

Análisis comparativo de propuestas

Plaza Villa de Madrid No. 3 · Colonia Roma Norte · Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México

Los copropietarios tienen ante sí dos propuestas que persiguen aparentemente el mismo fin, que es resolver la situación de un edificio con daño estructural derivado del sismo de septiembre de 2017. Se trata, sin embargo, de operaciones de naturaleza distinta. La primera es una compraventa. La segunda es un esquema de financiamiento en el que los propietarios aportan el inmueble como garantía hipotecaria.

El presente análisis se elaboró con la información disponible a la fecha. Las referencias a estándares de mercado, marco legal y antecedentes se acompañan de su fuente al final del documento, para que puedan verificarse de manera independiente.

PROPIETARIOS

21 familias · múltiples escrituras

ORIGEN DEL DAÑO

Sismo 19 de septiembre de 2017

DECIDE

Asamblea General Extraordinaria

SUSCRIBE

La parte oferente de la adquisición de contado

1 Las dos propuestas

A continuación se expone lo que recibiría cada propietario conforme a cada propuesta, y bajo qué condición.

ADQUISICIÓN DE CONTADO

\$70,000,000

A la firma de la escritura pública, en un solo acto. **\$3,333,333 en promedio por familia**, repartidos conforme al indiviso.

PROPUESTA DE CRÉDITO

\$500,000

Es la única cantidad cierta. **\$23,809 en promedio por familia**. El resto queda sujeto a que la obra concluya.

Cifras por familia calculadas como promedio aritmético sobre 21 propietarios; el reparto real se hace conforme al porcentaje de indiviso de cada escritura.

CONSECUENCIA SI EL PROYECTO NO CONCLUYE

De concluirse la obra en los términos ofrecidos, ambas partes obtienen un beneficio. De no concluirse, la pérdida de la empresa se limita a quinientos mil pesos, mientras que la de los copropietarios comprende el inmueble en su totalidad y, con él, su vivienda.

2 Quién arriesga cuánto

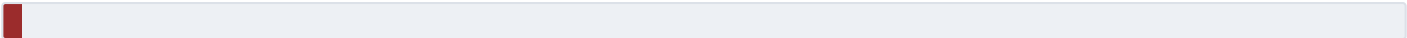
Se expresa el capital que cada parte compromete, medido como proporción del valor del inmueble.

Capital en riesgo del oferente de contado100%



Entrega la totalidad del precio contra la firma. Si la reestructuración sale mal, es su pérdida.

Capital en riesgo de la empresa promovente0.71%



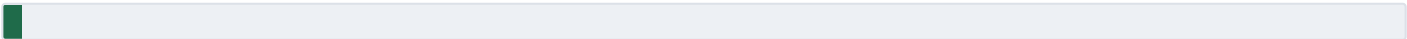
Quinientos mil pesos sobre un activo de setenta millones. La proporción está representada a escala.

Capital en riesgo de los 21 propietarios, en el esquema de crédito100%



Más su vivienda, porque el inmueble hipotecado es donde viven.

Capital en riesgo de los 21 propietarios, en la venta de contado0%



Cobran y se desvinculan. Nada de lo que ocurra después los alcanza.

LECTURA DE LAS PROPORCIONES

Por cada peso que compromete la empresa promovente, los copropietarios comprometen ciento cuarenta. En la propuesta de adquisición de contado la relación es la inversa, ya que el capital expuesto corresponde en su totalidad al comprador.

3 Cuadro comparativo

Concepto por concepto, con la información disponible a la fecha.

COMPARATIVO DE PROPUESTAS · SEPTIEMBRE 2026		
CONCEPTO	ADQUISICIÓN DE CONTADO	PROPUESTA DE CRÉDITO · KRATOX
Monto para los propietarios	\$70,000,000 M.N.	\$500,000 de buena fe. El resto, sujeto al resultado de la obra.
Momento del pago	A la firma de la escritura	Al término de la obra, en fecha no determinada

