



**Nombre del alumno:**

**Luis Miguel Gómez López**

**Nombre del profesor:**

**Cristian David Cortes**

**Licenciatura:**

**Arquitectura**

**Materia:**

**legislación y normatividad**

**Nombre del trabajo:**

**Investigación**

Ocosingo, Chiapas a 13 de septiembre de 2020.

## NOTARIO

Un **notario** es un funcionario público con estudios en derecho cuya intervención otorga carácter público a los documentos privados y los autoriza a tal fin con su firma. Es un testigo de fe o fedatario público que garantiza la legitimidad de los documentos en los que interviene y proporciona a los ciudadanos la seguridad jurídica en el ámbito extrajudicial. Sus actos se hallan investidos de presunción de *verdad*, está habilitado por las leyes y reglamentos para conferir fe pública de los contratos y actos extrajudiciales originados en el marco del derecho privado de naturaleza civil y mercantil, así como para informar y asesorar a los ciudadanos en materia de actas públicas sobre hechos, cuestiones testamentarias y derecho hereditario, entre otros.

## RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Régimen de propiedad en condominio, aquel que se constituye sobre inmuebles que, en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas privativas, como el aprovechamiento común de las áreas que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes.

## DESARROLLO INMOBILIARIO

El desarrollo inmobiliario es la actividad de gestión y coordinación de distintos agentes y actividades involucradas para la creación de un inmueble bien raíz, con el fin de satisfacer una necesidad de edificio. Dicha actividad es altamente riesgosa y por lo tanto se espera que este riesgo sea compensado.

El desarrollador inmobiliario se encarga, en esencia, de encontrar una necesidad insatisfecha de edificación y satisfacerla. Es un término muy abstracto que se puede aterrizar.

## CONSTRUCTORA

Las empresas constructoras son unidades de producción, que básicamente están integradas por el capital y el trabajo, y cuyas actividades están centradas en ofrecer un servicio en pro del bien común.

La meta principal de las empresas constructoras es ofrecer sus servicios conforme con lo estipulado en un proyecto y su respectivo contrato. Aunque en el transcurso de las actividades, pueden presentarse variaciones, pero estas deberán ser mínimas, basadas, acordadas y aceptadas por la compañía y el cliente. Las operaciones a ejecutarse en la obra deben haber sido explicadas detalladamente durante las fases previas a la operación: definición de proyecto y diseño.

## INMOBILIARIA

Aquello perteneciente o relativo a las cosas inmuebles. Un inmueble, por su parte, es un bien que se encuentra unido a un terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente. Los edificios y las parcelas son bienes inmuebles.

La inmobiliaria, por lo general, dispone de un local donde los interesados en los inmuebles pueden acercarse tanto para consultar la oferta de viviendas en alquiler o en venta, como para ofrecer sus propias casas. La inmobiliaria se encarga de promocionar las propuestas y realizar las gestiones correspondientes para acercar a las partes, cobrando comisiones por eso.

**Ejemplo;** Un hombre solicita a una inmobiliaria que gestione el alquiler de una casa de su propiedad. La inmobiliaria publica un aviso en un diario y una familia se acerca dispuesta a alquilar la casa. Al concretarse la operación, la inmobiliaria cobra un porcentaje del contrato al dueño de la casa y otro a quien la alquila.

## SOCIEDAD MERCANTIL

La sociedad mercantil o sociedad comercial es una sociedad que tiene como objetivo la realización de actos de comercio o, en general, una actividad sujeta al derecho mercantil y se diferencia de una sociedad civil en el hecho de que esta última no contempla en su objeto social actos mercantiles.

Tradicionalmente, la sociedad ha sido concebida como una colectividad de personas. A medida que el mercado ha ido evolucionando, las legislaciones se han ido adaptando a dichos cambios. En la actualidad, las legislaciones modernas permiten la creación de sociedades unipersonales; es decir, sociedades constituidas por un solo socio fundador. Legislaciones más conservadoras aún mantienen el requisito de la pluralidad de socios; es decir, la sociedad debe ser constituida necesariamente por dos o más socios. En algunos otros casos, se permite que una sola persona constituya un tipo de persona jurídica que, en esencia, tiene las mismas características que una sociedad, pero sin llegar a denominarla "sociedad", como las empresas individuales de responsabilidad limitada.

**Capital social:** no puede ser modificado, sino por una modificación de los estatutos.

**Capital variable:** es variable, puede disminuir y aumentar conforme el avance de la sociedad, sin procedimientos complejos.

**Capital contable:** es el derecho de los propietarios sobre los activos netos que surge por aportaciones de los dueños.

## ASOCIACIÓN CIVIL

Una asociación civil es aquella entidad sin ánimo de lucro y con personalidad jurídica plena, integrada por personas físicas para el cumplimiento de fines culturales, educativos, de divulgación, deportivos, o de índole similar, con el objeto de fomentar dichos objetivos entre sus asociados y terceros. Por regla general, la asociación es la suma de sus asociados (representados todos con voz y voto en la Asamblea General). Su financiamiento depende de las donaciones mensuales de la misma presidencia.

