



Poder Legislativo de Querétaro



OP61

31913

21/10/25 13:06

246910-37E110TI06AL21

Sistema de Control de Asuntos

Asunto: Se presenta iniciativa de Ley.

Santiago de Querétaro, Querétaro,
a 20 de octubre de 2025.

**H. Pleno de la Sexagésima Primera
Legislatura del Estado de Querétaro
Presente.**

Diputado Ulises Gómez de la Rosa, Presidente de la Comisión de Asuntos Municipales e integrante del Grupo Legislativo del Partido MORENA, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 18 fracción II, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro; someto a la consideración de esta Soberanía la presente **“Iniciativa de Ley en Materia Condominal, que adiciona disposiciones a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; crea la Ley Condominal del Estado de Querétaro; deroga y reforma diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro, y se deroga disposición del Código Civil del Estado de Querétaro”**; misma que se sustenta bajo la siguiente:

Exposición de Motivos

I. Presentación

Me presento hoy ante esta soberanía, en calidad de portavoz de miles de residentes y propietarios condominales en el estado, para abordar una realidad que define el presente y el futuro de nuestra entidad: la forma en que vivimos y convivimos juntos. Querétaro es un imán de progreso, un referente nacional de crecimiento económico, innovación y calidad de vida. Nuestro dinamismo atrae inversiones, talento y a familias de todo el país que buscan un porvenir próspero y seguro. Este éxito, del que todos nos sentimos orgullosos, ha redibujado nuestro paisaje urbano de manera vertiginosa. La tradicional vivienda unifamiliar ha cedido terreno, de forma acelerada, a un modelo habitacional que optimiza el espacio y responde a las demandas de una sociedad moderna: el condominio.

Ya sea en su modalidad vertical o en su forma horizontal, creando comunidades cerradas que ofrecen seguridad y amenidades compartidas, el régimen de propiedad en condominio es hoy la realidad habitacional predominante para una porción cada vez mayor de nuestra población. Sin embargo, este creciente esquema



de convivencia, este mosaico de vidas y propiedades entrelazadas, opera actualmente bajo un marco legal que se ha vuelto anacrónico e insuficiente.

Nuestra legislación actual, principalmente contenida en el Código Urbano del Estado de Querétaro, fue concebida para una era distinta. Su enfoque primordial es el desarrollo y la planificación urbana: el uso de suelo, las licencias de construcción, la infraestructura. Es una herramienta diseñada para edificar ciudades, pero se revela limitada cuando se trata de gobernar las complejas micro-sociedades que habitan en los edificios y fraccionamientos ya construidos.

La vida en condominio es ya una experiencia cotidiana de miles de familias y negocios queretanos. El crecimiento urbano, la densificación en corredores estratégicos y la diversificación de usos del suelo —habitacional, comercial, industrial y de servicios— han hecho del régimen de propiedad en condominio un pilar del desarrollo metropolitano.

Sin embargo, ese mismo dinamismo convive con tensiones muy concretas: morosidad en cuotas, obras no autorizadas que afectan la seguridad estructural, ruidos y externalidades, uso inadecuado de áreas comunes, administración opaca, así como una débil cultura condominal. Cuando la ley no ofrece reglas claras, la convivencia se deteriora y los litigios se multiplican.

Este vacío normativo no es una abstracción teórica, es una fuente constante de fricción, incertidumbre y malestar social. Genera disputas que envenenan la convivencia diaria, devalúan el patrimonio de las familias y congestionan nuestro sistema de justicia con asuntos que podrían y deberían resolverse de manera más ágil y eficaz. La falta de una ley especializada es una omisión que ya no podemos permitirnos. El crecimiento de Querétaro nos exige estar a la altura, legislar para el presente y para el futuro, y dotar a nuestros ciudadanos de un instrumento jurídico que brinde certeza, promueva la armonía y proteja su inversión más importante: su hogar.

Es por ello que hoy, con un profundo sentido de responsabilidad y con la convicción de que estamos atendiendo un clamor social impostergable, presento ante ustedes esta iniciativa de *Ley Condominal para el Estado de Querétaro*. Un proyecto legislativo integral, moderno y vanguardista, contenido en el documento que someto a su consideración, y que busca transformar la vida en condominio de un desafío cotidiano a un modelo de convivencia exitoso y replicable. Esta no es una ley más, es la formalización de un nuevo pacto social para la vida urbana en Querétaro



La oportunidad legislativa es evidente: dotar al Estado de Querétaro de un marco especializado que armonice derechos y obligaciones, mejore la organización interna de cada condominio y garantice vías eficaces, accesibles y prontas para resolver controversias.

Esta reflexión parte del contenido de la *Iniciativa de Ley Condominal del Estado de Querétaro*, que propone una arquitectura integral: definición del régimen, catálogo de derechos y deberes, reglas para asamblea, mesa directiva, comité de vigilancia y administración, criterios para cuotas y fondos, y —como innovación institucional— la creación de un Instituto Condominal con facultades de mediación, certificación y fomento de la cultura de convivencia.

II) Naturaleza jurídica del condominio: propiedad exclusiva y copropiedad inseparable¹

Para comprender la urgencia y la profundidad de la reforma que propongo, debemos primero reflexionar sobre la naturaleza misma del condominio. Un condominio es mucho más que un simple edificio o un conjunto de casas. Es, en esencia, una sociedad en miniatura, un microcosmos donde se replica el contrato social fundamental que da origen al Estado. Cada condómino cede una parte de su libertad absoluta a cambio de los beneficios de la vida en comunidad: seguridad, servicios compartidos, mantenimiento de áreas comunes y, en última instancia, la preservación y el aumento del valor de su propiedad. En ese sentido, el régimen de condominio se distingue por la coexistencia de: (i) una propiedad exclusiva sobre unidades privativas (departamentos, casas o locales) y (ii) una copropiedad sobre bienes comunes (cimientos, estructuras, instalaciones y áreas de uso común), de carácter inseparable y no susceptible de división o gravamen independiente. O para explicarlo en términos de uno de los especialistas en la materia:

“En doctrina se reconocen como modalidades del derecho real de propiedad dos: la copropiedad y el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, y es esta última modalidad donde

¹ Uno de los estudios pioneros en explicar la figura del condominio desde una perspectiva predominantemente histórica es el texto de Borja Martínez, Manuel. “Notas sobre la historia y el panorama de la legislación nacional en materia de propiedad y condominio en los edificios”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, núm. 38-39-40, 1970, pp. 9-32. Recuperado de <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/view/6121/5447>



coexisten tanto el citado derecho real de propiedad como la copropiedad misma, por lo que resulta una figura compleja;²

Esta configuración —consagrada en múltiples ordenamientos locales del país— guarda coherencia con la doctrina y con la jurisprudencia federal: los tribunales han sostenido, por ejemplo, que el condominio no es una persona moral³, sino una modalidad de la propiedad⁴, lo que tiene efectos en su administración y representación. Así lo ha reafirmado recientemente el poder judicial federal de nuestro país al sostener que:

“...el condominio es una modalidad de la propiedad que permite a cada condómino usar, disfrutar y disponer de su propiedad exclusiva, así como utilizar y compartir áreas de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades, sin detrimento de su propiedad exclusiva, con las limitaciones que imponen las leyes, su escritura constitutiva y su reglamento, en el entendido de que ello no implica que carezca de representación jurídica pues, de acuerdo con los preceptos citados, la tiene a través del conjunto de condóminos al constituirse en asamblea general, la que como órgano máximo toma las decisiones de los asuntos de interés propio y común de éstos, representación que ejerce a través de sus diferentes órganos, entre los que se encuentran el administrador, que puede ser un condómino o una persona física o moral a quien se le

² Gómez Portugal, Alfonso. “Algunas consideraciones a propósito de la ley del régimen de propiedad con condominio de inmuebles para el Distrito Federal”, *Revista Mexicana de Derecho*, num. 9, 2007. En <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-mexicana>

³ Amparo directo 3057/68. Turismo del Pacífico, S. A. 3 de julio de 1969. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela. Destaca la diversa aislada con el rubro: “CONDOMINIOS. NO SON PERSONAS MORALES.”, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 7, Cuarta Parte, julio de 1969, página 14. Número de registro digital: 242445.

⁴ Amparo en revisión 221/2023. 28 de septiembre de 2023. Unanimidad de votos. Ponente: Iliana Fabricia Contreras Perales. Secretario: José Israel Núñez Barrera. Destaca la diversa aislada con el rubro: I.2o.C.13 C (11a.). “CONDOMINIO. NO ES UNA PERSONA MORAL O JURÍDICA COLECTIVA, SINO UNA MODALIDAD DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO)”, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 38, junio de 2024, Tomo IV, página 3961. Número de registro digital: 2029044.



llamará administrador profesional y el comité de vigilancia que evalúa y dictamina el desempeño del administrador.”⁵

Ahora bien, como se desprende del texto citado, el condominio, al ser una modalidad de la propiedad, la representación jurídica la tiene a través del conjunto de condóminos al constituirse o erigirse éstos en Asamblea General como órgano máximo de toma de decisiones en lo que respecta a la organización y vida interna del condominio. Sin embargo, la constitución de la Asamblea General en asociación civil resulta jurídicamente necesaria para su representación —con personalidad jurídica— ante todo tipo de autoridades judiciales y administrativas, organismos públicos descentralizados y ante cualquier persona física o moral en la que directamente se relacionen con la propiedad o posesión de las unidades de propiedad privativa. En síntesis, una cosa es el condominio o régimen condominal que no es persona moral o colectiva; otra, la Asamblea General, que sólo tiene la representación jurídica del conjunto de condóminos para sus asuntos internos; por último, otra cosa es la asociación civil en la que las asambleas generales resuelven constituirse ante notario público para los efectos y propósitos previamente descritos.

La anterior aclaración no está demás de cara a lo que dispone el artículo 25 fracción VIII del Código Civil del Estado de Querétaro, que a la letra dice lo siguiente:

“Artículo 25. Son personas morales:

...

“VIII. Los condominios, en términos del Código Urbano del Estado de Querétaro;...”

No obstante, de la revisión al Código Urbano se desprende que éste resulta un tanto opaco en cuanto a la determinación de la naturaleza jurídica de los condominios, sólo se limita a explicarlo a manera de declaratoria y de forma sugerente en dos ocasiones.

La primera, en el artículo 216 al determinar “

“Artículo 216. La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentan ante notario público

⁵ Idem.



declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento.”

En este caso es claro que por “propietario” se refiere a quienes comúnmente los ejecutan, es decir, los desarrolladores. Lo anterior se reafirma si se revisa lo descrito en el artículo 217, el cual establece que

“Artículo 217. Para la constitución de régimen de propiedad en condominio, el desarrollador, deberá presentar ante la autoridad municipal correspondiente, solicitud que contenga:...”

La segunda, en la Sección Sexta (*De la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio*), en el artículo 237, 238 y 239 al disponer lo siguiente:

“Artículo 237. La Declaratoria del régimen de propiedad en condominio, es el documento **jurídico administrativo** emitido por **autoridad municipal** correspondiente, que describe al condominio que se autoriza, así como las condiciones que deberá cumplir el desarrollador, entre las que se incluyen áreas de transmisión gratuita, pago de impuestos y derechos.

...

Los requisitos para emitir la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio estarán a lo dispuesto en el Reglamento Municipal correspondiente.

Artículo 238. A fin de emitir la Declaratoria a que se refiere el artículo anterior, la autoridad competente verificará que se haya cumplido con lo previsto en el presente Capítulo, así como en las demás previsiones legales en materia de desarrollo urbano y de prestación de servicios públicos.

Artículo 239. Una vez emitida la Declaratoria a que se refiere esta Sección, los interesados podrán constituir el régimen de propiedad en condominio.”

De la revisión de los anteriores preceptos se colige que, efectivamente, el Código Urbano resulta opaco y poco útil en la determinación del alcance de lo que es y lo que no un conjunto de unidades privativas agrupadas, mediante declaratoria administrativa, bajo el régimen condominal. Lo mismo sucede con el Código Civil del Querétaro, remite a una omisión de origen, la de definir de manera clara y precisa el objeto de regulación de la presente ley.



En la Ciudad de México, por ejemplo, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles explicita este binomio: los derechos y obligaciones de los condóminos se rigen por la ley, su reglamento, el Código Civil local, la escritura constitutiva y el reglamento interno de los condóminos, además de subrayar que cada titular goza de su unidad exclusiva, a la par que comparte servicios y áreas comunes, cuyo uso no puede restringir el derecho de los demás. Estas ideas, ampliamente aceptadas, sirven de referencia comparada para Querétaro.

III) Diagnóstico local: lagunas normativas y costo social de la indefinición

Querétaro cuenta con instrumentos urbanos y reglamentarios que tocan el tema condominal (por ejemplo, el Código Urbano y ordenanzas municipales de convivencia), pero no con una ley especializada, sistemática y actualizada que resuelva de manera integral la organización interna, la transparencia administrativa y la gestión de conflictos en condominios de usos diversos (habitacionales, comerciales, industriales, mixtos).

La ausencia de un marco robusto se traduce en costos sociales y económicos: pérdida de valor inmobiliario por deterioro de áreas comunes, incertidumbre al comprar o vender (por ejemplo, constancias de no adeudo), fricciones constantes por usos indebidos y una deriva judicial por conflictos que pudieron dilucidarse temprano mediante mediación especializada.

A ello se suma el peso demográfico de la vivienda vertical y los conjuntos: los datos nacionales de vivienda confirman la relevancia de los departamentos en edificio y de los conjuntos multifamiliares en el ecosistema urbano mexicano, lo que hace impostergable modernizar las reglas de convivencia y administración.