CONCEPTO	ADQUISICIÓN DE CONTADO	PROPUESTA DE CRÉDITO · KRATOX
Origen de los recursos	Capital propio. Sin condición de financiamiento	Crédito bancario aún no autorizado, por monto no revelado
Garantía que aportan los propietarios	Ninguna	El inmueble completo, hipotecado por deuda de un tercero
Capital de riesgo del promovente	\$70,000,000 · 100%	\$500,000 · 0.71%
Quién recibe el dinero	Los propietarios	La empresa desarrolladora, de forma directa
Riesgo de sobrecosto y retraso	Íntegramente del comprador	De los propietarios, por vía de la hipoteca
Fuente de pago del crédito	No aplica	No explicada. Sin ventas no hay con qué amortizar
Mecanismos de control del dinero	No aplica	No consta fideicomiso, supervisor externo ni ministraciones verificadas
Fianzas de cumplimiento	No aplica	No consta ninguna
Pérdida máxima del promovente	\$70,000,000	\$500,000
Pérdida máxima de los propietarios	\$0	El inmueble completo, más su vivienda

Las celdas marcadas «no consta» significan que a la fecha de este documento no se ha exhibido el instrumento ante la asamblea. No afirman que no exista: afirman que no se ha acreditado.

4 Qué exige el mercado en un crédito puente

Se contrastan las condiciones habituales con las que operan las instituciones que otorgan crédito puente en México frente a lo planteado en la propuesta. Las diferencias se concentran en los cuatro elementos que determinan quién soporta el riesgo.

ESTÁNDAR DE MERCADO FRENTE A LO PROPUESTO		
REQUISITO HABITUAL	PRÁCTICA DEL MERCADO	EN ESTA PROPUESTA
Aportación de capital del desarrollador	10% a 30%	0.71%
Sobre qué recae la garantía hipotecaria	El terreno o el proyecto que aporta el propio desarrollador	El inmueble de los propietarios. La empresa no hipoteca bien propio

REQUISITO HABITUAL	PRÁCTICA DEL MERCADO	EN ESTA PROPUESTA
Experiencia mínima exigida	Tres años comprobables en desarrollo	No acreditada en rescate estructural
Entrega de los recursos	En ministraciones, contra avance de obra verificado	No consta mecanismo de ministración ni supervisión
Monto máximo financiable	Hasta 65% del valor del proyecto	Monto no revelado a la asamblea
Fuente de pago	La venta e individualización de las unidades	Inexistente si los 21 propietarios conservan sus departamentos

DIFERENCIA RESPECTO DE LA PRÁCTICA HABITUAL

En un crédito puente convencional el desarrollador aporta el terreno y entre el diez y el treinta por ciento del capital, y es su patrimonio el que queda afecto en garantía. En la propuesta que se analiza, la empresa no hipoteca bien alguno de su propiedad y aporta el 0.71 por ciento, en tanto que los copropietarios aportan la totalidad del activo. La estructura resultante es inversa a la que aplican las instituciones financieras.

5 Los tres desenlaces posibles del esquema de crédito

Un crédito puente se amortiza con la venta e individualización de las unidades del proyecto. Si los veintiún copropietarios conservan sus departamentos no hay ventas, y sin ventas no existe fuente de pago. De ello se siguen únicamente tres desenlaces posibles. Se solicita respetuosamente que la empresa promovente precise por escrito cuál de ellos plantea.

Desenlace A

Se venden unidades

Se amortiza el crédito con la venta de departamentos. Los propietarios pierden parte del inmueble que hoy es suyo.

Desenlace B

Pagan los propietarios

Las veintiún familias asumen la mensualidad de una deuda que no contrataron, cuyo monto no conocen y cuyo destino no controlan.

Desenlace C

Se ejecuta la hipoteca

El banco cobra con el inmueble. Los propietarios pierden el edificio completo y su vivienda dentro de él.

ESCENARIO DE OBRA INCONCLUSA

El desenlace más gravoso no es la pérdida del inmueble, sino conservarlo inconcluso y gravado. Si los recursos del crédito se agotan antes de concluir la obra, el resultado es un inmueble inhabitable, sin valor comercial, con hipoteca vigente, y veintiuna familias sin vivienda y sin contraprestación. En obras de rescate estructural este supuesto es frecuente, ya que el costo real sólo se determina al intervenir muros, losas y cimentación.

