacentes. Se indica también la ubicación
 de los servicios públicos y de los
 estacionamientos previstos para el conjunto.
 Los datos del terreno y del programa
 de desarrollo, se dan en el plano de
 ubicación.

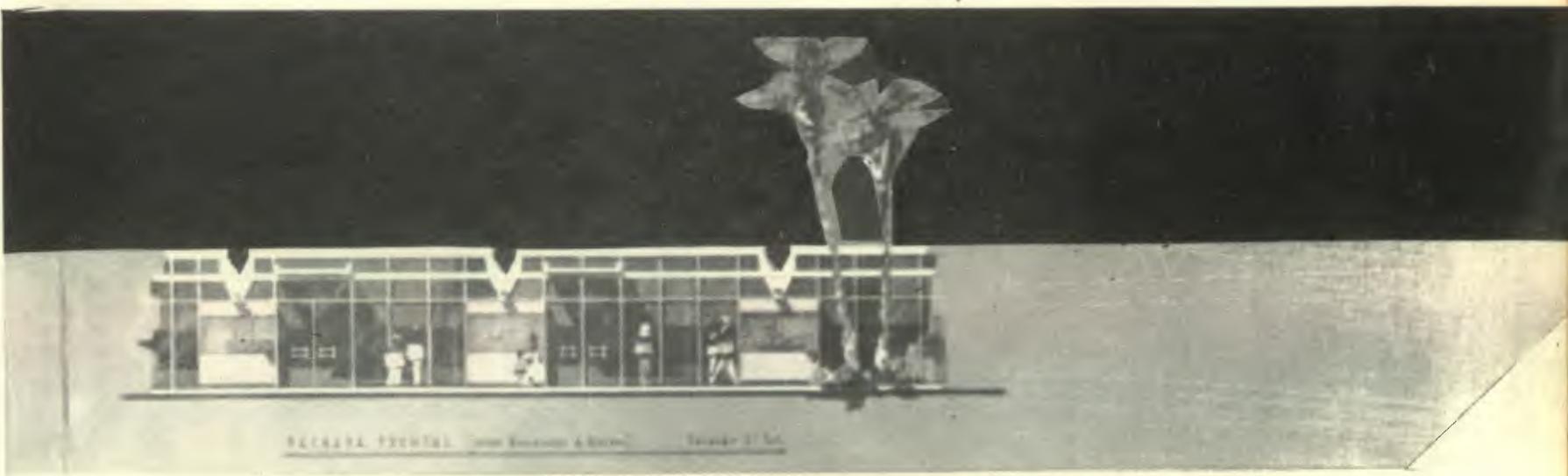


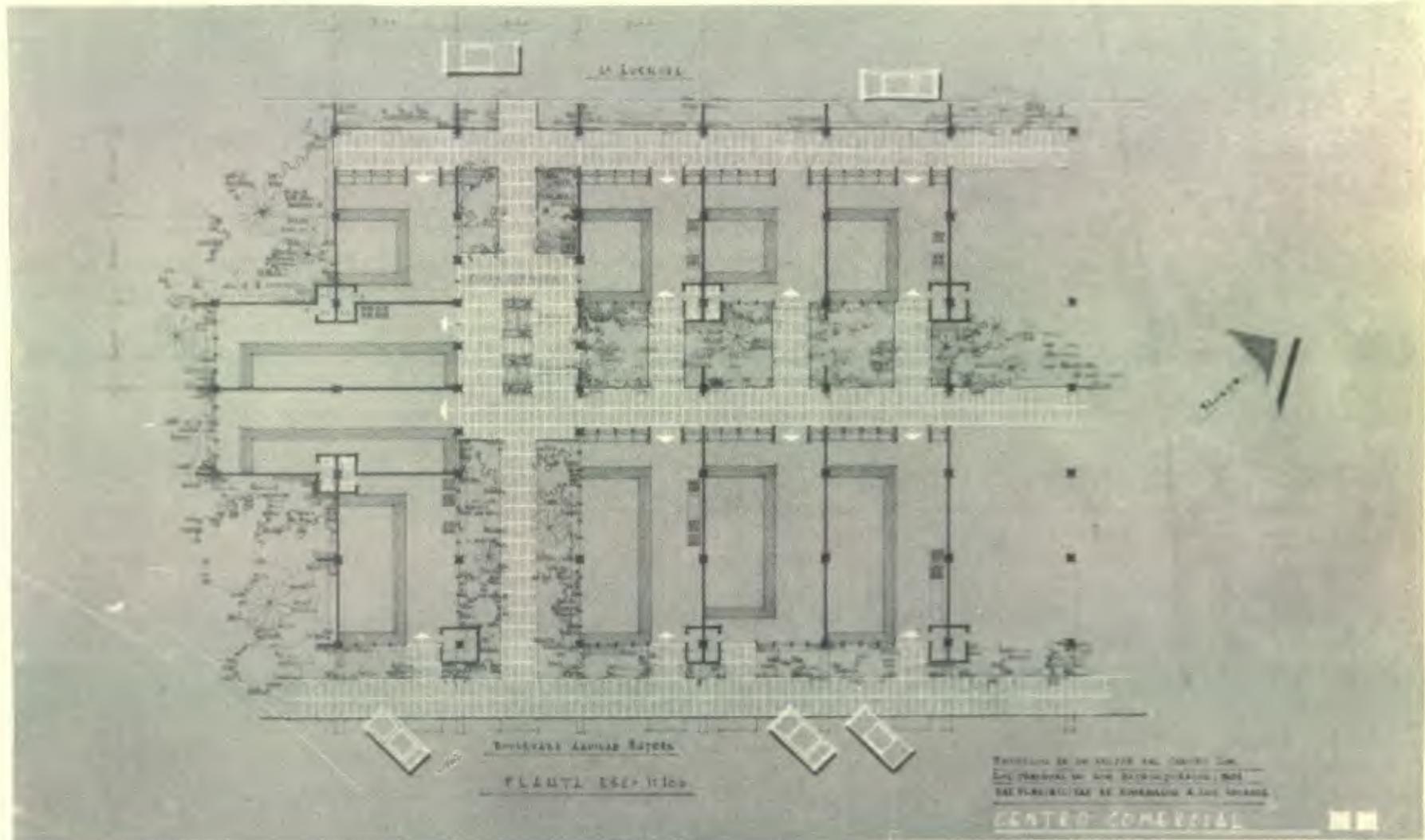
PLANTA DEL CONJUNTO DE LOS EDIFICIOS COMERCIALES
 Escala 1:500