IV) La solución propuesta: una ley condominal moderna para Querétaro

La Iniciativa articula cuatro ejes que vale la pena destacar:

a) Derechos, obligaciones y prohibiciones claras

Se establecen reglas sobre uso de áreas comunes, restricciones a obras que comprometan seguridad o imagen del condominio, manejo responsable de residuos, respeto a horarios y estacionamientos, así como previsiones sobre tenencia de animales que pongan en riesgo salubridad o tranquilidad. Esta precisión genera condiciones de posibilidad de la convivencia civilizada y cotidiana y da certeza a la autoridad interna para actuar en casos de incumplimiento.



b) Gobernanza interna eficaz

La Asamblea General se define como órgano supremo, con cuórum y mayorías diferenciadas, se refuerza la Mesa Directiva, el Comité de Vigilancia y la Administración —con criterios de certificación para administradores profesionales y reglas para su remoción— y, entre otros, se establecen prácticas de transparencia (reportes financieros, estados de cuenta, libro de actas digital, inventario actualizado de bienes comunes). Estas medidas elevan estándares de profesionalización y rendición de cuentas.

c) Orden financiero y disciplina de pago

Se tipifican cuotas ordinarias, extraordinarias y fondos de reserva, con intereses por morosidad y vías ejecutivas para recuperar adeudos (tras agotar mediación). Se requiere constancia de no adeudo para escrituras traslativas, protegiendo al comprador y cerrando el paso a operaciones opacas. El resultado esperado: finanzas sanas, mantenimiento oportuno y preservación del valor patrimonial.

d) Cultura condominal y solución temprana de conflictos

Además de reglas, la Iniciativa cultiva valores de convivencia (respeto, tolerancia, corresponsabilidad) y promueve mediación previa a la judicialización, habilitando cauces rápidos y menos costosos que el litigio tradicional —en línea con prácticas de otras jurisdicciones del país.

V) Instituto Condominal: una innovación institucional al servicio de la convivencia

La creación de un Instituto Condominal con autonomía funcional y presupuestaria es un acierto: concentraría registro y archivo de condominios, certificación de administradores y empresas de vigilancia, lineamientos de actas y verificación de reglamentos internos, mediación de conflictos, sanciones por incumplimiento y programas de capacitación. Este “árbitro de proximidad” reduce asimetrías de información, profesionaliza la industria y despresuriza a los juzgados de conflictos repetitivos o de baja cuantía.

En la comparación nacional, esta figura supera el fragmento normativo disperso y replica buenas prácticas de administración y conciliación que ya aparecen en leyes locales como la de la Ciudad de México (procuradurías/instancias administrativas con funciones similares).



VI) Beneficios sistémicos: seguridad, valor patrimonial y derecho a la ciudad

Una ley especializada para el régimen de condominio produce externalidades positivas que trascienden el edificio:

- a) Seguridad estructural y civil: al prohibir intervenciones que afecten muros de carga o instalaciones y al exigir pólizas de responsabilidad civil en áreas comunes, se podrían reducir riesgos y alinearse la gestión del condominio con estándares de protección civil.
- b) Mantenimiento y plusvalía: fondos de reserva y reglas contra la morosidad aseguran mantenimiento oportuno; los inmuebles bien administrados preservan y elevan su valor.
- c) Certeza en transacciones: constancias de no adeudo y libros de actas digitalizados previenen sorpresas al comprar/vender y acortan la curva de aprendizaje de nuevos condóminos.
- d) Convivencia y paz vecinal: decibeles permitidos, uso de áreas comunes, horarios de obra y reglas para animales evitan conflictos; la mediación los resuelve temprano.
- e) Coherencia con políticas urbanas: la ley dialoga con el Código Urbano y reglamentos municipales, aportando el eslabón faltante: normas finas y aplicables al día a día de los conjuntos.

VII) Referentes comparados y jurisprudencia útil

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México, por ejemplo, ofrece un espejo valioso: tipifica con claridad derechos y deberes, delimita el alcance de los reglamentos internos y reconoce la centralidad de la asamblea y sus mayorías. Tomar como base estas experiencias permite evitar ambigüedades interpretativas y asegurar que los reglamentos internos no contravengan la ley ni vulneren derechos fundamentales.

Desde la jurisprudencia, recuperar el criterio de la Suprema Corte sobre la naturaleza no corporativa del condominio ayuda a diseñar correctamente los sujetos obligados y sus responsabilidades —por ejemplo, la eventual responsabilidad civil de la administración frente a daños en bienes comunes bajo ciertas legislaciones.



La doctrina⁶ también subraya que el condominio es una respuesta jurídico-organizativa a la densificación urbana y a la necesidad de autogobierno micro territorial en edificios y conjuntos: normas claras, órganos representativos, cuentas transparentes y mecanismos de ejecución de acuerdos (multas, intereses, medidas de apremio).

VIII) Claves de diseño normativo que justifican su aprobación

Como representantes de la ciudadanía, estamos llamados a maximizar el valor público de cada ley. Esta Iniciativa lo hace al:

- a) Definir con precisión el estatuto de derechos/obligaciones de condóminos y poseedores, con un catálogo operativo que evita “vacíos” de convivencia.
- b) Profesionalizar la administración con certificaciones, fianza, remoción por causa y reportes financieros obligatorios, mitigando riesgos de manejo de fondos.
- c) Blindar las finanzas del condominio (cuotas, intereses, vía ejecutiva, constancias de no adeudo), condición *sine qua non* para mantenimiento y seguridad.
- d) Institucionalizar la mediación y la solución temprana de disputas, con apoyo del Instituto y de la mediación judicial, con lo que se descarga al poder judicial y se cuida la economía de las familias.
- e) Construir cultura condominal (respeto, tolerancia, corresponsabilidad) mediante capacitación y difusión permanentes, piedra angular de la paz vecinal.
- f) Alinear el régimen interno con la planeación urbana y la normatividad municipal, cerrando el triángulo ciudad–edificación–comunidad.

⁶ En la doctrina también suele denominarse “copropiedad forzosa”. Cfr. Trujillo Guevara, Araceli. “Régimen de condominio”, *Revista Ex Lege*, año 3, núm. 16, 2013. Explica la autora: “El régimen de propiedad en condominio, es uno de los tipos de copropiedad forzosa, además del de medianería, que resulta de combinar la propiedad individual y la copropiedad, puesto que sus miembros son propietarios individualmente de ciertos bienes y a la vez copropietarios de otros, de un mismo edificio, casa o terreno.” Idem. Disponible en https://www.lasallebajio.edu.mx/delasalle/contenidos/revistas/derecho/numero_9/alumnos_regimen_decondominio.html



IX) Diagnóstico de la insuficiencia actual: ¿Por qué el Código Urbano falla a Querétaro?

Para justificar la creación de una nueva ley, es imperativo demostrar la insuficiencia de la existente. Como he mencionado, la regulación del régimen condominal en nuestro estado se encuentra actualmente subsumida en el Código Urbano. Este hecho, por sí solo, es revelador. Una consulta a la legislación comparada de nuestro país nos muestra una clara tendencia hacia la especialización. De las 32 entidades federativas, una mayoría, incluyendo potencias económicas y demográficas como la Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco y Guanajuato, cuentan con una Ley de Propiedad en Condominio específica e independiente.

No.	Entidad Federativa	Regulación del Régimen Condominal
1	Aguascalientes	Código Urbano para el Estado de Aguascalientes
2	Baja California	Ley sobre el régimen de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California
3	Baja California Sur	Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur
4	Campeche	Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y uso de inmuebles en tiempo compartido del Estado de Campeche
5	Chiapas	Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado De Chiapas
6	Chihuahua	Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
7	Coahuila	Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Coahuila
8	Ciudad de México	Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal
9	Colima	Ley de Condominios, Reglamentaria del Artículo 947 del Código Civil
10	Durango	Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Durango



11	Guanajuato	Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato
12	Guerrero	Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557
13	Hidalgo	Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo
14	Jalisco	Código Urbano para el Estado de Jalisco
15	México	Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México
16	Michoacán	Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio
17	Morelos	Ley sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos
18	Nayarit	Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado De Nayarit
19	Nuevo León	Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León
20	Oaxaca	Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Oaxaca
21	Puebla	Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla
22	Querétaro	Código Urbano del Estado de Querétaro
23	Quintana Roo	Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo
24	San Luis Potosí	Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de San Luis Potosí
25	Sinaloa	Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sinaloa
26	Sonora	Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora
27	Tabasco	Ley de Condominios del Estado de Tabasco
28	Tamaulipas	Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas



29	Tlaxcala	Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado De Tlaxcala
30	Veracruz	Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de La Llave
31	Yucatán	Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán
32	Zacatecas	Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios

Fuente: Elaboración propia a partir de la revisión del marco jurídico de las entidades federativas.

Querétaro, en su actual marco, se encuentra en el grupo de Entidades Federativas que utilizan su código urbano como norma principal, una solución que a todas luces ha sido superada por la realidad.

El Código Urbano del Estado de Querétaro es un instrumento legal robusto y necesario para su propósito: ordenar el crecimiento de nuestras ciudades. Su lenguaje es el de la zonificación, las densidades, los coeficientes de ocupación y los estudios de impacto ambiental. Su objetivo es garantizar que el desarrollo inmobiliario sea ordenado, sostenible y respetuoso del entorno. En este ámbito, cumple su función. Sin embargo, una vez que se expide la autorización de ocupación de un condominio y las familias comienzan a habitarlo, el Código Urbano muestra sus limitaciones.

X) Conclusión: aprobar para convivir mejor

Una ley es buena cuando evita problemas antes de que ocurran y resuelve pronto los que son inevitables. La propuesta de Ley Condominal para Querétaro cumple con ambos propósitos: ordena la convivencia diaria con reglas claras, profesionaliza la administración con controles y transparencia, protege el patrimonio familiar asegurando mantenimiento y seguros, y crea un Instituto Condominal que media, orienta y sanciona cuando hace falta.

Al aprobarla, esta Legislatura enviará un mensaje contundente: la vida en común importa.



Porque el edificio no se agrieta de un día para otro: primero cede la confianza entre vecinos, se oxida la rendición de cuentas, se posterga el mantenimiento, se normaliza el ruido, se tolera la morosidad.

Con esta ley proponemos lo contrario: reconstruir confianza con reglas, procedimientos y valores de cultura condominal; restituir certidumbre con transparencia y constancias de no adeudo; reducir la conflictividad con mediación ágil y sanciones proporcionadas; elevar la calidad urbana con coherencia normativa y formación continua.

En mérito de lo anterior someto a consideración de esta Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro, la siguiente **“Iniciativa de Ley en Materia Condominal, que adiciona disposiciones a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; crea la Ley Condominal del Estado de Querétaro; deroga y reforma diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro, y se deroga disposición del Código Civil del Estado de Querétaro”**; para quedar como sigue:

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforma el párrafo primero y se adiciona el Apartado C del artículo 33 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 33. El funcionamiento de la Defensoría de los Derechos Humanos de Querétaro, de la Comisión de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Estado de Querétaro, y del Instituto Condominal del Estado de Querétaro, se sujetará a lo siguiente:

Apartado A

La Defensoría de los Derechos Humanos de Querétaro...

El Presidente de la Defensoría de los Derechos Humanos de Querétaro...

Apartado B

La Comisión de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Estado de Querétaro...

La Comisión se integrará por tres Comisionados electos por las dos terceras partes de los integrantes de la Legislatura del Estado...



En su funcionamiento...

Las resoluciones del organismo...

El organismo garante...

Toda autoridad y servidor público...

Apartado C

El Instituto Condominal del Estado de Querétaro es el órgano constitucional autónomo responsable de preservar y vigilar el cumplimiento del régimen condominal en el Estado de Querétaro, también tendrá a su cargo el diseño y la implementación de las estrategias, programas, materiales y demás acciones orientadas al fomento de la cultura condominal, la sana convivencia entre condóminos, así como la mediación en los conflictos entre éstos.

En cuanto a su régimen interno gozará de autonomía en su funcionamiento e independencia en sus decisiones, contará con los recursos presupuestarios, técnicos, humanos y materiales que requiera para el ejercicio directo de sus atribuciones y funciones.

El Secretario Ejecutivo será designado por la Legislatura del Estado, durará en el cargo cinco años, podrá ser reelecto por un periodo más y sólo podrá ser removido por las causas graves que la ley señale y con la misma votación requerida para su nombramiento.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se crea la Ley Condominal del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

LEY CONDOMINAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO

TITULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público y tienen por objeto reglamentar lo relativo a los derechos y obligaciones de los Condóminos, la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración, seguridad



y extinción del régimen de propiedad en Condominio, así como el resguardo y registro de la documentación que derive de los condominios ubicados en el estado de Querétaro.

Asimismo, regula las relaciones entre los Condóminos y Poseedores, así como entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones.

Artículo 2. Las autoridades del estado y las de los municipios deberán prestar la colaboración necesaria para la estricta aplicación y cumplimiento de esta Ley, así como las demás normas aplicables en materia condominal, y colaborarán con el Instituto Condominal del Estado de Querétaro en el ejercicio de sus funciones.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Administrador: Entiéndase por Administrador Condómino y/o Administrador Profesional.

II. Administrador Condómino: Es el condómino de la unidad de propiedad privativa que, no siendo Administrador Profesional, sea nombrado Administrador por la Asamblea General.

III. Administrador Profesional: Persona física o moral certificada por el Instituto, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios y que es contratado, en los términos de esta Ley, por la Asamblea General y su reglamento interno.

IV. Áreas y Bienes de Uso Común: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento interno.

V. Asamblea General: Es el órgano del condominio que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la presente Ley, escritura constitutiva y el reglamento interno.

VI. Condominio: Conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, 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 y que pertenecen a distintos



propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

VII. Condómino: Persona física o moral propietaria de una o más unidades de propiedad privativa, para los efectos de esta Ley y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

VIII. Constancias de no adeudo: Documento que expedirá el Administrador a solicitud de parte o por adeudo de un condómino, para los efectos legales y administrativos, así como aquella que se solicite y expida la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación.

IX. Comité de Vigilancia: Órgano de control integrado por Condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del Administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomadas por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condominio.

X. Comités: Órganos colegiados formados de manera temporal por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organizan para realizar actividades que atienden algunos servicios complementarios ambientales, preventivos contra siniestros y promueven la cultura condominal en beneficio de la comunidad. Son instancias de autogestión, atemporales y no obligatorias, el número de sus integrantes varía y se conforman en torno a objetivos concretos por acuerdo de la Asamblea General;

XI. Cuota ordinaria: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.

XII. Cuota extraordinaria: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

XIII. Escritura constitutiva: Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

XIV. Empresa de vigilancia: Persona física o moral que se encuentre en el padrón del Instituto, autorizada por la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Poder



Ejecutivo del Estado para brindar la vigilancia, guardia, protección y seguridad en los condominios.