6 Antecedentes documentados en la Ciudad de México

Existe registro público de lo ocurrido en otros inmuebles de la Ciudad de México tras el sismo de 2017, que se cita a continuación por su pertinencia para la decisión.

CASOS CON REGISTRO PÚBLICO · SISMO 19S 2017		
CASO	QUÉ OCURRIÓ	AFECTADOS
Carpetas por fraude	Investigaciones abiertas por fraude vinculadas a daños e irregularidades del sismo	29 carpetas
Emiliano Zapata 56	Permiso para seis niveles, se construyó un séptimo con penthouses adicionales. La demolición quedó inconclusa	Demolición incompleta
Calzada de Tlalpan · La Moderna	Deficiencias en materiales atribuidas a la constructora	91 propietarios
Insurgentes Norte 1260	Unidades entregadas en 2013–2014 por la desarrolladora, bajo investigación de la fiscalía local por fraude	En investigación
Roma y Condesa	Edificios que a septiembre de 2024 seguían sin remodelar, siete años después	Al menos 20 edificios
Reducción de superficie	Propietarios que debieron aceptar inmuebles reconstruidos menores a los originales, u ofertas de unidades sin terminar	Hasta 40% menos

SOBRE EL PROGRAMA PÚBLICO DE RECONSTRUCCIÓN

El programa público de reconstrucción de la Ciudad de México cerró con **97% de avance** —429 de 527 edificios entregados y cerca de 21,500 de 22,000 familias atendidas— y concluye en 2026. Su principio rector, declarado por el propio gobierno, fue que **«ninguna familia tuviera que endeudarse para volver a casa; nadie tuvo que hipotecar su futuro otra vez»**. La propuesta de crédito plantea lo contrario, y lo hace en un momento en que el apoyo público se encuentra prácticamente concluido.

7 Lo que consta y lo que no consta de la empresa promovente

Se practicó una verificación en registros y directorios de acceso público. Se distingue entre lo que pudo comprobarse y lo que no fue localizado. La ausencia de un registro público no implica su inexistencia, pero sí justifica que se solicite a la empresa acreditarlo ante la asamblea.

VERIFICACIÓN PÚBLICA · CONSTRUCTO TAL EDIFICACIONES, S.A. DE C.V. («KRATOX»)		
PUNTO VERIFICADO	RESULTADO	ESTADO
Existencia de la sociedad	Aparece registrada en directorios corporativos internacionales como sociedad mexicana del ramo de la construcción de edificios	Confirmado
Domicilio	Se localizan dos domicilios distintos en fuentes públicas: Zempoala 251, piso 3, Narvarte Poniente, Benito Juárez; y San Juan de Aragón VI Sección	Requiere aclaración
Experiencia en rescate estructural post-sismo	No se localizó en fuentes públicas obra de reestructuración de inmueble con daño sísmico atribuida a la empresa	No acreditada
Autorización del crédito	No se ha exhibido carta de términos y condiciones ni autorización de comité de crédito	No consta
Monto del crédito	No informado a la asamblea a la fecha de este documento	No consta
Fideicomiso y supervisión externa	No mencionados en la propuesta	No consta
Fianzas de cumplimiento, anticipo y vicios ocultos	No mencionadas en la propuesta	No consta
DRO y Corresponsable en Seguridad Estructural	No designados ante la asamblea	No consta

8 El marco legal de la decisión

Se señala el umbral de votación aplicable, que rige por igual para ambas propuestas y condiciona la ejecutabilidad de cualquiera de ellas. Se sugiere tenerlo presente al momento de la convocatoria.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

La extinción voluntaria del régimen de condominio —paso necesario para disponer del inmueble como una sola unidad— debe acordarse en **Asamblea General Extraordinaria**, con asistencia de cuando menos la mayoría simple de condóminos, y requiere el voto de **quienes representen el 75% del valor total del condominio**. La misma mayoría calificada rige para modificar la escritura constitutiva y el reglamento interno.

Las demás resoluciones se toman por mayoría simple de los presentes, salvo que la ley, la escritura constitutiva o el reglamento dispongan otra cosa.