CENTRO COMERCIAL GRAN TOWNHOM



ELEVACIONES





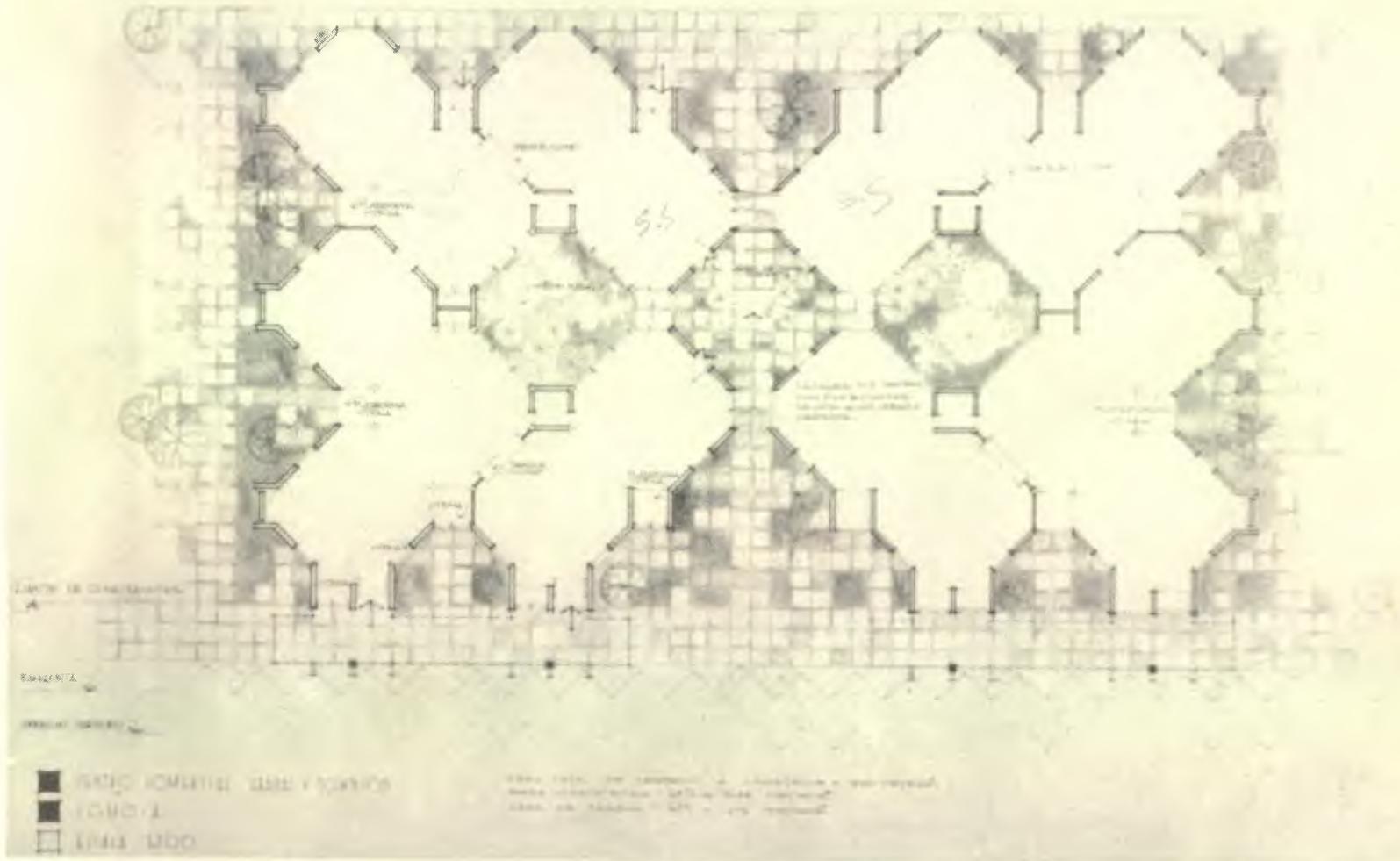
LA LUCHILE

Boulevard Avenue Saigon

PLANTA ESCALA 1:100

PROYECTO DE UN EDIFICIO COMERCIAL EN
EL PASEO DE LA REFORMA, SAIGON
DISEÑADO POR EL ARQUITECTO
DIPLOMADO EN LA UNIVERSIDAD DE SAIGON