XV. Extinción voluntaria: La desaparición del régimen de propiedad en condominio.

XVI. Fedatario: Profesionista habilitado por el Instituto para dar fe de las asambleas condominales, facultado para extender el documento idóneo en el que consten los puntos desahogados.

XVII. Federación de Condominios del Estado de Querétaro: Organización formal y legalmente constituida, registrada ante el Instituto, para la defensa y representación de los intereses condominales.

XVIII. Fondo común: Recursos monetarios acordados por la Asamblea General y aportados por los condóminos para cubrir gastos extraordinarios,

XIX. Instituto: Instituto Condominal del Estado de Querétaro.

XX. Ley: Ley Condominal del Estado de Querétaro.

XXI. Mediación: Procedimiento para conocer de las controversias que se susciten entre los condóminos y poseedores o entre estos y su Administrador, a cargo del Instituto.

XXII. Moroso: Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria o la del fondo común, en el plazo establecido por la Asamblea General.

XXIII. Mayoría simple: El cincuenta por ciento, más uno, del total de votos de los presentes en la Asamblea General.

XXIV. Mayoría calificada: Corresponde al setenta por ciento de votos de la totalidad de los condóminos;

XXV. Padrón: Diversas bases de datos que contiene información y datos de identificación, en términos de la Ley, a cargo del Instituto.

XXVI. Poseedor: Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, pero que no tiene la calidad de condómino.



XXVII. Reglamento: Reglamento de la Ley Condominal del Estado de Querétaro.

XXVIII. Reglamento Interno: Instrumento normativo que establece las bases de la sana convivencia al interior del condominio que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley y de la escritura constitutiva, de acuerdo a las características de cada condominio, el cual se dictaminará por el Secretario Ejecutivo.

XXIX. Sanción: Multa o medida cautelar impuesta al condómino o poseedor que viole esta Ley, su reglamento, la escritura constitutiva y demás normatividad aplicable.

XXX. Unidades de propiedad privativa: Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común, sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté establecido en la escritura constitutiva e individual.

CAPÍTULO II

DE LOS TIPOS DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 4. Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I. Atendiendo a su estructura:

a) Condominio Vertical. Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad.

b) Condominio Horizontal. Aquel en el que el condómino tiene derecho de uso exclusivo sobre parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, puede compartir o no su estructura y medianería y es titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.

c) Condominio mixto. Es aquel formado por condominios verticales y horizontales.

II. Atendiendo a su uso:



- a) Habitacional. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa está destinadas a la vivienda.
- b) Comercial o de servicios. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa es destinada a la actividad propia del comercio o servicio permitido.
- c) Turístico / Recreativo-Deportivo. Son aquéllos que se destinarán, además de la vivienda, al fomento de las actividades de esparcimiento y cuyo aprovechamiento predominante para el uso y destino del suelo será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativo-deportivas que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento, destinadas a este uso.
- d) Industrial. Son aquellos en donde las unidades de propiedad privativa se destinan a actividades permitidas propias del ramo.
- e) Agropecuario. Son aquéllos que se destinan a las actividades agropecuarias y agroindustriales incluyendo las áreas destinadas a vivienda que se ubiquen fuera de las zonas de crecimiento marcado por los planes de ordenamiento territorial.
- f) Mixtos de usos compatibles. Son aquéllos en donde las unidades de propiedad privativa se destinan a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

CAPÍTULO III **DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y** **PROHIBICIONES DEL CONDÓMINO Y DEL POSEEDOR**

Artículo 5. Los derechos y obligaciones de los Condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, del Código Civil para el Estado de Querétaro, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva y por el Reglamento Interno del condominio que se trate.

Artículo 6. Los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su inmueble, además de un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del mismo, necesarios para su adecuado uso, goce y disfrute, por lo que dichos elementos se consideran inseparables y no susceptibles de división o gravamen independiente.

Artículo 7. El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de sus unidades de propiedad privativa y deberá estar determinada en la escritura constitutiva.



Artículo 8. Cualquier condómino o poseedor del condominio podrá utilizar cualquier área o bien común, incluyendo las áreas verdes; igualmente, podrán gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o afectar el derecho de los demás condóminos y bajo las disposiciones que se establezcan en esta Ley y el Reglamento Interno del condominio.

Artículo 9. Son derechos de los condóminos:

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privativa;
- II. Participar con voz y voto en la Asamblea General, de conformidad con esta Ley;
- III. Formar parte de la administración del condominio en calidad de Administrador Condómino y, en su caso, con la misma retribución y responsabilidad del Administrador Profesional, excepto la exhibición de la fianza si así lo determina la Asamblea General;
- IV. Usar y disfrutar, en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio sin restringir el derecho de los demás;
- V. Solicitar a la administración información respecto al estado que guardan los recursos económicos para el mantenimiento, administración y de reserva;
- VI. Realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de sus unidades de propiedad privativa, para lo cual queda prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del condominio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo, así como la imagen o estética del propio condominio;
- VII. Acudir a las audiencias de mediación para solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, a su Reglamento Interno, así como ante las propias instancias del condominio;
- VIII. Denunciar, ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito y en agravio del condominio o conjunto condominal;
- IX. Formar parte de los órganos colegiados del condominio o de los comités temporales;



X. Transferir mediante carta poder, dirigida a la Mesa Directiva, la representación al poseedor, y

XI. Los demás que establezca esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento Interno y otras normas relacionadas al régimen condominal.

Artículo 10. Son derechos de los Poseedores:

I. Contar con el respeto de los condóminos sobre la unidad de propiedad privativa que ocupen legalmente;

II. Hacer uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa, en términos del contrato o convenio suscrito;

III. Usar, en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de los demás y en los términos que se establezcan en el Reglamento Interno del condominio;

IV. Asistir con voz y voto a la Asamblea General, para lo cual deberá exhibir la carta poder suscrita por el condómino propietario y dirigida a la Mesa Directiva;

V. Acudir a las audiencias de mediación para solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, a su Reglamento Interno, así como ante las propias instancias del condominio;

VI. Denunciar ante las autoridades competentes hechos posiblemente constitutivos de algún delito en agravio del condominio o conjunto condominal;

VII. Informar al condómino propietario sobre documentos y asuntos relacionados con el inmueble, y

VIII. Los demás que establezca esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento Interno y demás normatividad relacionada al régimen condominal.

Artículo 11. Son obligaciones y prohibiciones para los condóminos y poseedores:

I. Cumplir con los acuerdos que apruebe la Asamblea General;

II. Respetar los derechos de los demás condóminos o poseedores;



- III. Respetar las áreas y bienes de uso común del condominio, por lo que se abstendrá de usar estas áreas con fines personales;
- IV. Cubrir puntualmente las cuotas condominales que haya sido determinadas por acuerdo de la Asamblea General, incluyendo, en su caso, las de consumo de agua;
- V. Separar los residuos sólidos para su disposición final;
- VI. Colocar la basura en los lugares previamente asignados;
- VII. Respetar los espacios identificados como estacionamientos para carga y descarga, así como para visitas;
- VIII. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores o que comprometa la estabilidad, vida armónica, seguridad, salubridad y comodidad del condominio o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;
- IX. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o poseedores. Asimismo, queda prohibido abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;
- X. En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en días inhábiles y en horario nocturno según el Reglamento Interno, salvo los casos de fuerza mayor. Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea General de Condóminos acordará los horarios que mejor convengan al destino del condominio o conjunto condominal;
- XI. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores de tal modo que desentonen con la estética del condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea General, y en su caso previsto en el Reglamento;
- XII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del



condominio, excepto las áreas verdes, las cuales sí podrán delimitarse para su protección y conservación, preferentemente con vegetación arbórea o arbustiva, según acuerde la Asamblea General o quien éstos designen, salvo los destinados para personas con discapacidad;

XIII. Poseer animales que por su número, tamaño, naturaleza o bravura afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. Para efectos de esta fracción se observará lo siguiente:

a) La Asamblea General determinará el número y especies de animales cuya posesión está permitida, por lo que deberá asegurarse de que no pertenezcan a aquellas como prohibidas por la normatividad correspondiente o que se encuentren fuera de comercio;

b) En el caso de los animales cuadrúpedos de la especie *canis familiaris* no podrán poseerse más de tres por unidad de propiedad privativa ni podrán transitar sin correa ni deambular libres por las áreas comunes. La Asamblea General determinará cuáles son las razas que estará prohibido poseer.

c) En todos los casos los condóminos y/o poseedores serán absolutamente responsables del deber de cuidado de los animales que introduzcan al condominio;

d) En caso de maltrato animal, los condóminos o poseedores o Administrador o miembros del Comité de Vigilancia, a partir del momento en que tengan conocimiento de ello, deberán dar aviso a las autoridades correspondientes;

XIV. Ocupar otro cajón y/o espacios de estacionamiento distinto al asignado;

XV. Derribar, plantar, trasplantar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, así como cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes determinadas en la escritura constitutiva;

XVI. Proporcionar información personal para fines de localización y notificación de convocatorias y avisos;

XVII. Abstenerse de fumar en áreas de uso común;

XVIII. No consumir sustancias al interior de su condominio que por su naturaleza emiten olores que causen molestias entre los condóminos;



XIX. No fijar ningún tipo de propaganda en el condominio, y sólo en su caso utilizar los estrados públicos;

XX. Solicitar y autorizar el ingreso de las autoridades competentes al condominio en casos de emergencia o peligro inminente que amenace la seguridad, la vida o integridad de los condóminos y/o poseedores, y

XXI. Las demás que establezca la Ley, el Reglamento Interno y otras normas relacionadas al régimen condominal.

Artículo 12. Los titulares de una unidad de propiedad privativa ubicada en la planta baja o en el último piso, no tendrán más derecho que los restantes condóminos, por tanto, no podrán hacer excavaciones u otras obras en el subsuelo ni elevar nuevos pisos o realizar construcciones en la azotea. Salvo que lo establezca la escritura constitutiva o el Reglamento Interno del condominio, ningún condómino podrá ocupar los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares especiales de la planta baja ni los sótanos ni el subsuelo ni tampoco ocupar la azotea o techo.

Artículo 13. Los condóminos deberán permitir la realización de las obras o reparaciones generales en el condominio, aun dentro de su propiedad, atendiendo siempre a las reglas de construcción del condominio y a lo que establezcan en su Reglamento Interno.

Artículo 14. La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, inclusive la impermeabilización, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

CAPÍTULO IV

DE LAS ÁREAS Y BIENES CONSIDERADOS DE PROPIEDAD Y USO COMÚN

Artículo 15. Son objeto de propiedad y uso común:

I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos,



corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, zona de albercas, vestidores, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido el de visitas, excepto los señalados en la escritura constitutiva como unidades de propiedad privativa ;

II. Los locales, mobiliario e infraestructura destinados a la administración, portería y alojamiento del portero o los vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III. Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la escritura constitutiva;

IV. Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la administración pública;

V. Los bienes muebles que hubieran sido adquiridos con cuotas ordinarias o extraordinarias hechas por los condóminos y los que hubieran sido conseguidos por gestiones de la Asamblea General;

VI. Los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general; y

VII. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la Escritura Constitutiva y en el Reglamento Interno.

Artículo 16. Los Condóminos vigilarán y exigirán al Administrador, a través de la Asamblea General, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los objetos, bienes muebles e inmuebles propiedad del condominio.

Artículo 17. Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de condóminos, poseedores o terceros y en ningún caso podrán enajenarse a un particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.



Artículo 18. Para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

- I. Para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador las obras necesarias, previa obtención de las autorizaciones de la autoridad competente cuando éstas se requieran, de conformidad con la Asamblea General, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General;
- II. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador solicitará a la Mesa Directiva convocar a asamblea general extraordinaria, a fin de que, conforme lo prevenga el Reglamento Interno, resuelva lo conducente;
- III. Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la escritura constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio por mayoría simple de la Asamblea General;
- IV. El propietario o propietarios del condominio, en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción;
- V. En caso de falta de Administrador, las reparaciones o reposiciones urgentes en las áreas y bienes de uso común que no hayan sido dadas en uso exclusivo, podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos o poseedores. Los gastos que haya realizado serán reembolsados, se repartirá el costo en función del proindiviso de cada condómino y se deberá informar de ello detalladamente en la Asamblea General siguiente;
- VI. Las cuotas ordinarias o extraordinarias que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas y bienes de uso común, serán cubiertos por todos los condóminos en relación a su proindiviso, y
- VII. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas y bienes de uso común que no hayan sido dadas en uso exclusivo, se cubrirán por todos los condóminos en relación a su proindiviso.



Artículo 19. Tratándose de construcciones nuevas y de construcciones en proyecto, el propietario o propietarios originales de la unidad de propiedad privativa serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, y las acciones correspondientes se extinguirán hasta la modificación o demolición, según sea el caso, del área afectada de la construcción de que se trate.

También serán responsables por el incumplimiento de las medidas ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental respectivo, en cuyo caso las acciones correspondientes se extinguirán al cabo de diez años contados a partir de la fecha de la autorización de uso y ocupación de la edificación cuya construcción dio lugar al dictamen o autorización que hubiere dispuesto tales medidas.

Si el propietario fuere una persona jurídica, cada socio que la integre o cada persona física que la hubiere integrado, disuelta que fuere, asumirá individualmente la responsabilidad que por su naturaleza a cada uno le resulte aplicable; en caso de fallecimiento, la responsabilidad la asumirá su respectivo patrimonio representado por el albacea correspondiente o, en su caso, su heredero.

Artículo 20. Las autoridades estatales y municipales podrán aplicar recursos públicos para el mejoramiento de las propiedades habitacionales, mantenimiento, servicios, obras y reparaciones en áreas y bienes de uso común, así como para implementar acciones en materia de seguridad pública, procuración de justicia, salud sanitaria y protección civil en casos urgentes que pongan en peligro la vida o integridad física de los condóminos o poseedores. Lo anterior, sin menoscabo de la propiedad o dominio de los condóminos y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 21. El Condominio deberá contar con una póliza de responsabilidad civil frente a terceros para las áreas y bienes de uso común, en caso de que no se contrate dicha póliza, habrá responsabilidad solidaria indiviso en caso de siniestro.

El Instituto deberá requerir de las pólizas, las cuales serán anualmente actualizadas por los condominios.

