



Universidad
Tecmilenio®





Ejercicio mental: corto de Gratitude.

Te invitamos a que realices el siguiente ejercicio mental, el cual te tomará cinco minutos y te servirá para obtener una mejor claridad en los conceptos que aprenderemos el día de hoy.

<https://youtu.be/8c7bSjgQkW8>



Marco legal inmobiliario

10. Régimen en condominio y tiempo compartido

Semana 8





En este tema vamos a comprender la constitución de un tiempo compartido y es importante resaltar que es relativamente fácil, y consiste en el registro de dicho contrato de servicio ante PROFECO, mismo que cumpla con los requisitos determinados por ley.



Constitución del régimen en condominio

Se constituye en aquellos inmuebles en que existen copropietarios de cosas comunes, a efecto de determinar las reglas de utilización, mantenimiento y consecuencias del incumplimiento de las obligaciones comunes.

Copropiedad

Artículo 938 (Código Civil Federal).- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas.



Condóminos

Artículo 951 (Código Civil Federal).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

De la Ley del Régimen del Condominio

Artículo 3.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante notario público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento y en el que dos o más personas teniendo un derecho privado utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común.

1. El régimen en condominio se da a raíz de un acto formal, con acuerdo de voluntades y no por la simple disposición de ley.

2. La constitución debe de ser ante notario público.

3. Dicho acto debe ser registrado en el Registro Público de la Propiedad para su validez.

4. Su constitución puede ser inclusive posterior a la construcción del inmueble.



Constitución del Régimen de Tiempo Compartido

Definición del contrato de tiempo compartido

- a. Que el tiempo compartido es un servicio.
- b. Que lo que se otorga es el uso o goce sobre un bien o parte del mismo.
- c. Que dicha transmisión no implica la transmisión del dominio de los bienes.

Necesidades para la constitución de un Régimen de Tiempo Compartido

Artículo 65.- La venta o preventa de un servicio de tiempo compartido sólo podrá iniciarse cuando el contrato respectivo esté registrado en la Procuraduría.

Tiempo compartido en el estado de Quintana Roo

En caso de querer ofrecer el servicio de tiempo compartido en algún inmueble en el Estado de Quintana Roo, deberán observarse las disposiciones locales que existen en el Código Civil de dicha Entidad Federativa.





Como asesor inmobiliario o cualquier otro trabajo debes manejar claridad y honestidad, presentar las ventajas y desventajas de todo lo relacionado a lo inmobiliario. Así tu libreta de clientes crecerá, tendrán confianza en ti y en lo que les comentas.

Existen buenos productos en el caso del tiempo compartido que pueden ser vendidos sin engaños, sólo es necesario aclarar esto a través de un contrato que beneficie a ambas partes; aquí entrará también tu ojo analítico para saber a quién se lo puedes ofrecer y cuándo hacerlo.



1. Realiza un cuadro comparativo con las ventajas y desventajas del Régimen en Condominio y Tiempo Compartido.



Marco legal inmobiliario

11. Créditos inmobiliarios

Semana 8





Una de las opciones que se tienen actualmente es la opción a un crédito inmobiliario, sin embargo es necesario evaluar y conocer las opciones de financiamiento que existen, tanto para poder ofertarlas como para poder adquirirlas. Como expone el director de Productos de Banca Hipotecaria Bancomer, “el mejor crédito es aquel que se adapta a las necesidades de ahorro y pago del interesado”.



Constitución del régimen en condominio

Definición, naturaleza y características de los contratos de crédito inmobiliario

Artículo 291. (LGTOC)- En virtud de la apertura de crédito, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado, o a contraer por cuenta de éste una obligación, para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, o a cubrirlo oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen.

Tipos de contratos de crédito

- a. Contratos de crédito simple.
- b. Contratos de crédito en cuenta corriente, a los cuales se les llama coloquialmente revolventes.
- c. Refaccionarios, que son para la adquisición de aperos y maquinaria.
- d. Habilitación o avío, que son créditos más comúnmente utilizados en cuestiones agrarias, entre otras, para la obtención de semillas o pies de crianza.



Obligaciones y derechos

1. Para el acreditante.

La obligación principal del acreditante es poner a disposición del acreditado el monto del crédito o a contraer una obligación por el acreditado.

2. Para el acreditado.

La obligación principal es reintegrar al acreditante la suma de dinero recibida, así como los intereses, comisiones y cualquier otra cantidad pactada conforme al contrato.

Otros contratos relacionados con el de crédito

Artículo 298 (LGTOC).- La apertura de crédito simple o en cuenta corriente, puede ser pactado con garantía personal o real. La garantía se entenderá extendida, salvo pacto en contrario, a las cantidades de que el acreditado haga uso dentro de los límites del crédito.

Corridas de crédito financieras

Es una proyección futura de las cantidades que el banco pretende recibir por el crédito que hoy otorga.

Extinción del crédito

1. Por haber dispuesto el acreditado de la totalidad de su importe.

2. Por la expiración del término convenido, o por la notificación de haberse dado por concluido el contrato.

3. Por la denuncia que del contrato se haga en los términos del citado artículo.

4. Por la falta o disminución de las garantías pactadas a cargo del acreditado, ocurridas con posterioridad al contrato.

5. Por hallarse cualquiera de las partes en estado de suspensión de pagos, de liquidación judicial o de quiebra.

6. Por la muerte, interdicción, inhabilitación o ausencia del acreditado, o por disolución de la sociedad a cuyo favor se hubiere concedido crédito.

Requisitos



Como mencionamos anteriormente, en un mismo instrumento es usual que se celebre la compraventa del inmueble en el contrato de crédito con la hipoteca y la compraventa de inmuebles debe de ir consignada en escritura pública; y en el registro público.

Ahora ya sabes las recomendaciones a la hora de solicitar un crédito inmobiliario

Buscar opciones a la medida.

Presentar diversos créditos para su evaluación, ya que debe ser muy cuidadoso al escoger el tipo de crédito, es decir, la tasa fija, variable o mixta, por ejemplo.

Apuntando que lo mejor es optar por la tasa fija. La opción en dólares y salarios mínimos permite obtener mayor capacidad de crédito, pero es necesario puntualizar que los pagos van aumentando.

Es importante el plazo a contratar, desde los cinco hasta los 30 años; a menor tiempo, mayor pago mensual y a mayor plazo, menor pago mensual.

Tomar en cuenta la tasa de interés, el cual se determinará de acuerdo con el tipo de crédito y el plazo contratado. Todo dependerá de las facilidades de las personas que adquieren el crédito.



1. Lista las cinco principales recomendaciones que harías a la hora de poner en práctica tu papel como asesor inmobiliario.