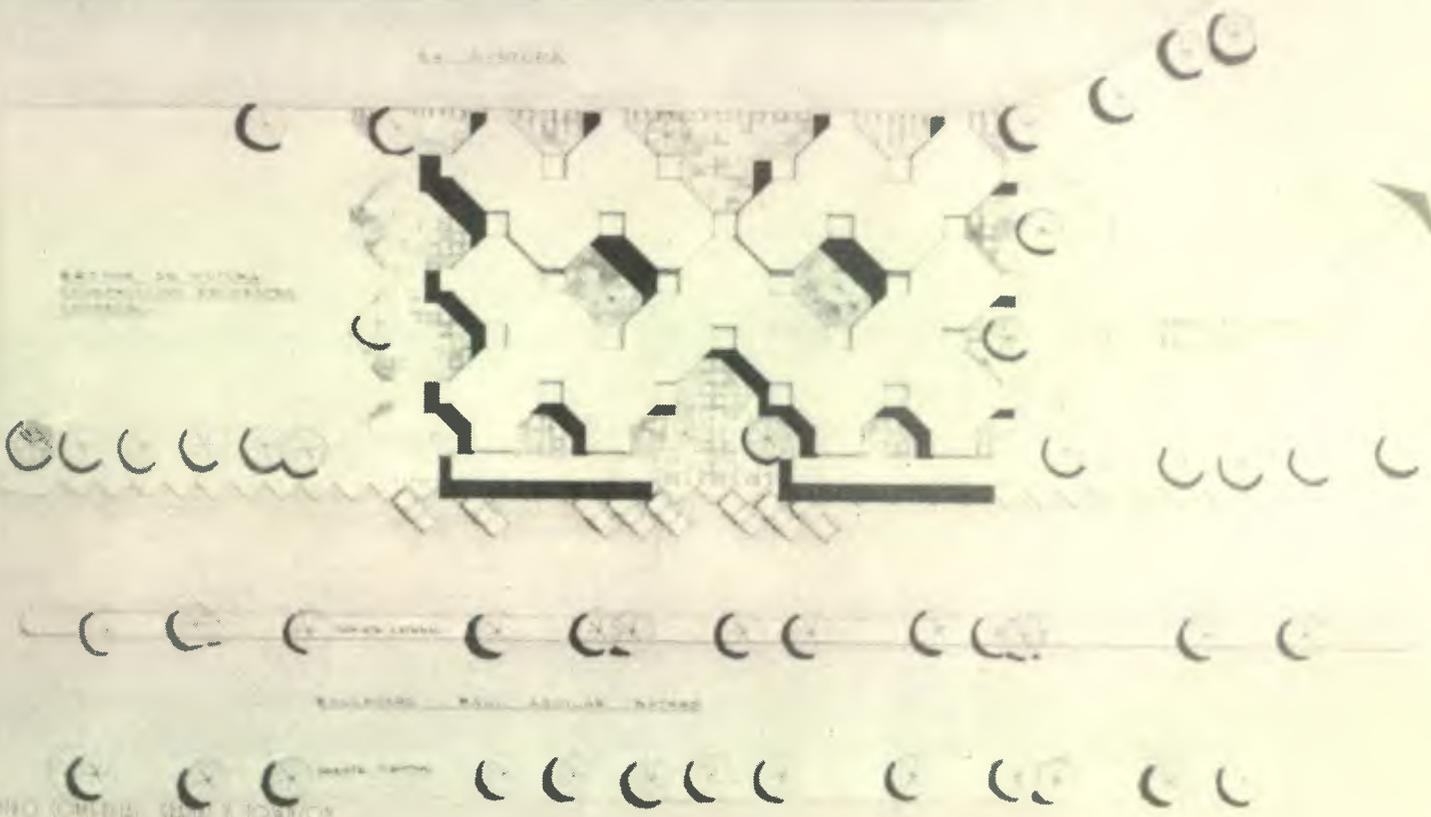
CENTRO COMERCIAL



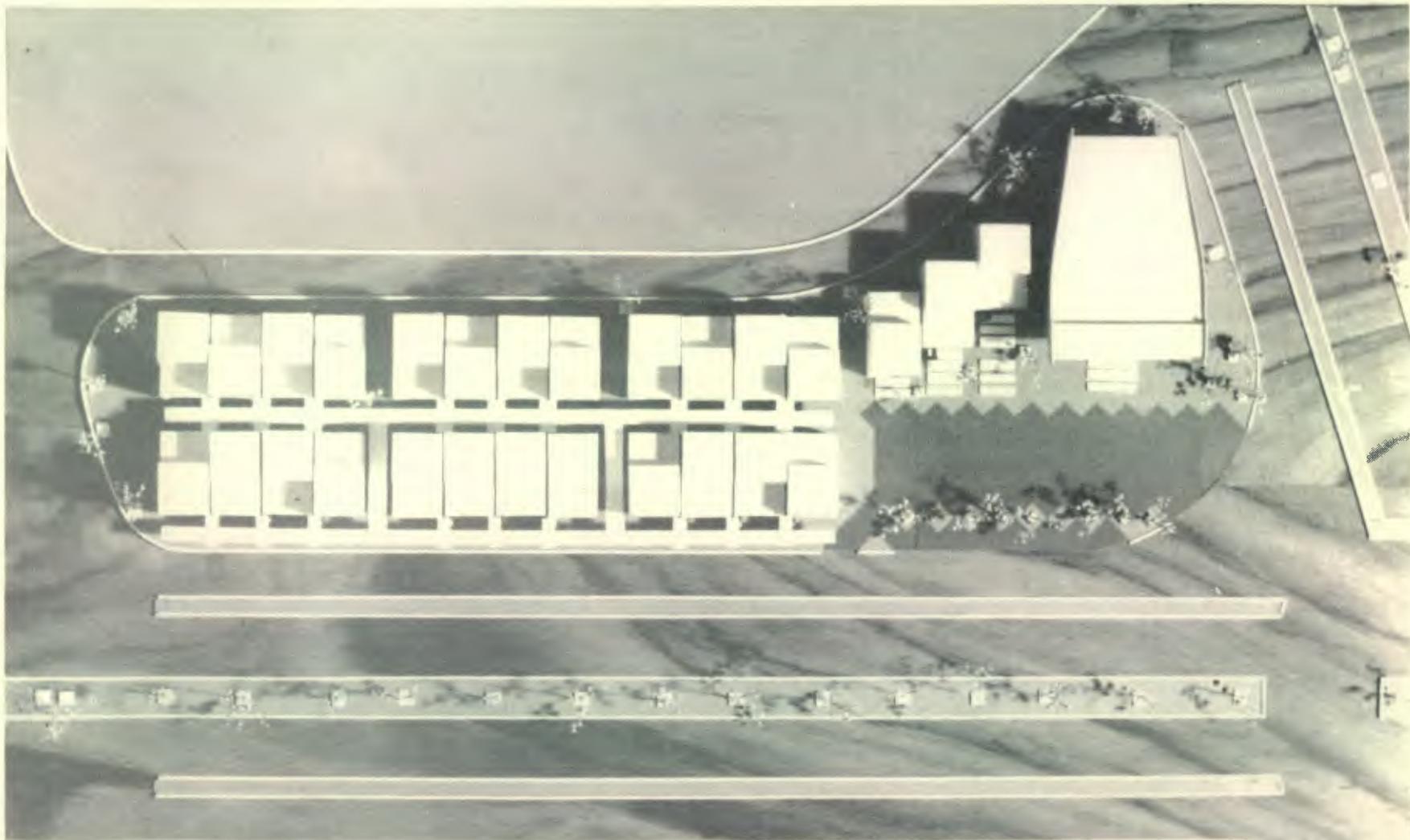
SECTION 20 - NORTH

SECTION 20 - NORTH