TITULO SEGUNDO

DE LA ASAMBLEA GENERAL, DE LA CONVOCATORIA, DE LA MESA DIRECTIVA, DEL COMITÉ DE VIGILANCIA Y DE LA ADMINISTRACIÓN

CAPÍTULO I

DE LA ASAMBLEA GENERAL



Artículo 22. Esta Ley, su Reglamento, la escritura constitutiva y el Reglamento Interno de la Asamblea General son los que establecen las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del régimen condominal.

Artículo 23. Las Asambleas Generales serán las siguientes:

I. Ordinarias. En éstas se atenderá lo que se determina a continuación:

a) Se celebrarán cuando menos cada seis meses, tengan como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo;

b) Se informará de los reportes financieros que expresen con claridad la posición financiera del condominio respecto del periodo;

c) Además, en éstas el Administrador

i. Rendirá un reporte detallado de sus actividades en el que debe señalar los gastos, inversiones y demás acciones realizadas en el periodo para la manutención del condominio.

ii. Dará cuenta de los riesgos o amenazas por cuanto ve al funcionamiento de los servicios y el estado de la infraestructura;

iii. Señalará las inversiones que han de llevarse a cabo para mantener estas en funcionamiento y prestando el debido servicio o aquellas para mejorar, actualizar o transformar las áreas comunes, y

iv. De la misma manera, realizará una propuesta de presupuesto detallado y la sugerencia de la forma como deba integrarse la cuota condominal y su monto.

II. Extraordinarias. Las que se celebrarán cuando se trate de acordar:

a) Lo relativo a los asuntos de carácter urgente que beneficien o afecten al condominio;

b) El incremento de cuotas ordinarias;

c) El establecimiento de cuotas extraordinarias y del fondo;



- d) La modificación del Reglamento Interno del condominio;
- e) La ejecución de todo tipo de obras;
- f) Lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción;
- g) La contratación de la Empresa de Seguridad, y
- h) La designación del Administrador.

Artículo 24. Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

- I. Serán dirigidas por el presidente de la Mesa Directiva, con la asistencia de un Secretario, quien desempeñará el cargo de Secretario de Actas, a falta de éste, por algún condómino integrante del Comité de Vigilancia, y si no estuvieran presentes ningún condómino de este Comité se procederá a designar por la Asamblea General de entre los presentes. La suplencia sólo será efectiva para esa Asamblea;
- II. Para el caso de la primera asamblea donde se elija por primera vez a la Mesa Directiva, ésta será presidida por quien designe el desarrollador y/o constructor;
- III. Podrán realizarse a distancia mediante el uso de herramientas tecnológicas, ante una emergencia declarada por la autoridad respectiva que impida o haga inconveniente la presencia de los condóminos en el recinto destinado para tal efecto, y deberán atenderse las formalidades que establece la presente ley, así como los reglamentos correspondientes;
- IV. Con cuando menos cinco días hábiles anteriores a la celebración de la Asamblea, el Presidente y el Secretario de la Mesa Directiva, podrán solicitar al Instituto la presencia de uno de sus fedatarios para certificar el desarrollo de la misma, quien deberá elaborar el acta correspondiente;
- V. Serán celebradas en las instalaciones del condominio;
- VI. Sesionarán válidamente con la asistencia de por lo menos el setenta y cinco por ciento del total de los condóminos, en primera convocatoria; en segunda, con el cincuenta por ciento más uno o con los que asistan, salvo los casos especiales señalados en esta Ley;



VII. En los casos en los que sólo un condómino represente más del cincuenta por ciento del valor total inicial del inmueble y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea General, previo anuncio de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la Asamblea podrá celebrarse en los términos de la fracción anterior;

VIII. Los condóminos podrán ser representados en la Asamblea General por apoderados con carta poder otorgada ante dos testigos, dirigía a la Mesa Directiva, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más del cincuenta por ciento de condóminos;

IX. El Administrador no podrá representar a ningún condómino en la Asamblea General;

X. Los condóminos o sus representantes no podrán participar en la Asamblea si hay morosidad en el cumplimiento de cuotas, servicios u otros determinados por la Asamblea;

XI. El Presidente designará de entre los concurrentes a dos condóminos que actuarán como escrutadores, a fin de constatar la existencia del cuórum y apoyar en contabilizar las votaciones;

XII. Los condóminos o sus representantes deberán firmar la lista de asistencia que se adjunta en el Libro de Actas de la Asamblea General, para ser considerados como parte del cuórum de la misma;

XIII. Las votaciones serán personales y directas. Para tal efecto, cada condómino contará con un número de votos igual al indiviso que su unidad de propiedad privativa que represente en el condominio.

XIV. Cuando un solo condómino represente más del cincuenta por ciento del valor total inicial del inmueble, para adoptar una resolución será además necesario que el acuerdo se tome por mayoría de votos de los condóminos, computándose en este caso los votos por persona;

XV. Las resoluciones de la Asamblea General se aprobarán por mayoría simple, excepto en los casos que esta Ley, la escritura constitutiva o el Reglamento Interno del condominio establezcan una situación distinta;

XVI. El Secretario de la Asamblea General o fedatario, según sea el caso, levantará el acta de la sesión en la que se asentará las circunstancias de tiempo, modo y lugar; además, se anotará el lugar, fecha, hora de inicio y de terminación, el orden



del día, su desarrollo, los acuerdos aprobados con el señalamiento de la votación recaída a cada asunto del orden del día y las firmas del Presidente y del Secretario de la Mesa Directiva, de los miembros del Comité de Vigilancia que asistieron y de los condóminos que así lo soliciten. El acta se integrará al Libro de Actas de la Asamblea General.

Si hubiese asistido el fedatario, deberá constar su nombre y número de oficio con el cual se le notificó asistir a dar fe de la Asamblea General, asentando nombre y firma en el acta;

XVI. Cuando se tenga la intervención de un fedatario, se firmarán dos tantos del acta al margen y al final, de lo cual un tanto será entregado al Instituto junto con una copia de la lista de asistencia;

XVII. Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General y por alguna circunstancia extraordinaria no se cuente con el Libro de Actas, el acta correspondiente podrá levantarse en fojas por separado y se deberá hacer constar en ella tal circunstancia;

XVIII. El secretario de la Asamblea General tendrá siempre a la vista de los asistentes el Libro de Actas informando, en un plazo de hasta siete días naturales por escrito, a cada condómino o poseedor, las resoluciones que adopte la Asamblea General, para lo cual se podrá apoyar del Administrador;

El Libro de Actas deberá estar digitalizado y disponible en medios electrónicos; y

XIX. Por los acuerdos y/o lineamientos que dicte el Instituto relacionados al régimen condominal, que no contravengan a esta Ley.

Artículo 25. Ante la ausencia del fedatario, las actas de la Asamblea General deberán protocolizarse ante notario público, y se deberá remitir copia certificada al Instituto.

Artículo 26. El costo de honorarios por la protocolización de un acta de asamblea ante notario público, lo será de hasta treinta Unidades de Medida y Actualización.

Para la protocolización el notario público deberá observar que la Asamblea General se desahogó conforme a los lineamientos emitidos por el Instituto.



Artículo 27. El notario público deberá entregar el acta protocolizada en un plazo no mayor a treinta días hábiles. Deberá informar a la autoridad registral que se trata de un trámite condominal, para efectos de cumplir con el plazo establecido por la Ley.

Artículo 28. Los acuerdos de la Asamblea General se aprobarán por:

I. Mayoría simple; o

II. Mayoría calificada, cuando así lo disponga la Ley.

Los acuerdos adoptados por la Asamblea obligan a todos los condóminos a cumplir con ellos, y su inobservancia podrá ser motivo de sanción.

Artículo 29. La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I. Aprobar la constitución de la asociación civil para su representación ante todo tipo de autoridades judiciales y administrativas, organismos públicos descentralizados y ante cualquier persona física o moral en la que directamente se relacionen con la propiedad o posesión de las unidades de propiedad privativa en los condominios;

II. Aprobar por mayoría, la modificación de los estatutos aprobados en la escritura constitutiva y que rigen la organización de la asociación civil;

III. Aprobar la extinción voluntaria del régimen, por mayoría calificada;

IV. Aprobar o modificar el Reglamento Interno;

V. Designar, ratificar y remover libremente al Administrador Condómino o al Administrador Profesional, según sea el caso, en los términos de esta Ley, de la escritura constitutiva y del Reglamento Interno;

VI. Aprobar la contratación del Administrador Profesional, reconocido por el Instituto, fijando su remuneración;

VII. Resolver sobre el monto de la fianza que deba otorgar el Administrador Profesional respecto al desempeño de su función y al manejo de los fondos a su cuidado;

VIII. Aprobar, ratificar y remover la contratación de la empresa de vigilancia, reconocida por el Instituto, además de fijar su remuneración;



- IX. Precisar las obligaciones y facultades a cargo de la Mesa Directiva, del Comité de Vigilancia y del Administrador, así como las necesarias respecto de los condóminos o poseedores, las tareas encomendadas a los comités de conformidad a lo establecido en el presente ordenamiento legal y el Reglamento Interno del condominio;
- X. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, para lo cual deberá determinar el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;
- XI. Elegir y remover a la Mesa Directiva, al Comité de Vigilancia y a los comités temporales, en su caso;
- XII. Examinar y, en su caso, aprobar los reportes financieros y estados de cuenta que someta la administración a consideración;
- XIII. Discutir en el mes de diciembre y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- XIV. Establecer el monto, plazo y forma de pago de las cuotas ordinarias a cargo de los condóminos y aprobar la constitución de los fondos de reserva, gastos, mantenimiento, operación, administración y otros que sean necesarios para el debido funcionamiento del condominio;
- XV. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes cuando el Administrador o alguno de los Condóminos infrinja esta Ley, el Reglamento Interno o la escritura constitutiva, y en su caso nombrar delegados especiales para tal efecto;
- XVI. Acordar sobre la suspensión o restricción de los servicios de energía eléctrica, gas y otros de uso común por omisión de pago de las cuotas a cargo de condóminos o poseedores, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias, así como establecer las condiciones para el levantamiento de la suspensión o restricción. En ningún caso se podrá suspender el servicio de agua potable, sólo se podrá restringir;
- XVII. Establecer los medios y las medidas para la protección civil, seguridad y vigilancia del condominio y de los condóminos o poseedores, así como la forma en que deberán participar éstos en dicha actividad, con apoyo eventual de la autoridad municipal correspondiente;



XVIII. Acordar, en Asamblea General extraordinaria, la limitación de los derechos del condómino o poseedor que asuma conductas que hagan imposible la convivencia armónica con los demás condóminos o poseedores, en términos de los lineamientos que emita el Instituto;

XIX. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos o poseedores en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad;

XX. Resolver sobre los acuerdos individuales que se den entre condóminos en relación a sus respectivas unidades de propiedad privativa;

XXI. Otorgar beneficios, en su caso, y sin afectar la economía del condominio, a los condóminos o poseedores con relación al cumplimiento de sus obligaciones;

XXII. Establecer y modificar las tasas moratorias a cargo de los condóminos, en caso de incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento, administración y para el fondo de reserva, mismas que no podrán ser mayores a las legales;

XXIII. Mandatar la realización de auditorías ante personal profesional autorizado, cuando se considere que existen inconsistencias o contradicciones en los estados financieros presentados por el Administrador;

XXIV. Conocer de los asuntos judiciales;

XXV. Determinar, en lugar visible y accesible, la fijación de los estrados públicos para comunicar avisos y otros, según se determine;

XXVI. Aprobar, en su caso, la fijación o pintas de propaganda o la instalación de cualquier equipo, y determinará si será gratuito o con costo;

XXVII. Otorgar poderes a nombre del condominio para actos de administración, pleitos y cobranzas;

XXVIII. Aprobar el contenido del sello con el que se distinguirá al condominio, informando al Instituto, y

XXIX. Las demás que le confieren la Ley, la escritura constitutiva del régimen, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.



Artículo 30. Se suspenderá a los condóminos o poseedores morosos su derecho a voto, conservando siempre su derecho a voz, en la Asamblea General.

Par efectos de esta Ley son casos de morosos los siguientes:

- I. La falta de pago de dos cuotas ordinarias;
- II. La falta de pago de cuotas extraordinarias;
- III- La falta de pago para el fondo, y
- III. Cuando por sentencia judicial, se haya condenado al pago a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

En estos supuestos no serán considerados para el cuórum de instalación de la Asamblea General, por lo que estarán impedidos para ser electos como Administrador Condómino, Mesa Directiva o como miembros del Comité de Vigilancia o cualquier otro órgano o encomienda que determine la Asamblea General.

CAPÍTULO II DE LA CONVOCATORIA

Artículo 31. Están facultados para convocar a Asamblea General:

- I. La Mesa Directiva;
- II. Cuando menos el treinta y tres por ciento del total de los condóminos; y
- III. Cualquier condómino, en caso de que haya transcurrido un año sin que se hubiere convocado.

Los condóminos que de acuerdo con el informe del Administrador estén en condición de morosos, no tendrán derecho para convocar.

Artículo 32. La convocatoria a una Asamblea General, atenderá los siguientes plazos:

- I. Ordinaria, se hará con cuando menos siete días naturales previos al día de la Asamblea, y



II. Extraordinaria, se hará con cuando menos tres días naturales previos al día de la Asamblea.

Artículo 33. Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I. Deberá indicar, los nombres y la personalidad de quien convoca; tipo de Asamblea; hora, fecha y lugar de celebración; especificar las horas de la primera y segunda convocatoria, entre cada una de ellas deberán existir quince minutos de diferencia.

II. En el orden del día se incluirán los siguientes puntos:

- a) Declaratoria de inicio de Asamblea;
- b) Declaración de cuórum legal conforme la lista de asistencia;
- c) Designación de los escrutadores;
- d) Puntos a desahogar;
- e) Asuntos generales, solo para el caso de asambleas ordinarias, y
- f) Clausura de la asamblea.

Las convocatorias para asamblea en la que se pretenda modificar el Reglamento Interno del condominio, además de todos los requisitos generales que deban satisfacer conforme a este artículo, deberán incluir las modificaciones que se propongan.

Cuando se trate de reportes financieros y de aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente, se deberá adjuntar la documentación soporte.

En la contratación del Administrador Profesional y de la empresa de vigilancia, se deberá adjuntar la documentación que acredite su experiencia y su certificación vigente otorgada por el Instituto.