La legislación sobre asociaciones como entidades jurídicas en los distintos países exige para su constitución y pleno ejercicio determinados requisitos previos, además de condiciones en cuanto a objetivos, regulación interna, y disolución. En líneas generales la mayor parte de las normas estatales requieren:

1. Que haya un número mínimo de miembros para su constitución.
2. Que el acta de su creación y sus estatutos se presenten o, en su caso, sean aprobados, ante o por un órgano de la administración pública.
3. Que las normas internas de funcionamiento digan cuando quieran, al menos, un jefe, un artículo ejecutivo de dirección, y una asamblea general compuesta por todos los miembros de la federación judicial.
4. Que el procedimiento de votaciones internas se ajuste a un mínimo de reglas democráticas.
5. Que exista una contabilidad de libre acceso a los socios y la administración.
6. Que se determine el destino de los bienes propios en caso de disolución.

## RFC

son una serie de publicaciones del grupo de trabajo de ingeniería de internet que describen diversos aspectos del funcionamiento de Internet y otras redes de computadoras, como protocolos, procedimientos, etc. Cada **RFC** constituye un monográfico o memorando que ingenieros o expertos en la materia han hecho llegar al IETF, el consorcio de colaboración técnica más importante en Internet, para que este sea valorado por el resto de la comunidad.

Cada RFC tiene un título y un número asignado, que no puede repetirse ni eliminarse, aunque el documento se quede obsoleto.

## REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO

El Registro Público de la Propiedad y el Comercio es una institución gubernamental que lleva puntualmente una lista de todas las propiedades que hay en un territorio y todos los datos de sus dueños. Su propósito principal es brindar claridad a todos los procesos que tengan que ver con la compraventa

de inmuebles, solicitud de créditos hipotecarios, traspasos, donaciones, herencias, embargos, entre otros.

El Registro Público de la Propiedad y el Comercio es la única institución que le puede dar validez a las escrituras de una casa, respaldar a una persona si ocurre algún problema con su contrato de compraventa y brindar protección judicial en caso que ocurra un embargo injusto.

### **DATOS EN LAS QUE SOLICITA**

- Solicita papeles específicos de la propiedad para registrarla
- Expide una ficha de pago y una cita para realizar el trámite
- Asigna un folio a todos los inmuebles inscritos
- Identifica el proceso que estás tratando de realizar

## **ESCRITURA PÚBLICA**

Una escritura pública es un documento público en el que se realiza ante un notario público un determinado hecho o un derecho autorizado por dicho fedatario público, que firma con el otorgante u otorgantes, mostrando sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó. La escritura pública es un instrumento notarial que contiene una o más declaraciones de las personas que intervienen en un acto o contrato, emitidas ante el notario que lo complementa con los requisitos legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo del propio notario y, en su caso, para que pueda inscribirse en los registros públicos correspondientes.

### **Una escritura pública se comprende de tres apartados:**

1. Introducción (o proemio)
  1. encabezamiento - consta el número de protocolo, el notario que lo va a autorizar y en su caso el notario para cuyo protocolo se va a autorizar, y el lugar y la fecha del otorgamiento
  2. comparecencia - se explica quién comparece físicamente ante el notario y se indican sus datos personales, domicilio y documento de identidad.
2. Cuerpo documental
  1. parte expositiva (o exposición) - antecedentes y declaraciones
  2. parte dispositiva (o estipulación) - disposiciones y estipulaciones
3. Conclusión (o cierre)
  1. advertencia - la expresión de la ejecución de las solemnidades de la ley
  2. otorgamiento - firma de los comparecientes
  3. autorización - firma del notario

## FIDEICOMISO

Es un contrato en virtud del cual una o más personas (*fideicomitente/s* o *fiduciante/s*) transmiten bienes, cantidades de dinero o derechos, presentes o futuros, de su propiedad a otra persona (*fiduciaria*, que puede ser una persona física o jurídica) para que esta administre o invierta los bienes en beneficio propio o en beneficio de un tercero, llamado *beneficiario*, y se transmita su propiedad, al cumplimiento de un plazo o condición, al fideicomisario, que puede ser el fiduciante, el beneficiario u otra persona.

Al momento de la creación del fideicomiso, ninguna de las partes es propietaria del bien objeto del fideicomiso. El fideicomiso es, por tanto, un contrato por el cual una persona destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria en todas las empresas.

## CRÉDITO HIPOTECARIO

El crédito hipotecario es un tipo de crédito que está respaldado por una garantía hipotecaria. Es decir, si el deudor del crédito no pudiera pagar las cuotas, el acreedor podría llegar a quedarse con el activo hipotecado (normalmente una vivienda).

Este crédito va dirigido a la adquisición de bienes inmuebles (habitualmente una vivienda). Es importante destacar que la cuantía máxima del crédito será el valor del inmueble. No se puede conceder un crédito por un importe superior al inmueble que se quiere adquirir.