- Ninguna de las dos operaciones se ejecuta con mayoría simple: **ambas requieren el 75% del valor**. Convocar sin ese umbral asegurado expone la validez del acuerdo.
- Con múltiples escrituras y veintiún titulares, conviene **levantar previamente el padrón de indivisos** para saber qué porcentaje de valor representa cada voto y quién tiene facultades para emitirlo.
- Toda respuesta de la empresa promovente debe **constar en el acta**. Lo dicho en asamblea y no asentado, no existe para efectos posteriores.

9 Preguntas que deben formularse por escrito antes de votar

Se propone respetuosamente que estas preguntas se presenten a la empresa promovente y que su respuesta conste por escrito en el acta de asamblea.

Sobre el financiamiento

- 01 ¿Cuál es el monto exacto del crédito solicitado y ante qué institución?
- 02 ¿Existe carta de términos y condiciones o autorización de comité de crédito? Se solicita copia.
- 03 ¿Quién figura como acreditado: la empresa o los veintiún propietarios?
- 04 ¿Con qué fuente de pago se liquidará el crédito, si los propietarios conservan sus unidades?
- 05 ¿Qué ocurre con la hipoteca si la obra no concluye o el crédito resulta insuficiente?

Sobre la obra y sus garantías

- 01 ¿Quién absorbe el sobrecosto de obra y bajo qué instrumento se garantiza?
- 02 ¿Existirá fideicomiso de administración y fuente de pago, supervisor externo y ministraciones contra avance verificado por tercero independiente?
- 03 ¿Se otorgarán fianzas de cumplimiento, de anticipo y de vicios ocultos? ¿Por qué afianzadora y por qué monto?
- 04 ¿Qué bienes propios de la empresa quedan afectos como garantía adicional?
- 05 ¿Quién es el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural asignados?
- 06 ¿Cuál es el plazo comprometido de entrega y cuál la penalización por incumplimiento?

Sobre las familias durante la obra

- 01 ¿Hay renta de sustitución garantizada? ¿Por cuánto tiempo, con qué respaldo y quién la paga si la obra se retrasa?
- 02 ¿Cómo se asignará qué departamento le toca a cada quien al término de la obra? Una planta baja y un último nivel no valen lo mismo.
- 03 ¿Qué proyectos previos de reestructuración de inmuebles con daño sísmico ha ejecutado la empresa? Se solicitan referencias verificables.

10 Expediente mínimo que debe exigirse

Se propone otorgar un plazo de **diez días hábiles** para la entrega completa. La entrega parcial o la omisión de cualquier documento debe considerarse, en sí misma, un elemento de juicio.

DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE A LA EMPRESA PROMOVENTE		
BLOQUE	DOCUMENTO	QUÉ ACREDITA
Personalidad	Acta constitutiva y modificaciones, con inscripción en el Registro Público de Comercio	Objeto social y vigencia
	Poderes notariales del representante legal	Facultades para actos de administración, dominio, y pleitos y cobranzas
	Identificación oficial y comprobante de domicilio del representante; identificaciones de socios y dirección de proyectos	Identidad de quienes contratan
Situación fiscal	Opinión de cumplimiento en sentido positivo y vigente, artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación	Que la empresa está al corriente
	Constancia de situación fiscal actualizada	Domicilio fiscal, régimen y actividades registradas
	Opinión ante el IMSS y constancia ante el INFONAVIT	Cumplimiento en seguridad social
Capacidad financiera	Estados financieros dictaminados de los dos últimos ejercicios	Solvencia real
	Constancia de capacidad crediticia dictaminada por contador público o avalada por institución financiera	Que puede sostener el proyecto
	Reporte de buró de crédito de la empresa y de sus obligados solidarios	Historial de cumplimiento
Capacidad técnica	Currículum de obra con al menos tres referencias verificables en rescate estructural	Experiencia en la disciplina específica
	Datos completos de la garantía inmobiliaria que la empresa aportaría	Qué pone la empresa de su lado

11 Lo que la propuesta de contado sí acredita

Frente a lo anterior, estas son las fortalezas que la parte oferente somete a verificación, no a confianza.