III. Los condóminos o sus representantes serán convocados mediante la colocación de la convocatoria en los estrados públicos del condominio, en la puerta del condominio, mediante correo electrónico registrado por el Condómino o bien, depositándola de ser posible en el interior de cada unidad de propiedad privativa.



Asimismo, podrá utilizarse cualquier otro medio físico o electrónico que se estime idóneo por la Asamblea General.

Artículo 34. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, la Mesa Directiva podrá solicitar la presencia de un funcionario del Instituto, el cual tendrá la obligación de levantar acta circunstanciada de los hechos.

Artículo 35. En el caso de haber solicitado la presencia de un fedatario, se dará cuenta de su presencia previo a la declaración de inicio de asamblea.

CAPÍTULO III DE LA MESA DIRECTIVA

Artículo 36. Los condominios deberán contar con una Mesa Directiva integrada por un Presidente y un Secretario, electos por la mayoría simple en la Asamblea General.

Cualquiera de los dos cargos, deben recaer únicamente en condóminos propietarios, mismos que no deben estar en morosidad ni con sentencia judicial por los casos previstos en esta Ley.

En ningún caso los cargos de la Mesa Directiva serán remunerables.

Artículo 37. Los cargos de la Mesa Directiva lo serán por tres años y podrán ser reelectos por un periodo más.

Artículo 38. En caso de renuncia del Presidente, de manera inmediata el Secretario convocará a asamblea para elegir al condómino que cubrirá el tiempo faltante del periodo por el que fue electo; si la renuncia fuera del Secretario, el Presidente atenderá lo dispuesto por este artículo.

Si la renuncia fuera del Presidente y del Secretario, el Administrador procederá a convocar a asamblea de manera inmediata, para elegir ambos cargos, por el periodo faltante a cubrir.

Artículo 39. En ausencia temporal del Presidente no mayor a treinta días naturales, el Secretario realizará las funciones de éste.

Artículo 40. El Presidente tiene las siguientes facultades:



- I. Procurar la unidad y cohesión de los condóminos;
- II. Representar legalmente al condominio;
- III. Convocar y conducir las asambleas generales;
- IV. Proponer a la Asamblea General la contratación del Administrador Profesional y de la empresa de vigilancia, así como del Administrador Condómino;
- V. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales que se hubieren contratado de manera excepcional, previo acuerdo de la Asamblea General;
- VI. Solicitar, de manera mancomunada con el Secretario, la presencia un fedatario al Instituto para dar fe de la Asamblea General;
- VII. Solicitar, de manera mancomunada con el Secretario, la presencia de algún funcionario del Instituto;
- VIII. Dar seguimiento a los acuerdos adoptados por la Asamblea;
- IX. Solicitar el auxilio de la fuerza pública, de las autoridades de protección civil y de otras instancias cuando así se requiera;
- X. Declarar recesos en las asambleas;
- XI. Recibir y resguardar la fianza del Administrador Profesional;
- XII. Remitir la documentación del condominio para su archivo al Instituto;
- XIII. Asistir a las reuniones convocadas al Instituto;
- XIV. Atender al funcionariado del Instituto;
- XV. Aperturar cuentas ante instituciones bancarias, de manera mancomunada con el Administrador, y
- XVI. Las demás que se deriven de esta Ley, de la escritura constitutiva, del Reglamento Interno del condominio y por acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 41. El Secretario tiene las siguientes facultades:



- I. Auxiliar al Presidente en el ejercicio de los asuntos de su competencia y facultades;
- II. Elaborar la convocatoria, la cual deberá someter a consideración y firma del Presidente;
- III. Apoyar al Presidente en la conducción de la reunión de asamblea;
- IV. Levantar el acta de la asamblea;
- V. Requisitar y resguardar el Libro de Actas;
- VI. Llevar y resguardar el archivo del condominio;
- VII. Firmar, junto con el Presidente, todos los documentos que se originen de la Asamblea General, y
- VIII. Las demás que se deriven de esta Ley, de la escritura constitutiva, del Reglamento Interno del condominio y por acuerdo de la Asamblea General.

CAPÍTULO IV DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Artículo 42. Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por tres condóminos; se designará de entre ellos un Presidente y dos vocales, mismos que actuarán de manera colegiada y sus decisiones se tomarán por mayoría simple.

Artículo 43. El nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia será por tres años, sus integrantes se desempeñarán en forma honorífica y podrán reelegirse por un período consecutivo. No habrá remuneración alguna por el cargo conferido.

Artículo 44. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Resolver, en el ámbito de su competencia, los conflictos que se generen entre los condóminos, para lo cual deberán emitir una constancia en el que conste la atención al asunto. Este requisito será de procedibilidad para presentar la queja;
- II. Revisar, bimestralmente o con la periodicidad señalada por la Asamblea General, los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y,



en general, toda la documentación e información relacionada con el condominio que tenga a su cargo el Administrador;

III. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea General, en el que señalarán sus omisiones, errores o irregularidades;

IV. Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio;

V. Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;

VI. Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;

VII. Verificar que las contrataciones del Administrador Profesional y de la empresa de vigilancia se haga conforme a la ley;

VIII. Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

IX. Fungir como mediador para resolver conflictos entre condóminos, poseedores o habitante en general;

X. Solicitar la presencia de un representante del Instituto cuando así lo estime conveniente;

XI. Cubrir las funciones de Administrador cuando se esté ante el supuesto de ausencia permanente, hasta en tanto se nombre a otro;

XII. Constatar y supervisar la inversión del fondo de reserva;

XIII. Convocar a Asamblea General de condóminos cuando el treinta y tres por ciento de ellos lo hayan requerido al Presidente de la Mesa Directiva y éste no lo haga dentro de los diez días naturales siguientes a la petición;

XIV. Informar a la Asamblea General de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca a la Asamblea General, y



XV. Las demás que se deriven de esta Ley, de la escritura constitutiva, del Reglamento Interno del condominio y por acuerdo de la Asamblea General.

CAPÍTULO V DEL ADMINISTRADOR

Artículo 45. El Administrador podrá ser:

- I. Administrador Condómino, y
- II. Administrador Profesional.

Artículo 46. La designación de Administrador deberá ser hasta por dos años, pudiendo ser designado hasta por dos periodos consecutivos, mediante acuerdo de la Asamblea General.

El Administrador Profesional reelecto, deberá renovar el contrato y la fianza correspondiente.

Artículo 47. En la designación de un Administrador de Condómino, éste deberá acreditar que se encuentra al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración, así como las extraordinarias, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

En caso de incumplimiento en el pago de sus obligaciones como condómino, causará baja inmediata de su cargo.

Artículo 48. Los Administradores Profesionales deberán estar registrados y certificados por el Instituto a efecto de poder prestar sus servicios en un Condominio, para lo cual deberán cubrir los requisitos siguientes:

- I. Contar con Constancia de Situación Fiscal actualizada;
- II. Acreditar residencia en el estado de Querétaro de cuando menos tres años anteriores a la prestación del servicio en el condominio, con el documento idóneo expedido por la autoridad municipal competente;
- III. Contar con domicilio fiscal en el estado de Querétaro;
- IV. Exhibir copia certificada de identificación oficial, en el caso de persona física; de personas morales, del representante legal;



- V. Presentar fianza que determine la Asamblea General;
- V. Acreditar el curso inicial de administración de condominios en el Instituto;
- VI. Contar con la certificación de idoneidad vigente que expida el Instituto, y
- VII. Suscribir contrato.

Artículo 49. Los Administradores Profesionales, para continuar prestando sus servicios en uno o varios condominios, deberán tener acreditados lo siguiente:

- I. Tener vigente la certificación de idoneidad;
- II. Acreditar los cursos que imparta el Instituto, y
- III. No tener nota de inhabilitación por conducta indebida.

Artículo 50. Los Administradores Condóminos, para ejercer el cargo deberán:

- I. Acreditar curso de capacitación inicial que imparta el Instituto, treinta días naturales posteriores a su nombramiento. En caso de no aprobarlo, el Comité de Vigilancia ejercerá el cargo de Administrador en tanto la Asamblea General procede a su destitución inmediata en un plazo no mayor a treinta días naturales y elige a otro Administrador Condómino o Profesional en un plazo igual.
- II. Acreditar los cursos que imparta el Instituto, y
- III. No tener nota registrada ante el Instituto por conducta indebida.

Artículo 51. En caso de renuncia, muerte o incapacidad del Administrador, el Comité de Vigilancia ejercerá el cargo de Administrador en tanto se convoca a Asamblea General para la designación.

Artículo 52. La remuneración mensual del Administrador, por sus servicios profesionales, deberá constar al momento de la designación y no podrá modificarse, salvo acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 53. Los Administradores no tendrán relación laboral con el condominio.



Artículo 54. En el acuerdo de la Asamblea General en que se designé Administrador, se establecerán las condiciones bajo las cuales ejercerá las funciones.

Artículo 55. El Administrador designado comunicará su designación al Instituto dentro de los diez días hábiles siguientes.

Artículo 56. El Administrador no podrá representar a ningún condómino en la Asamblea General.

Artículo 57. Serán causas de remoción del Administrador:

- I. El incumplimiento de sus obligaciones de realizar los actos de conservación y mantenimiento urgentes, y aquéllos que determine la Asamblea General;
- II. Abstenerse de ejecutar, sin causa racionalmente justificada, las decisiones tomadas en la Asamblea General;
- III. El manejo deficiente del fondo de administración, mantenimiento, reserva, así como el de las cuotas ordinarias y extraordinarias;
- V. No proporcionar información al Comité de Vigilancia;
- VI. No se encuentren dado de alta en el Padrón del Instituto, y
- VII. Las demás que se señalen en esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento Interno.

Artículo 58. Los Administradores tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Representar los intereses de los condóminos respecto de los bienes de propiedad común;
- II. Representar los intereses en general del condominio;
- III. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común;
- IV. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes mediante el inventario de todos los muebles, aparatos e instalaciones que existan en el condominio, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja de



acuerdo a la modalidad del condominio y en los términos que establezca el Reglamento Interno del condominio;

V. Representar y ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea General;

VI. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;

VII. Dar aviso a las autoridades municipales con relación a derribar, plantar, trasplantar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, así como cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes determinadas en la escritura constitutiva;

VIII. Contratar el suministro de agua, energía eléctrica, gas y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, para lo cual deberá dividir el importe del consumo de acuerdo a lo establecido por la Asamblea General;

IX. Realizar las obras para la conservación adecuada de las respectivas unidades de propiedad privativa;

X. Recaudar de los condóminos o poseedores lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de administración, mantenimiento, reserva, así como el de las cuotas ordinarias y extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el Reglamento Interno del condominio;

XI. Otorgar comprobante fiscal de cualquier pago y realizar las declaraciones de impuestos correspondientes;

XII. Entregar al Comité de Vigilancia bimestralmente o dentro del plazo que señale la Asamblea General, un estado de cuenta del condominio, el cual contendrá:

a) La relación pormenorizada de ingresos y egresos del período anterior.

b) El monto de las aportaciones y cuotas pendientes.

c) El saldo de las cuentas bancarias.

d) La relación detallada de las cuentas por pagar a los proveedores de bienes y servicios del condominio.



e) La relación pormenorizada de los condóminos morosos y los montos de su deuda;

XIII. Representar a los condóminos para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo a lo establecido en la Asamblea General y en el Reglamento Interno del condominio;

XIV. Cumplir con las disposiciones de seguridad, tránsito y protección civil dictadas por la legislación y los reglamentos en la materia;

XV. Asistir a los cursos que imparta el Instituto;

XVI. Dar atención a las solicitudes oficiales que requiera el Instituto, emitiendo la respuesta;

XVII. Administrar el archivo del condominio en términos de la Ley específica;

XVIII. Presentar al Instituto, en auxilio del Presidente, la escritura constitutiva, actas de la Asamblea General, Reglamento Interno y todos aquellos documentos que deriven de la vida del condominio e inclusive su disolución;

XIX. Emitir, bajo su responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, a las cuales se les anexará el historial pormenorizado de adeudo, en su caso, por concepto de cuotas ordinarias como extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado para cada unidad de propiedad privativa, cuando aquéllas sean solicitadas por el condómino, el poseedor, así como por las autoridades competentes.

Dicha constancia será emitida por el Administrador en un término que no exceda de cinco días hábiles, a partir del día siguiente al en que se haya recibido la solicitud;

XX. Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de los condóminos o poseedores, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento Interno, y en su caso podrá solicitar el apoyo de la autoridad que corresponda;

XXI. Iniciar los procedimientos correspondientes contra los condóminos, poseedores, habitantes del condominio en general o contra quienes otorgan la escritura constitutiva, que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a esta Ley, a la misma escritura constitutiva y al Reglamento Interno, siempre en coadyuvancia con el Presidente;



XXII. Impulsar y promover, por lo menos una vez cada seis meses, en coordinación con el Instituto, una jornada de difusión de los principios rectores que componen la cultura condominal;

XXIII. Difundir y fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento de esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento Interno;

XXIV. Cumplir con todas las obligaciones administrativas, federales o locales relativas al inmueble en su conjunto;

XXV. Gestionar ante las autoridades municipales la aplicación de programas y servicios, y

XXVI. Las demás que dispongan las Leyes, la escritura constitutiva, el Reglamento Interno, los acuerdos de la Asamblea General y las autoridades competentes.

Artículo 59. Por incumplimiento del contenido de alguna de las fracciones establecidas en el artículo que determina las facultades y obligaciones de los Administradores, podrá proceder la revocación del mandato del Administrador Condómino o Profesional, a petición de la Mesa Directiva o del Comité de Vigilancia o de al menos el treinta y tres por ciento de los Condóminos, lo cual deberá ser ratificado por la Asamblea General.