SECTION 20 - NORTH
CONSTRUCTION ELEVATION
GENERAL



- CONCRETE (COLUMN, WALL & FLOOR)
- FORMER
- WALL SIDING



CENTRO COMERCIAL

diseño y construcción a cargo de: COMOSA

residencial granal y townson

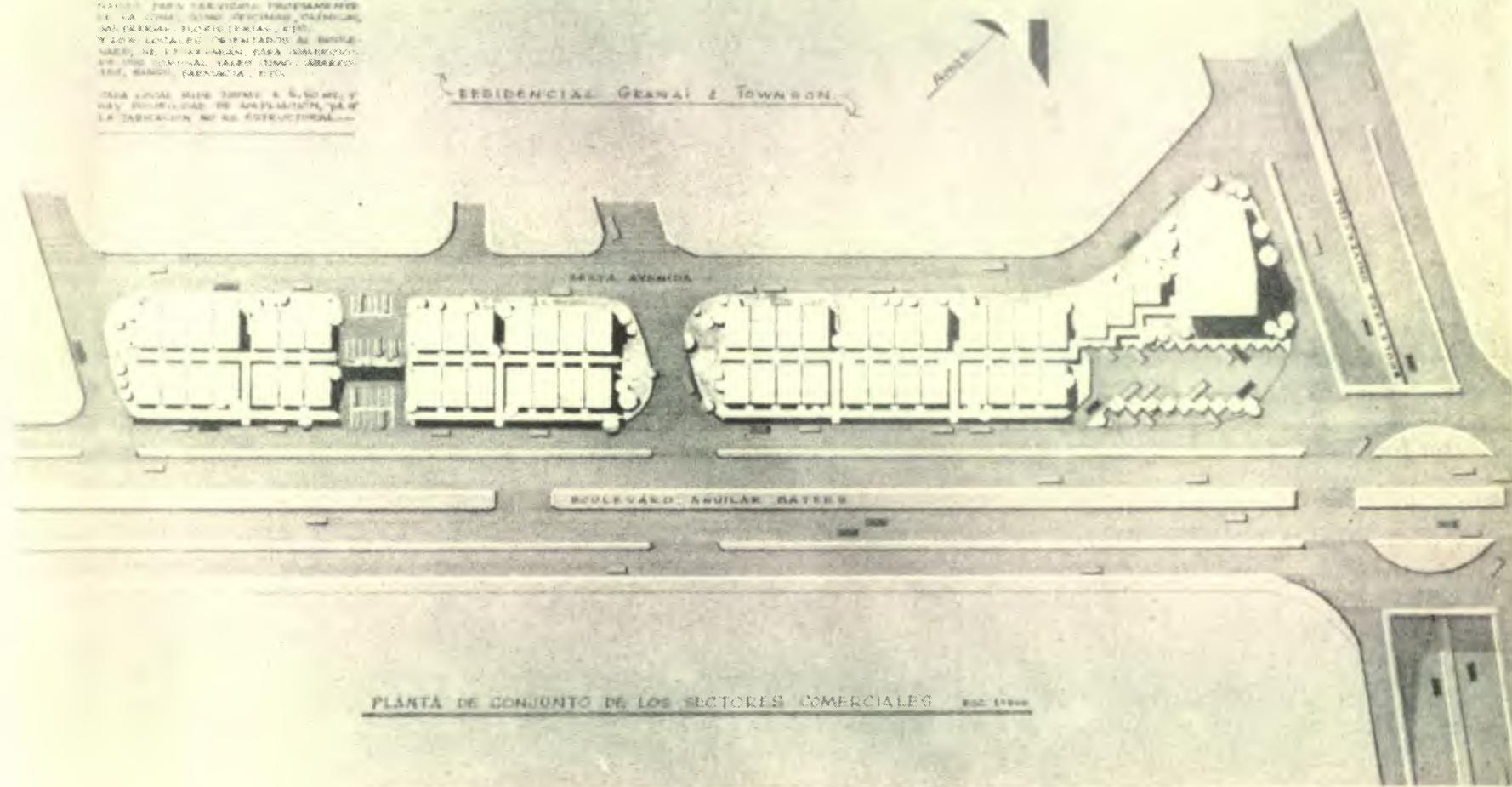
construcciones comerciales ltda.