**La principal característica** de los créditos hipotecarios. Al formalizar la operación (al comprar el inmueble con el crédito que otorga la entidad financiera), el inmueble adquirido se grava con una hipoteca.

## INFONAVIT

El **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit**, por su acrónimo) es una institución tripartita en México, que cuenta con la participación del sector de los trabajadores, el sector empresarial y el gobierno. Su función principal es proporcionar a los trabajadores créditos hipotecarios y no hipotecarios relacionados con la vivienda, así como obtener rendimientos de los ahorros de pensión de jubilación del Fondo Nacional de Pensiones.

El Infonavit funciona de acuerdo a la siguiente estructura con su función (director(a)):

- Dirección General: Establecer las estrategias para asegurar el cumplimiento de los objetivos del Infonavit. Proponer al Consejo de Administración sobre las actividades del Infonavit. Establecer y dirigir los medios para evaluar la percepción de la sociedad respecto de los servicios que proporciona el Instituto.

- Dirección Sectorial Empresarial: Coordinar el nombramiento de los miembros de la Asamblea General Consejo de Administración, Comisión de Vigilancia, Comité de Auditoría, Comité de Transparencia y Acceso a la Información, Comisión de Inconformidades y Consultivas Regionales. Ser órgano de enlace de las organizaciones respectivas y la Dirección General.
- Dirección Sectorial de los Trabajadores: Coordinar el nombramiento de los miembros de la Asamblea General, Consejo de Administración, Comisión de Vigilancia, Comité de Auditoría, Comité de Transparencia y Acceso a la Información, Comisión de Inconformidades y Consultivas Regionales. Ser órgano de enlace de las organizaciones respectivas y la Dirección General.
- Comité Ejecutivo Nacional: Representar los intereses profesionales de los empleados sindicalizados del Infonavit. Fomentar el apego de la normatividad institucional y el buen desempeño de las labores. Promover el cumplimiento del código de ética para lograr que las prestaciones de los servicios se hagan de manera transparente.
- Secretaría General y Jurídica: Representar legalmente al Instituto en materia de servicios legales, denuncias, normatividad legal, contencioso civil, mercantil y penal en los juicios y conflictos jurídicos.
- Subdirección General de Planeación y Finanzas: Generar, dirigir y controlar las estrategias y objetivos institucionales. Planear la gestión de los recursos financieros.
- Subdirección General de Crédito: Satisfacer con eficiencia el requerimiento de financiamiento del derechohabiente para cubrir sus necesidades de vivienda.
- Subdirección General de Administración de Cartera: Desarrollar e implementar procesos y herramientas para administrar la cartera hipotecaria, monitoreando y coordinando la evolución del portafolio para contribuir en dar dirección a los resultados de impacto directo al Instituto.
- Subdirección General de Administración y Recursos Humanos
- Subdirección General de Tecnologías de la Información: Contribuir a los objetivos institucionales creando y manteniendo capacidades tecnológicas y de mejora operacional para entregar consistentemente servicios informáticos integrar de forma nuevas soluciones y mejorar continuamente los procesos de atención de Infonavit. Innovando, con enfoque de servicios, utilizando metodologías que incorporen prácticas de clase mundial y maximizando el aprovechamiento de los recursos.
- Subdirección General de Atención y Servicios: Proveer servicios focalizados de información y educación basados en un sistema centralizado de conocimiento

del usuario; y proveer soluciones efectivas a las necesidades y problemas a través de los diversos canales de servicio.

- Subdirección General de Comunicación: Proveer y ejecutar las estrategias de comunicación, mercadotecnia y relaciones públicas que contribuyen al éxito de los procesos sustantivos del Instituto para reforzar su posicionamiento como un organismo profesional, eficiente, moderno, comprometido en lo social y orientado a la excelencia en el servicio.
- Contraloría General: Asegurar y promover la implantación y cumplimiento del Sistema de Control Interno en el Instituto, que se extiende con los proveedores externos en general para contribuir al cumplimiento de la Misión Institucional.
- Centro de Investigación para el Desarrollo Sostenible: Dirigir, verificar y controlar las estrategias de difusión, promoción, desarrollo de oferta de vivienda y apoyo técnico entre las delegaciones, desarrolladores de vivienda y gobierno estatal y municipal, para mejorar el entorno, la vivienda y la comunidad de nuestros derechohabientes mejorando su calidad de vida.
- Coordinación General de Riesgos: Identificar, medir, vigilar e informar los riesgos que enfrenta el Instituto en sus operaciones, así como fortalecer las políticas y procedimientos para la administración de los distintos tipos de riesgo con base en modelos, indicadores y niveles de tolerancia definidos para este fin.
- 32 Delegaciones Regionales
- Coordinación General de Asesores: Analizar, elaborar y proponer a la Dirección General estrategias desde una perspectiva objetiva e independiente que contribuyan al cumplimiento de los objetivos del Infonavit.