CAPÍTULO VI DE LAS EMPRESAS DE VIGILANCIA

Artículo 60. Las empresas de vigilancia prestadoras del servicio en los condominios, al momento de su contratación, deberán cubrir los requisitos siguientes:

I. Tener la autorización federal vigente, en su caso;

II. Contar con la autorización vigente de la Secretaría de Seguridad Ciudadana del poder ejecutivo del estado de Querétaro;

III. Presentar la evaluación de control de confianza, así como del procedimiento de obtención y registro del perfil genético de sus integrantes;

IV. Estar registrada en el Padrón del Instituto;



V. Presentar Constancia de Situación Fiscal, actualizada;

VI. Acreditar domicilio fiscal en el estado de Querétaro, y

VII. Exhibir constancia de protección civil que acredite curso de primeros auxilios.

Artículo 61. Las empresas de vigilancia deberán observar esta Ley en su actuar, la Ley de Seguridad para el Estado de Querétaro, la escritura constitutiva, el Reglamento Interno, los acuerdos de la Asamblea General y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 62. Las empresas de vigilancia deberán presentar al Instituto la documentación idónea que permita identificarlas, la cual tendrá carácter de reservada.

Artículo 63. Los condominios solo podrán contratar empresas de vigilancia que se encuentren en el Padrón del Instituto, y que tengan cubierto los requisitos de Ley.

Artículo 64. Las empresas de vigilancia deberán ser dadas de baja por la Asamblea General, de manera inmediata, con aviso al Instituto, cuando:

I. Incurran en faltas graves que pongan en peligro la protección, vigilancia o custodia tanto de personas visitantes o de sus posesiones, así como de los condóminos o poseedores o de sus bienes inmuebles y muebles;

II. No aporten datos para la investigación de delitos;

III. Dejen de apoyar a los condóminos y/o poseedores en caso de siniestros y desastres;

IV. No apoyen a las autoridades federales, estatales o municipales cuando así se les requiera, en su carácter de auxiliar de la función de seguridad;

V. Proporcione información a terceros de los condóminos y/o poseedores, y del propio condominio, sin autorización;

VI. Negarse a las evaluaciones de control de confianza que indique la Secretaría de Seguridad Ciudadana del poder ejecutivo del estado de Querétaro, y

VII. No se encuentren dadas de alta en el Padrón del Instituto.



Artículo 65. En el Reglamento Interno se establecerán las condiciones bajo las cuales se prestarán los servicios de las empresas de vigilancia.

Artículo 66. En la contratación de los servicios de una empresa de vigilancia no habrá relación laboral entre ésta y sus empleados con el Condominio.

Artículo 67. El pago mensual destinado a la empresa de vigilancia deberá constar al momento de su designación por la Asamblea General, y no podrá modificarse salvo acuerdo de ésta.

TÍTULO TERCERO DEL REGLAMENTO INTERNO, DE LAS CUOTAS, DE LOS GRAVÁMENES Y DE LA CULTURA CONDOMINAL

CAPÍTULO I DEL REGLAMENTO INTERNO

Artículo 68. El Reglamento Interno del condominio contendrá disposiciones que:

- I. No contravengan lo establecido por esta Ley y la escritura constitutiva; y
- II. Aquellas específicas que se consideren necesarias para el condominio, las cuales se referirán en forma enunciativa más no limitativa.

Artículo 69. Cualquier modificación al Reglamento Interno se acordará en Asamblea General por la mayoría simple de los condóminos que asistan.

Artículo 70. La elaboración y/o modificación al Reglamento Interno deberán ser registrados ante el Instituto, y se deberá entregar a cada uno de los condóminos un tanto del mismo.

Artículo 71. El Reglamento Interno deberá contener:

- I. Los derechos, obligaciones, prohibiciones y limitaciones que especialmente se determinen para el condominio a que quedan sujetos los condóminos y poseedores;
- II. El procedimiento para el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como las consecuencias por el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos y poseedores;



III. Los criterios para fijar el monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración, mantenimiento y reserva;

IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad, basada en una cultura condominal;

VI. Los criterios generales a los que se sujetará el Administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato, previo acuerdo de la Asamblea General;

VII. Las medidas del Presidente para hacer guardar el orden en el desarrollo de la Asamblea General;

VIII. Responsabilidades y obligaciones adicionales de la administración;

IX. Obligaciones y requisitos para la Mesa Directiva, el Administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, adicionales a las establecidas en esta Ley;

X. La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad;

XI. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes.

En las unidades de propiedad privada no se podrá prohibir la tenencia o posesión de animales de compañía que por sus características físicas no representan un riesgo a la salud ni la integridad de las personas;

XII. Fijar los horarios y condiciones de uso temporal de las áreas de uso común;

XIII. Establecer las normas internas de los decibeles permitidos;

XIV. Determinar lugares para fumar dentro del condominio;

XV. Prever la prohibición de fumar sustancias al interior de su condominio, que causen molestias a los condóminos y/o poseedores colindantes;



XVI. Las bases para la elaboración de los programas internos de protección civil, de seguridad y tránsito, así como la conformación, en su caso, de comités en esas materias;

XVII. La obligación de condóminos, poseedores, administradores o miembros de la Asamblea General y del Comité de Vigilancia, de acudir al Instituto para resolver sus conflictos;

XVIII. Los criterios de ajuste de los montos de las cuotas;

XIX. Las previsiones conducentes para otorgar a terceros las áreas y bienes de uso común que sean objeto de arrendamiento o que se destinen al comercio, para lo que deberán establecer la temporalidad y las garantías respectivas para su cumplimiento;

XX. Las prohibiciones para la construcción y/o remodelación de las unidades de propiedad privativa;

XXI. Las sanciones por incumplimiento a las obligaciones consignadas en esta Ley o el Reglamento Interno, y

XXII. Las materias que le reserven la escritura constitutiva, su Reglamento Interno y la presente Ley.

Artículo 72. Cualquier adquirente u ocupante de una unidad de propiedad privativa está obligado a sujetarse al Reglamento Interno.

En los contratos de arrendamiento y en los documentos en los que conste cualquiera otro acto traslativo de uso sobre una unidad de propiedad privativa, deberá anexarse un ejemplar del Reglamento Interno, firmado por las partes.

Artículo 73. Tratándose de contratos de arrendamiento o cualquier otro que derive en la posesión de la unidad de propiedad privativa a un tercero, diferente al condómino propietario, se deberá entregar copia simple al administrador.

CAPÍTULO II DE LAS CUOTAS



Artículo 74. Los condóminos y, en su caso, los poseedores, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General, las cuales serán destinadas para:

I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento, destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes y áreas verdes del condominio, así como la remuneración del administrador.

El importe de las cuotas a cargo de cada condómino se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa;

II. Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras y mantenimiento.

El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa;

III. Gastos extraordinarios, cuando:

a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto extraordinario. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa; o

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de alguna herramienta, material, implemento, maquinaria, pintura, cambio de bombas, lavado de cisternas, cambio de redes de infraestructura, mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento, reparaciones mayores, entre otros. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

Artículo 75. El condómino propietario siempre será el único responsable del pago de las cuotas condominales.

Artículo 76. Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.



Los recursos financieros, en efectivo, en cuentas bancarias o cualquier otro tipo de bienes, así como los activos y pasivos producto de las cuotas u otros ingresos del condominio, se integrarán a los fondos.

Artículo 77. Las cuotas ordinarias o extraordinarias generadas a cargo de cada condómino o poseedor no pagadas oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas por la Asamblea General o en el Reglamento Interno de que se trate, causarán intereses moratorios al tipo que fije el Reglamento Interno o en su caso la Asamblea General, el cual en ningún caso será superior al interés legal. Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos o poseedores por motivo de su incumplimiento en el pago.

Artículo 78. Cuando los servicios que se disfruten en áreas privativas sean pagados con recursos del fondo de mantenimiento y administración o del fondo de reserva del condominio, el Administrador podrá suspender los mismos al condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva, previa autorización del Comité de Vigilancia, excepto cuando se trate del servicio de agua, el cual se atenderá a lo dispuesto por la Ley en la materia.

Artículo 79. Constituido el régimen condominal, cuando se celebre un contrato de compraventa en relación a una unidad de propiedad privativa, el notario público que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, emitida por el Instituto.

Artículo 80. En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad privativa, el notario público deberá anexar al apéndice la constancia de no adeudo.

El Instituto extenderá la constancia de no adeudo, certificada, con la información que suscriba el Administrador y el Comité de Vigilancia, en un plazo no mayor a cinco días hábiles.

Artículo 81. La autoridad municipal correspondiente podrá realizar convenios con el condominio, a efecto de que se presten servicios públicos.

Artículo 82. Los condóminos pagarán las contribuciones municipales, estatales y federales que les correspondan, tanto por lo que hace a su unidad de propiedad privativa como a la parte alícuota sobre las áreas y bienes de uso común del condominio.



Artículo 83. Las cuotas aprobadas por la Asamblea General, deben atender el principio de proporcionalidad en los casos donde se tenga edificación concluida y en aquellos donde sólo se encuentre el terreno.

CAPÍTULO III DE LOS GRAVÁMENES

Artículo 84. Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común.

Artículo 85. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad respecto de los bienes comunes, para responder un gravamen, se tendrá por no puesta.

CAPÍTULO IV DE LA CULTURA CONDOMINAL

Artículo 86. El Instituto promoverá el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal en los condominios y poseedores, siempre sujeto a lo que establece esta Ley, su Reglamento Interior, entendiendo por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio.

Se entiende como elementos necesarios los siguientes: el respeto, la tolerancia, la responsabilidad, el cumplimiento, la corresponsabilidad, la participación, la solidaridad y la aceptación mutua, sin discriminación alguna.

La Mesa Directiva tiene la obligación de impulsar y promover los principios rectores que componen la Cultura Condominal.

Artículo 87. El Instituto proporcionará a los condóminos, poseedores y administradores, bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y/o talleres en materia condominal, habitabilidad, adaptabilidad, sostenibilidad y exigibilidad de derechos. En ellos se difundirá, por cualquier medio, la cultura condominal de manera permanente, la cual sentará las bases, condiciones y principios que permitan convivir de manera armónica, conformando una cultura basada en el respeto.



Artículo 88. Los condóminos o poseedores podrán organizarse en comités para atender, con la colaboración del Instituto, en temas socioculturales y asuntos relacionados con el medio ambiente, seguridad y protección civil, deporte, obras e infraestructura y servicios públicos, entre otros.

TÍTULO CUARTO DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 89. Si el condominio se encontrara en estado ruinoso o de destrucción parcial o total, según peritaje practicado por las autoridades competentes o por perito valuador en la materia, los Condóminos que representen por lo menos el setenta y cinco por ciento del proindiviso del condominio, podrán acordar la reconstrucción de las áreas y bienes de uso común, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables.

Cada condómino estará obligado a costear la reparación que corresponda a su unidad de propiedad privativa y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las áreas y bienes de uso común, en proporción al proindiviso que les corresponda en relación con su unidad de propiedad privativa

Artículo 90. Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción o cuando su unidad de propiedad privativa se hubiere destruido totalmente, deberán enajenar sus derechos de propiedad al valor del avalúo comercial.

Para efectos del párrafo que antecede, la Asamblea General podrá acordar la compraventa de derechos de propiedad y copropiedad con el propósito de aumentar las áreas y bienes de uso común del condominio, incrementándose en consecuencia, el valor del proindiviso de los condóminos adquirientes, en cuyo caso deberá hacerse la modificación que corresponda en la escritura constitutiva.

Artículo 91. De conformidad con las disposiciones de este Título, si se optare por la extinción total del condominio, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes de uso común o su venta en proporción al proindiviso que le corresponda a cada condómino respecto de su unidad de propiedad privativa.



TÍTULO QUINTO
DEL INSTITUTO CONDOMINAL DEL
ESTADO DE QUERÉTARO, DE SUS ÓRGANOS TÉCNICOS,
DE LA CONTRALORÍA INTERNA Y DE SU RÉGIMEN LABORAL

CAPÍTULO PRIMERO
DEL INSTITUTO CONDOMINAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

Artículo 92. El Instituto es el órgano constitucional autónomo, responsable de preservar y vigilar el cumplimiento del régimen condominal en el estado de Querétaro, conforme a las disposiciones de esta Ley. También tendrá a su cargo el diseño y la implementación de las estrategias, programas, materiales y demás acciones orientadas al fomento de la sana convivencia entre condóminos, la cultura condominal y la mediación en los conflictos entre condóminos.

Artículo 93. El Instituto gozará de autonomía en su funcionamiento e independencia en sus decisiones, asimismo contará con los recursos presupuestarios, técnicos, humanos y materiales que requiera para el ejercicio directo de sus atribuciones y funciones.

Artículo 94. Las actividades del Instituto se regirán por los principios de sostenibilidad, movilidad, certeza, legalidad, independencia, imparcialidad, máxima publicidad, objetividad, respeto, perspectiva intercultural, igualdad, no discriminación y enfoque de derechos humanos.

Artículo 95. El Instituto tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Difundir la cultura condominal entre los condóminos y poseedores;
- II. Hacer efectivo los valores de respeto, tolerancia, responsabilidad, cumplimiento, corresponsabilidad, participación y solidaridad;
- III. Tener el archivo de cada condominio del estado de Querétaro;
- IV. Certificar a las empresas de vigilancia y a los Administradores Profesionales;
- V. Atender audiencias de conciliación;
- VI. Contar con funcionarios investidos de fe pública, la cual puede delegarla a fedatarios reconocidos y autorizados;



- VII. Emitir lineamientos para la elaboración de actas de Asamblea General;
- VIII. Revisar que los Reglamentos Internos se apeguen a la Ley, sin que estos violen derechos fundamentales, para lo cual deberán emitir los dictámenes que correspondan;
- IX. Dar fe pública de las Asambleas Generales y de otros actos que sean requeridos;
- X. Expedir documentos propios de su función;
- XI. Impartir cursos relacionados a la cultura condominal;
- XII. Emitir sanciones por incumplimiento a la Ley y a la normatividad expedida;
- XIII. Coadyuvar con las autoridades federales, estatales y municipales en aquellos programas dirigidos a los condominios;
- XIV. Coadyuvar con las autoridades, desarrolladores y condóminos para la entrega formal del condominio;
- XV. Intervenir, entre los condóminos y constructor, sobre vicios ocultos cuando el condominio no esté entregado al municipio;
- XVI. Llevar y actualizar permanentemente un registro estatal de los desarrollos constituidos bajo el régimen condominal;
- XVII. Asesorar a los condóminos, poseedores y administradores en el cumplimiento de esta Ley;
- XVIII. Realizar visitas de inspección o verificación a los condominios;
- XIX. Asesorar a los condóminos, poseedores y administradores en el cumplimiento de esta Ley;
- XX. Recibir y atender las quejas y denuncias por el probable incumplimiento de esta Ley y del Reglamento Interno;
- XXI. Sancionar a quien incumpla esta Ley, el Reglamento Interno y las normas que apliquen al régimen condominal;



XXII. Requerir a los administradores de los condominios, las pólizas de responsabilidad civil frente a terceros para las áreas y bienes de uso común, en el mes de enero de cada año;

XXIII. Emitir lineamientos que limiten los derechos del Condómino o Poseedor que asuman conductas que hagan imposible la convivencia armónica con los demás Condóminos o Poseedores;

XXV. Celebrar convenios de colaboración con la Federación de Condominios del Estado de Querétaro;

XXVI. Otorgar las constancias de no adeudo y las de adeudo, en términos de Ley, y

XXV. Las demás que por la naturaleza de su función apliquen en el presente y en el futuro.

Artículo 96. Además de las anteriores facultades el Instituto será responsable de elaborar, administrar y actualizar permanentemente el padrón de asociaciones de condominios del estado de Querétaro, el cual incluirá todas las asociaciones legalmente constituidas, independientemente si se encuentran o no afiliadas a la Federación de Condominios del Estado de Querétaro.