3er PROYECTO

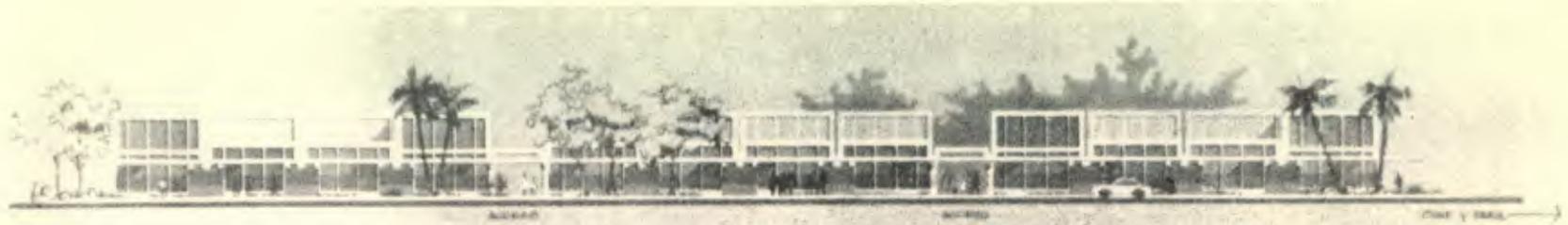
LOS LOCALS QUE DAN HACIA LA ZONA RESIDENCIAL DEBEN SER DESTINADOS PARA SERVICIOS PROFESIONALES DE LA ZONA, COMO OFICINAS, CLINICAS, LABORATORIOS, PLANTAS, ETC., Y LOS LOCALS DESTINADOS A SERVICIOS DE ESTABLECIMIENTO DE CASA HABITACION DE UNO O VARIOS CUERPOS DE HABITACION, COMO LABORATORIOS, BANCOS, FARMACIAS, ETC.

ESTA ZONA DEBE TENER A SU VECER Y MAYOR POSIBILIDAD DE ADAPTACION, PARA LA TRANSICION DE LA CONSTRUCCION.