- **Recursos propios**, sin dependencia de autorización bancaria alguna.
- Disposición a **acreditar los fondos mediante carta bancaria** y a constituir depósito en garantía a la firma del convenio.
- El **cien por ciento** de los setenta millones se destina a los propietarios conforme a su indiviso.
- **Diagnóstico estructural previo a ofertar**: se llevaron al predio ingenieros estructuristas y especialistas en mecánica de suelos. La oferta se formuló conociendo el estado real del inmueble, no sobre supuestos.
- El comprador **asume íntegramente** reestructuración, permisos, plazos y cualquier sobre costo.
- **Operación de un solo acto**: firma, pago y desvinculación definitiva respecto del inmueble y de sus riesgos, incluida la **responsabilidad civil frente a terceros** que hoy subsiste mientras el daño no se repare.

12 Consideraciones adicionales

Valor presente

Setenta millones disponibles de inmediato pueden invertirse, destinarse a otra vivienda o repartirse. Un valor futuro debe descontarse por el paso del tiempo y, sobre todo, por la probabilidad de que no se materialice. Cualquier comparación honesta debe hacerse **a valor presente y ajustada por riesgo de ejecución**.

Divisibilidad del pago

El precio de contado se reparte conforme al porcentaje de indiviso de cada escritura. En cambio, un departamento en planta baja y uno en el último nivel no valen lo mismo, y decidir quién queda dónde al término de la obra es, entre veintiún copropietarios, **una fuente casi segura de conflicto**.

Duración del compromiso

Mientras dure la obra habrá asambleas, decisiones colectivas, posibles cuotas extraordinarias y la necesidad de resolver dónde vive cada quien. La compraventa termina el día de la firma.

Consecuencias fiscales

Una compraventa de contado se escritura ante notario, se cubre el impuesto correspondiente y el asunto queda cerrado. Los esquemas de permuta, aportación o fideicomiso **pueden generar impuesto causado sin que exista**

flujo de efectivo para pagarlo. Se recomienda que la asamblea consulte a un especialista fiscal con independencia de lo que decida.

13 Conclusión

La adquisición de contado convierte un activo dañado, ilíquido y con exposición legal vigente en **setenta millones de pesos disponibles de inmediato**, repartidos conforme al indiviso, sin obra que vigilar, sin deuda que garantizar y sin nada que esperar.

La propuesta alterna solicita a veintiuna familias que **hipotequen la totalidad de su patrimonio inmobiliario** para respaldar un crédito de monto desconocido, aún no autorizado, a favor de una empresa que aporta el **0.71%** del valor del activo y cuya promesa de resultado no está respaldada, a la fecha, por instrumento alguno.

LO QUE SE SOMETE A LA ASAMBLEA

Que antes de emitir el voto definitivo se obtenga **respuesta escrita a las preguntas del apartado 9** y se reciba el **expediente completo del apartado 10** dentro del plazo de diez días hábiles.

De reunir la propuesta alterna las condiciones que se le atribuyen, su acreditación documental no debería representar dificultad alguna para la empresa promovente.

– Fuentes consultadas

- **Marco legal condominal:** [Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal — Consejería Jurídica CDMX](#) · [PROSOC](#)
- **Estándar de crédito puente:** [Banco Inmobiliario Mexicano](#) · [Ve por Más](#) · [CREA](#) · [Guía 2026](#)
- **Programa de reconstrucción CDMX:** [Portal de Reconstrucción CDMX](#) · [Avance del 97% · agosto 2026](#) · [La Jornada](#)
- **Antecedentes documentados:** [Milenio](#) · [estatus jurídico de edificios dañados](#) · [La Razón](#) · [Roma y Condesa](#) · [Damnificados reclaman](#)
- **Verificación de la empresa:** [Dun & Bradstreet](#) · [Allbiz México](#) · [Sitio de la empresa](#)

Documento preparado para la consideración de la Asamblea General de Copropietarios de Plaza Villa de Madrid No. 3, Colonia Roma Norte. Suscrito por la parte oferente de la adquisición de contado. Septiembre de 2026.

Las cifras de estándar de mercado, marco legal y antecedentes proceden de las fuentes citadas. Las menciones «no consta» se refieren exclusivamente a lo no exhibido ante la asamblea a la fecha de este documento.