Artículo 97. El Instituto tiene su domicilio en la zona metropolitana de Querétaro y ejercerá sus funciones en todo el territorio del estado.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS ÓRGANOS TÉCNICOS

Artículo 98. El Instituto contará con los siguientes órganos técnicos:

I. Un Secretario Ejecutivo;

II. Una Dirección de Administración;

III. Una Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación;

IV. Una Dirección de Educación y Divulgación de la Cultura Condominal;

V. Una Dirección de Archivos Públicos; y



VI. Una Dirección de Tecnologías de la Información.

CAPÍTULO TERCERO DEL SECRETARIO EJECUTIVO

Artículo 99. El Secretario Ejecutivo será designado por la Legislatura del Estado, durará en el cargo cinco años, y podrá ser reelecto por un periodo más. Deberá cubrir los requisitos siguientes:

- I. Ser mexicano por nacimiento;
- II. Tener una residencia efectiva en el estado de cuando menos cinco años de antigüedad al momento de su designación;
- III. Tener título de maestría en cualquiera de las ramas siguientes: derecho, administración, contabilidad, actuaría y/o economía;
- IV. No ser o haber sido dirigente nacional, estatal o municipal de partido o asociación política en los últimos seis años;
- V. No desempeñar o haber desempeñado cargo de elección popular en los últimos tres años al día de su designación;
- VI. Tener conocimiento acreditado de la administración pública de cuando menos de tres años;
- VII. Gozar de buena reputación y fama pública;
- VIII. No haber sido condenado mediante sentencia por violencia de género ni estar en el registro de deudores alimentarios, y
- IX. No haber sido inhabilitado para ejercer cargos públicos.

Artículo 100. El Secretario Ejecutivo tendrá las siguientes facultades y responsabilidades:

- I. Ejercer la representación legal del órgano estatal;
- II. Conocer y sancionar el Reglamento Interno del Instituto;



- III. Otorgar poderes a nombre del Instituto para actos de dominio, de administración y para ser representado ante cualquier autoridad administrativa o judicial o ante particulares en ejercicio de sus atribuciones;
- IV. Solicitar a las autoridades competentes su intervención cuando así se requiera;
- V. Enviar a la Secretaría de Finanzas del poder ejecutivo del estado de Querétaro, antes del término previsto en la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, el Proyecto de Presupuesto de Egresos anual del Instituto;
- VI. Tener fe pública en el ámbito de su competencia;
- VII. Publicar, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", los acuerdos, reglamentación interna y demás documentos que así considere;
- VIII. Dictar acuerdos relacionados al régimen condominal;
- IX. Suscribir de manera conjunta con el titular de la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación, los acuerdos y actos administrativos que se dicten, derivados de la función;
- X. Informar por escrito a la Legislatura, en el mes de febrero, sobre las actividades realizadas por el Instituto;
- XI. Remitir la cuenta pública a la Entidad Superior de Fiscalización del Estado de Querétaro en los términos de la ley correspondiente;
- XII. Presentar ante la Legislatura del Estado, las iniciativas de ley o decreto que considere necesarias en el ámbito de su competencia;
- XIII. Designar a los titulares de las Direcciones;
- XIV. Supervisar las actividades de las Direcciones y recibir de manera mensual un informe de sus titulares;
- XV. Celebrar reuniones de seguimiento y evaluación de manera mensual con los titulares de las Direcciones, de las que deberá elaborar acta administrativa de cada sesión, en la que se consignará el orden del día, asistencia, informes de los titulares, puntos de acuerdo y asuntos generales;



XVI. Presidir el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones y Contratación de Servicios, en términos de la Ley en la materia, y

XVII. Las demás que deriven del ejercicio del cargo previstas en disposiciones aplicables, por mandato de esta Ley y de su Reglamento.

Artículo 101. A la entrega en el Instituto de los Reglamentos Internos por parte de los condominios y posibles derogaciones, reformas o adiciones, el Secretario Ejecutivo emitirá dictamen de revisión, en el que se determine que éstos no contravienen la escritura constitutiva y la presente Ley.

En caso de no estar en ningún supuesto serán enviados a su archivo.

En el supuesto de que el dictamen de revisión tenga observaciones, éstas serán notificadas al condominio a través del presidente de la Mesa Directiva para que en un plazo no mayor a treinta días hábiles se reenvíe con las correcciones correspondientes.

Artículo 102. La Secretaría Ejecutiva contará con una Secretaría Técnica, quien la auxiliará en sus funciones, deberá cumplir con los mismos requisitos que los señalados para el Secretario Ejecutivo, a excepción de la escolaridad, la cual será de nivel Licenciatura en Derecho y deberá contar con cédula profesional, sin que sea necesario el conocimiento en la administración pública.

El titular de la Secretaría Técnica, será designado por el Secretario Ejecutivo.

Artículo 103. La Secretaría Técnica tendrá las siguientes funciones:

- I. Recibir y atender la correspondencia enviada a la Secretaría Ejecutiva;
- II. Redactar, organizar, suscribir y tramitar la correspondencia oficial del Secretario Ejecutivo que no esté asignada a otra unidad administrativa;
- III. Proponer al Presidente la celebración, en los términos de la legislación aplicable, de acuerdos, bases de coordinación y convenios de colaboración;
- IV. Apoyar en la elaboración de dictámenes de revisión de reglamentos internos;
- V. Recibir, organizar y canalizar los documentos que sean recibidos en Oficialía de Partes del Instituto, para lo cual deberá someter a consideración del Secretario Ejecutivo los lineamientos respectivos;



- VI. Fungir como asesor jurídico del Secretario Ejecutivo;
- VII. Representar al Instituto en sesiones de organismos, comités, asambleas y demás que le instruya el Secretario Ejecutivo; y
- VIII. Las demás que le señale la presente Ley, la normatividad aplicable y el Secretario Ejecutivo.

CAPÍTULO CUARTO DE LAS DIRECCIONES

Artículo 104. Las titularidades de las Direcciones serán designadas por el Secretario Ejecutivo, quienes deberán cubrir los mismos requisitos exigidos para éste, con excepción de lo siguiente:

- I. Para ocupar la titularidad de la Dirección de Administración, deberá tener título de licenciatura y cédula profesional, en cualquiera de las áreas de administración y contabilidad;
- II. Para ocupar la titularidad de la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación, deberá tener título y cédula profesional de licenciatura en Derecho;
- III. Para ocupar la titularidad de la Dirección de Educación y Divulgación de la Cultura Condominal, deberá tener título de licenciatura y cédula profesional, en cualquiera de las áreas de la educación o de humanidades;
- IV. Para ocupar la titularidad de la Dirección de Archivos, deberá tener título de licenciatura y cédula profesional de actuaría o biblioteconomía o administración o contabilidad, y
- V. Para ocupar la titularidad de la Dirección de Tecnologías de la Información, deberá tener título y cédula profesional de ingeniería en sistemas o carrera profesional afín, además de contar con título de maestría, en áreas afines a su formación en la licenciatura.

Artículo 105. La Dirección de Administración tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Ejercer el presupuesto aprobado conforme a la normatividad aplicable;



- II. Presentar al Secretario Ejecutivo el Proyecto de Presupuesto de Egresos anual del Instituto, en el cual se incluirá los costos de cursos y certificaciones, dirigidas a administradores, empresas de vigilancia y fedatarios. En ningún caso los cursos, talleres y demás actividades dirigidas a los condominios, que tengan como propósito divulgar la cultura condominal tendrá costo.
- III. Implementar herramientas tecnológicas para el mejor desempeño de sus funciones, optimizando los recursos del Instituto;
- IV. Informar mensualmente a la Secretaría Ejecutiva y a la Contraloría Interna, sobre el gasto efectuado por el Instituto;
- V. Generar información financiera, contable y presupuestal para la toma de decisiones;
- VI. Autorizar las nóminas del personal del Instituto;
- VII. Dirigir y coordinar la elaboración del Programa Operativo Anual de las Direcciones que conforman el Instituto y someterlo a consideración del Secretario Ejecutivo;
- VIII. Proporcionar los bienes y servicios generales que requieran las áreas del Instituto de acuerdo al desarrollo de sus funciones y a la factibilidad presupuestal;
- IX. Integrar el inventario de bienes asignados al Instituto, el cual deberá mantenerlo actualizado;
- X. Coordinar, con las demás direcciones, la elaboración y actualización de los manuales administrativos;
- XI. Atender las auditorías de la Entidad Superior de Fiscalización y responder las observaciones;
- XII. Presentar la cuenta pública al Secretario Ejecutivo, para su remisión a la Entidad Superior de Fiscalización;
- XIII. Enterar los pagos y retenciones de impuestos federales, estatales y municipales;
- XIV. Realizar las adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios en términos de ley;



XV. Llevar el archivo del órgano estatal en términos de la normatividad correspondiente;

XVI. Participar en los actos de entrega-recepción en materia administrativa;

XVII. Aplicar las políticas, normas y procedimientos para la administración de los recursos financieros, humanos y materiales y de control patrimonial del Instituto, y

XVIII. Las demás que ordene el Secretario Ejecutivo, la Ley, el Reglamento y demás disposiciones aplicables a su función.

Artículo 106. La Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación tiene las siguientes competencias:

I. Tener la representación legal, únicamente para asuntos relacionados al régimen condominal;

II. Proponer al Secretario Ejecutivo la normatividad aplicable a esta área del Instituto;

III. Emitir dictamen jurídico de los documentos que se le soliciten;

IV. Desahogar los procedimientos de mediación;

V. Recibir las quejas que se presenten ante el Instituto;

VI. Tramitar y sustanciar los procedimientos de queja, conforme a lo dispuesto por la Ley;

VII. Implementar los procedimientos de queja, conforme a lo dispuesto por la Ley y la normatividad interna del Instituto;

VIII. Firmar los acuerdos y resoluciones dictadas;

IX. Publicar en los estrados públicos, los acuerdos y resoluciones;

X. Certificar los documentos que deriven de su función;

XI. Administrar el archivo derivado de las quejas, para lo cual deberá atender la ley en la materia;



XII. Apoyar al titular de la Secretaría Ejecutiva en asuntos que se le requieran derivados de su función;

XIII. Elaborar, y en su caso revisar, los contratos, convenios y demás actos jurídicos en los que sea parte el Instituto;

XIV. Asesorar jurídicamente a las áreas del Instituto, en el ejercicio de sus funciones;

XV. Ejercer la función de fedatario;

XVI. Proponer al Secretario Ejecutivo a los fedatarios para su ratificación y nombramiento, previo cumplimiento de los requisitos de Ley;

XVII. Emitir el Reglamento de Funciones y Atribuciones de los Fedatarios;

XVIII. Expedir copia certificada, previo cotejo y compulsu de todos aquellos documentos que obren en los archivos generales del Instituto;

XIX. Solicitar información a las autoridades federales, estatales y municipales, relacionada a la función del Instituto;

XX. Imponer las sanciones que establece la Ley;

XXI. Acordar, con la persona titular de la Secretaría Ejecutiva, los asuntos de su competencia;

XXII. Dar vista a las autoridades competentes de alguna irregularidad o incumplimiento derivado de la presentación de una queja, y

XXIII. Las demás que ordene el Secretario Ejecutivo, la Ley, el Reglamento y demás disposiciones aplicables a su función.

Artículo 107. Los fedatarios deberán contar con título de licenciado en derecho y cédula profesional, además de cursar y acreditar los cursos que se impartan por el Instituto, su acreditación será por dos años, la cual podrá ser renovada las veces que sea solicitada. La acreditación podrá ser revocada por causas graves derivadas de su función.



Artículo 108. Los fedatarios del Instituto, solo tendrán fe pública en actos exclusivamente relacionados al régimen condominal.

Artículo 109. Los honorarios a cubrir para los fedatarios serán de diez Unidades de Medida y Actualización por intervención y serán cubiertos directamente por el solicitante de sus servicios.