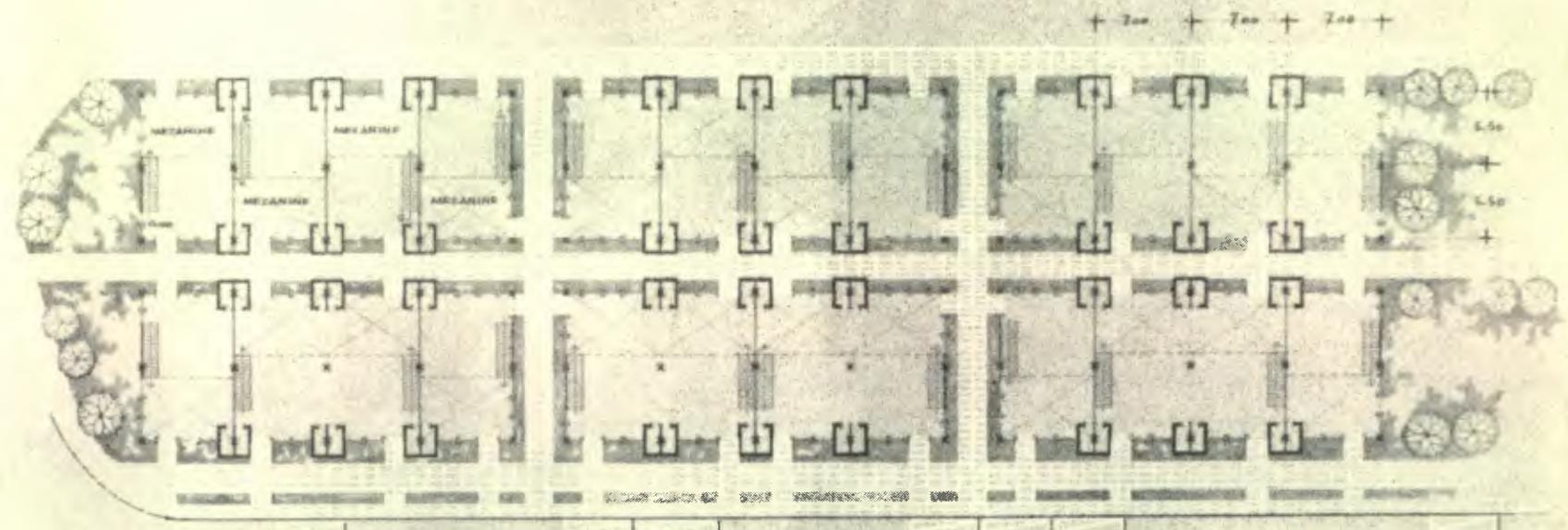
RESIDENCIAL GENERAL E TOWNHOMES



PLANTA DE CONJUNTO DE LOS SECTORES COMERCIALES 800-11000



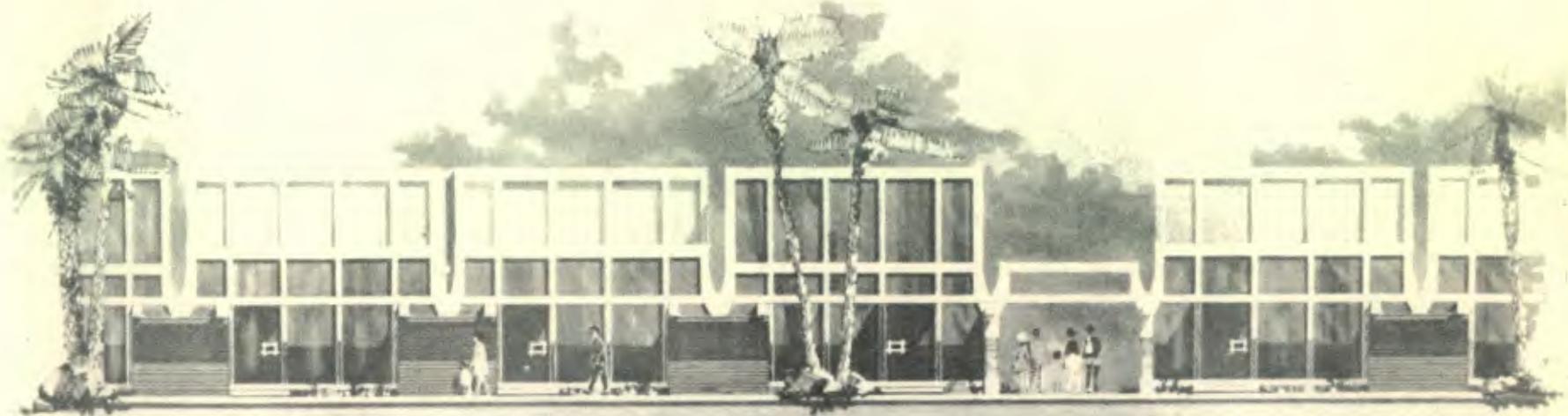
ELEVACION DEL SECTOR COMERCIAL NORTE



PLANTA DEL SECTOR COMERCIAL NORTE ESC. 1:150

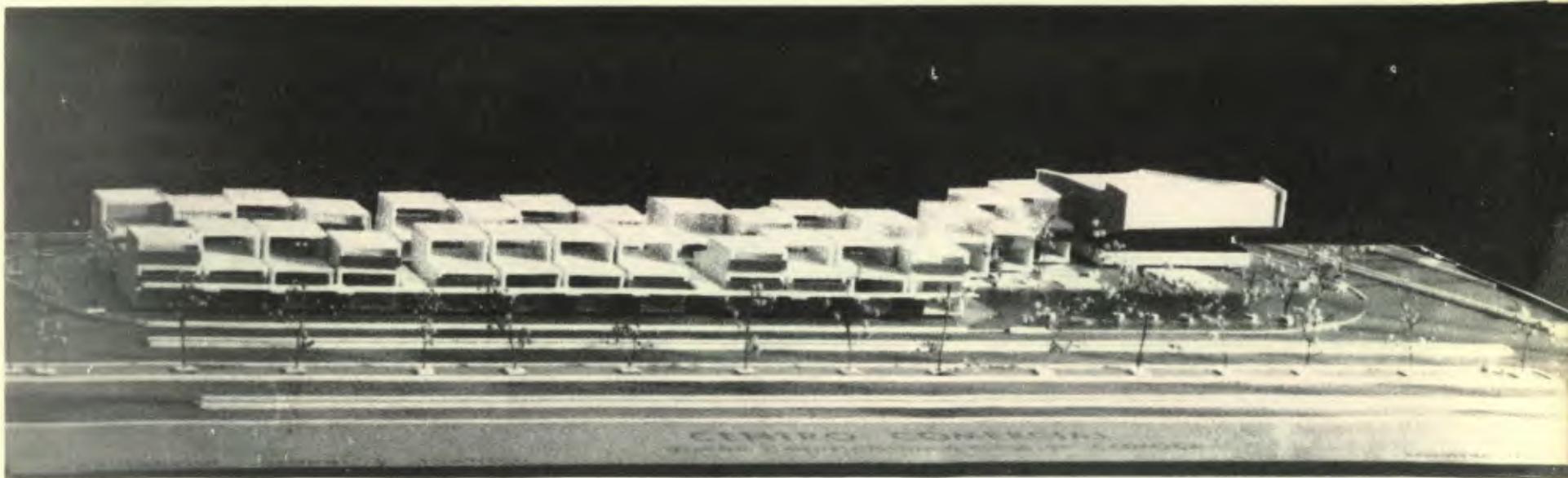


BOULEVARD AGUIAR BAÑOS

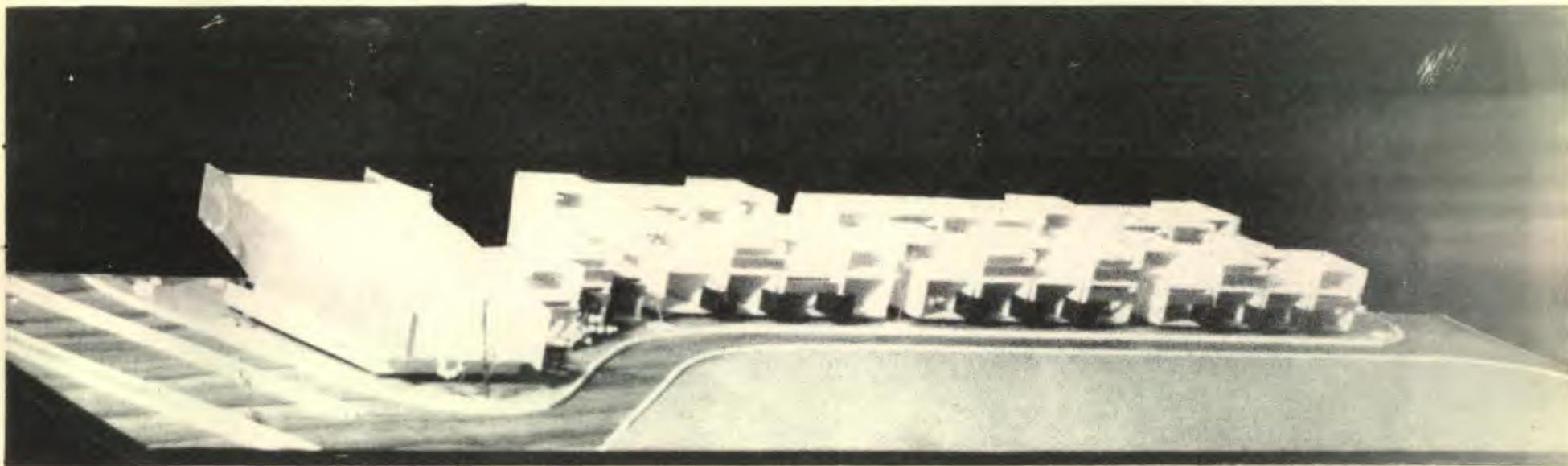


ELEVACION FRONTAL (desde PASEADIZO ANTERIOR PASADIZO)

VISTA DESDE BOULEVARD "AGUILAR BATRES"



VISTA DESDE RESIDENCIAL "GRANAI & TOWNSON"



CONCLUSIONES

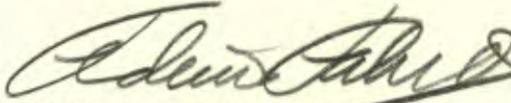
- a) Si Guatemala continúa con su crecimiento en un solo nivel cada vez será más difícil unir los elementos y servicios de uso inmediato fundamentales en una metrópoli como en la que se ha convertido ésta.

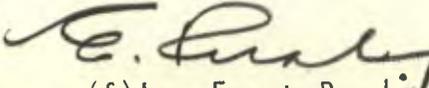
- b) Nuestras esperanzas por una mejor ambientación se logra bajo el régimen del condominio con sus centros de recreación, facilidades y áreas libres. Y para poder activar y dar el aporte positivo necesario, el arquitecto debe comenzar a tomar parte en las negociaciones y hacerle frente a los aspectos físicos como son el económico y social.

- c) "... hacer deporte llevando un maletín varios kilómetros no es posible; debería hacerse al pie mismo de la casa; y para poder tener al pie de la casa un campo de juego: ¡construir en alto!..."

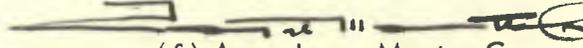

(f) Antonio Meléndez Bouscayol

Asesores:


(f) Arq. Federico Falsen


(f) Ing. Ernesto Rosales

IMPRIMASE:


(f) Arq. Jorge Montes C.
Decano

Se terminó de imprimir el
28 de Agosto de 1967
en el
Centro de Producción de Materiales.

100 Ejemplares

Nº 22

Centro de Producción de Materiales
Universidad de San Carlos de Guatemala