Artículo 110. La Dirección de Educación y Divulgación de la Cultura Condominal tiene las competencias siguientes:

- I. Elaborar, proponer y coordinar programas de cultura condominal;
- II. Proponer al Secretario Ejecutivo la suscripción de convenios en materia de educación y cultura condominal;
- III. Diseñar y operar mecanismos de colaboración con autoridades federales, locales, municipales, organismos públicos, organizaciones civiles, instituciones académicas y de investigación para coadyuvar al desarrollo de la educación y cultura condominal;
- IV. Planear, ejecutar y supervisar los programas institucionales permanentes en materia de promoción, desarrollo y fortalecimiento de la educación y cultura condominal, con apego a los derechos humanos;
- V. Establecer los vínculos institucionales con instituciones educativas, autoridades gubernamentales y organizaciones civiles para la promoción de los intereses condominales;
- VI. Implementar y operar actividades formativas, talleres y cursos en los condominios con temas de interés general y en el mejoramiento de las normas que regulan las relaciones en la vida cotidiana de los condóminos y poseedores, para lo que podrá contemplar para este fin el uso intensivo de las tecnologías de información y comunicación;
- VII. Administrar las redes sociales del Instituto, difundiendo información permanente de las actividades;
- VIII. Promover la prevención de eventos que pongan en riesgo a los Condóminos y Poseedores, con apoyo de las coordinaciones de protección civil estatal y municipal;



IX. Organizar y participar en foros de discusión en materia de convivencia condominal;

X. Implementar programas para difundir y tutelar el derecho de las niñas, niños, adolescentes y personas jóvenes, adultos mayores, mujeres, personas con discapacidad y otros grupos vulnerables que habiten en los condominios;

XI. Elaborar, proponer y coordinar el Programa Editorial Institucional;

XII. Implementar e impartir los cursos de inducción, actualización y cualquier otro dirigido a los administradores, empresas de vigilancia y fedatarios, para ello se podrá auxiliar de las direcciones y de la Secretaría Técnica;

XIII. Presentar al Secretario Ejecutivo a firma las constancias de acreditación de cursos;

XIV. Llevar el archivo de los cursos impartidos, constancias otorgadas y todo aquello que derive de la certificación a administradores, empresas de vigilancia y fedatarios;

XV. Mantener actualizada la base de datos de las certificaciones otorgadas, de acuerdo a su vigencia, y

XV. Las demás que ordene el Secretario Ejecutivo, la Ley, el Reglamento y demás disposiciones aplicables a su función.

Artículo 111. La Dirección de Archivos Públicos tiene las siguientes competencias.

I. Elaborar y administrar el registro público de las escrituras constitutivas, actas de asambleas, reglamentos y demás documentos que deriven de los condominios del estado de Querétaro;

II. Implementar el Registro Público Condominal;

III. Registrar, autorizar y mantener actualizado el padrón de condominios del Estado;

IV. Elaborar, actualizar permanentemente y administrar el padrón de asociaciones civiles de condominios.

V. Registrar, autorizar y mantener actualizado el padrón de las empresas de vigilancia y expedir sus certificaciones;



- VI. Registrar, autorizar y mantener actualizado el padrón de administradores de profesionales y expedir sus certificaciones;
- VII. Registrar y mantener actualizado el padrón de los administradores condóminos;
- VIII. Requerir a los Administradores de la documentación que considere, propia del condominio;
- XI. Mantener actualizada la información pública de los administradores profesionales y de las empresas de vigilancia, que están en condiciones de ser contratados por los condominios;
- X. Presentar al Secretario Ejecutivo para su firma, las certificaciones expedidas a los administradores profesionales y a las empresas de vigilancia;
- XI. Suspender certificaciones a los administradores profesionales y a las empresas de vigilancia por violaciones a esta Ley y a disposiciones aplicables;
- XII. Realizar el padrón de administradores profesionales y empresas de vigilancia, que hubiesen incurrido en conductas contrarias a su función;
- XIII. Reportar a la Secretaría de Seguridad Ciudadana del poder ejecutivo del estado, conductas graves de las Empresas de Vigilancia, para su inmediata cancelación de su permiso de operación;
- XIV. Solicitar a las autoridades federales, estatales y municipales, información relacionada a la función registral de los condominios;
- XV. Proponer al Secretario Ejecutivo la suscripción de convenios;
- XVI. Solicitar la presencia e intervención de un fedatario, en las instalaciones del Instituto o en un condominio, cuando así lo requiera;
- XVII. Iniciar queja de oficio por actos atribuibles a un administrador profesional, a empresa de vigilancia y/o a un fedatario;
- XVIII. Iniciar queja de oficio por alteración de documentos;
- XIX. Las demás que ordene el Secretario Ejecutivo, la Ley, el Reglamento y demás disposiciones aplicables a su función.



Artículo 112. Las certificaciones otorgadas a administradores profesionales y a empresas de vigilancia, tendrán una vigencia de dos años.

Artículo 113. La Dirección de Tecnologías de la Información, tiene las siguientes competencias.

I. Diseñar, desarrollar, mantener e implementar la página de internet oficial del Instituto, los sistemas de información, así como las aplicaciones para medios electrónicos y digitales que le sean solicitadas;

II. Diseñar, construir y mantener las redes de voz y datos del Instituto;

III. Proponer al Secretario Ejecutivo la infraestructura tecnológica que se requiera para el cumplimiento de los fines del Instituto;

IV. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo a los servicios y bienes informáticos del Instituto;

V. Proporcionar asesoría y soporte técnico al personal del Instituto;

VI. Diseñar, proponer e informar sobre las medidas de seguridad técnicas, físicas y administrativas, así como los criterios y directrices que debe observar el funcionariado del Instituto respecto a la integridad y seguridad de la información que obre en los bienes y servicios del Instituto, previo conocimiento del titular de la Secretaría Ejecutiva;

VII. Supervisar y actualizar el sitio de internet oficial, y

VIII. Las demás que ordene el Secretario Ejecutivo, la Ley, el Reglamento y demás disposiciones aplicables a su función.

CAPÍTULO QUINTO DE LA CONTRALORÍA INTERNA

Artículo 114. La persona titular de la Contraloría Interna será designada por la Legislatura por un periodo de cinco años y podrá ser reelecta por un periodo más.

Artículo 115. Para ser titular de la Contraloría Interna se debe cumplir con los mismos requisitos que para ser Secretario Ejecutivo.



Artículo 116. El rango del titular de la Contraloría Interna, será igual al de un Director.

Artículo 117. La Contraloría Interna tendrá las facultades siguientes:

I. Remitir al Secretario Ejecutivo el Reglamento de la Contraloría para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga";

II. Emitir los lineamientos que se requieran;

III. Recibir denuncias, practicar investigaciones y, en su caso, determinar la responsabilidad administrativa de los servidores públicos del Instituto;

IV. Imponer las sanciones aplicables en los términos previstos en la ley de la materia;

V. Dictar las resoluciones que correspondan respecto de la imposición de sanciones administrativas;

VI. Intervenir en los procedimientos de adquisiciones, enajenaciones y contratación de servicios;

VII. Realizar auditorías a las Direcciones, en las que vigilará que el manejo y aplicación de los recursos públicos se ejecute conforme a la Ley y disposiciones internas;

VIII. Apoyar, dentro del Instituto, la política de control interno y la toma de decisiones relativas al cumplimiento de los objetivos y políticas institucionales;

IX. Observar y promover en su función las normas técnicas y códigos de ética, de conformidad con la Ley General del Sistema Nacional Anticorrupción;

X. Expedir certificaciones de los expedientes, documentos o bases de datos que lleven y que obren en sus archivos o tengan acceso en ejercicio de sus funciones;

XI. Participar en el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Instituto, y

XI. Las demás que deriven de las leyes y particulares vinculadas a su función.



CAPÍTULO SEXTO DEL RÉGIMEN LABORAL

Artículo 118. Las relaciones laborales del Instituto y su personal se registrarán por la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, así como por lo dispuesto en el Apartado B del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

TÍTULO SEXTO DE LA FEDERACIÓN DE CONDOMINIOS

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 119. Las asambleas generales constituidas en asociaciones civiles de sus condominios podrán organizarse en una federación para la defensa de sus intereses comunes, que se denominará Federación de Condominios del Estado de Querétaro, la cual se registrará por las disposiciones de esta Ley y la de sus propios estatutos.

Artículo 120. Para la constitución de la Federación de Condominios del Estado de Querétaro, se requiere de al menos el treinta y tres por ciento del total de las asociaciones de condominios reconocidas por el Instituto. Este porcentaje deberá incluir aquellas asociaciones civiles de régimen condominal de al menos dos municipios del estado, para lo cual el Secretario Ejecutivo del Instituto emitirá certificación del total de condominios existentes por cada municipio de la entidad para efectos de obtener el dato del porcentaje señalado previamente.

Artículo 121. Las asociaciones civiles de condominios pueden retirarse de la Federación en cualquier momento, aunque exista pacto en contrario.

Artículo 122. Los estatutos de la Federación deben contener, entre otros, lo siguiente:

- I. Denominación y domicilio de la Federación, el cual deberá ser en el estado de Querétaro;
- II. Denominación y domicilio de las asociaciones civiles constituyentes;
- III. La estructura organizacional de la Mesa Directiva y demás carteras;
- IV. Condiciones de adhesión de las nuevas asociaciones civiles integrantes;



V. Forma en que las asociaciones civiles integrantes estarán representados en la Mesa Directiva y en las asambleas;

VI. Los periodos de duración de la Mesa Directiva, los mecanismos de elección y votación de la misma;

VII. En la conformación de la Mesa Directiva deberá garantizar la paridad de género;

VIII. Las cuotas de participación de las asociaciones civiles integrantes, y

IX. Los mecanismos para su financiamiento.

Artículo 123. La Federación deben registrarse ante el Instituto ante quien deben remitir lo siguiente:

I. Copia protocolizada ante notario público del acta de constitutiva;

II. Lista actualizada con la denominación y domicilio de las asociaciones civiles integrantes, a la que se el denominará Padrón de Asociaciones Civiles Afiliadas a la Federación de Condominios del Estado de Querétaro;

III. Copia de los estatutos; y

IV. Copia del acta de la asamblea en que se haya elegido la Mesa Directiva.

Artículo 124. El costo de protocolización de cualquier acto de la Federación de Condominios ante notario público, lo será de hasta treinta Unidades de Medida y Actualización.

Artículo 125. Son facultades y obligaciones de la Mesa Directiva de la Federación:

I. Representar los intereses de sus agremiados;

II. Coadyuvar con el Instituto en:

a) La actualización del Padrón de Condominios;

b) La promoción de la Educación y Cultura Condominal, y

c) Las demás que los estatutos de la Federación determinen.



III. Entregar, a los asociados y al Instituto, en enero de cada año, un informe anual de las actividades y gestiones realizadas en el año previo;

IV. Celebrar convenios de colaboración con las autoridades federales, estatales y municipales y órganos constitucionales autónomos del estado de Querétaro, los cuales podrán contemplar mecanismos de coadyuvancia, incentivos y otros esquemas que alienten la participación activa de las asociaciones de condominios y de la propia Federación, y

V. Las demás que se determinen en los propios estatutos de la Federación.

Artículo 126. Los acuerdos de la Federación serán puestos a consideración de Instituto para su validez, y en su caso respecto de la vinculatoriedad para los condominios del estado.

Artículo 127. La Federación podrá proponer al Instituto iniciativas de ley en la materia, para que éste las dictamine y en su caso, las presente en términos de esta Ley. En caso de dictaminar su improcedencia, le será notificada a la Federación.

TÍTULO SÉPTIMO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE QUEJA Y DE LAS CONSTANCIAS DE ADEUDO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 128. Los plazos para el desahogo de estos procedimientos serán computados en días hábiles; no contarán los días de vacaciones, días inhábiles y aquellos que decrete la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación, previo acuerdo con el Secretario Ejecutivo.

Artículo 129. En aquello que resulte aplicable, de manera supletoria lo será la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL PROCEDIMIENTO DE QUEJA

Artículo 130. La Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación resolverá las quejas mediante el procedimiento que establece esta Ley, cuando:



- I. Se denuncien conductas contrarias a lo dispuesto por esta Ley;
- II. Se contravengan disposiciones de la escritura constitutiva y del Reglamento Interno, y
- III. Se atente contra la vida, salud, bienestar y patrimonio de los condóminos.

Artículo 131. Durante la sustanciación del procedimiento, la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación podrá, en su caso, dictar medidas cautelares.

Artículo 132. Los actos a denunciar prescriben a los dos años, contados a partir de la fecha en que sucedieron los hechos.

Artículo 133. Los acuerdos dictados por la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación, deberán publicarse en Estrados y en el sitio de internet del Instituto, protegiendo los datos personales de las partes.

Artículo 134. La queja deberá presentarse por escrito ante la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación, para lo cual se deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- I. Nombre de la parte denunciante, con firma autógrafa o huella digital;
- II. Domicilio para oír y recibir notificaciones en la capital del estado, en caso de que no se presente dicho requisito, éstas se realizarán por estrados;
- III. Nombre y domicilio de la parte denunciada;
- IV. Documentos que sean necesarios para acreditar la personalidad;
- V. Constancia emitida por el Comité de Vigilancia en el que conste previa atención y solución del asunto, este requisito será de procedibilidad;
- VI. Narración expresa y clara de los hechos en que se basa la denuncia y los preceptos violados;
- VII, Señalar en su caso, si hay daños y perjuicios;
- VIII. Ofrecer y acompañar las pruebas, las cuales deberán ser relacionadas con cada uno de los hechos; y
- IX. Copias necesarias de la denuncia y de sus anexos, para el traslado.



Artículo 135. La contestación a cargo de la parte denunciada se hará en un plazo de cinco días posteriores a su notificación personal, se presentará por escrito o por medios electrónicos autorizados por el Instituto, se insertará firma autógrafa y se referirá a los hechos motivo de la queja.

A la contestación deberá agregar su última declaración de impuestos, documento idóneo para fijar en su caso, la sanción pecuniaria.

La falta de firma y declaración de impuestos será motivo para tener por no recibida su contestación, y se dará vista a la autoridad hacendaria correspondiente.

Artículo 136. Recibida la queja, de inmediato la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación, procederá a lo siguiente:

I. Registrar la queja, asignar expediente y dictar acuerdo de admisión o sobreseimiento;

II. Dictar medidas cautelares, en su caso;

III. Citar y desahogar a la audiencia de conciliación, la cual deberá desarrollarse dentro de los quince días posteriores al acuerdo de admisión y trámite de la queja. A falta de asistencia de la parte denunciada, se tendrán por aceptados los hechos denunciados;

IV. En caso de no resolver la queja en la etapa de conciliación, se abrirá el juicio a pruebas, el cual se desahogará en un periodo máximo de treinta días, y

V. Concluido el periodo probatorio, dentro de los cuatro días siguientes, se procederá a ofrecer alegatos; acto seguido se pondrá la queja en estado de resolución, la cual se deberá dictar dentro de los quince días posteriores al acuerdo de presentación de alegatos.

Artículo 137. Durante la sustanciación del procedimiento, la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y Conciliación podrá dictar, en su caso, las medidas cautelares que considere necesarias.

Artículo 138. Procederá el sobreseimiento de la queja cuando la parte denunciante presente escrito de desistimiento. Será improcedente si se afectan intereses públicos del condominio.



CAPÍTULO TERCERO DE LAS CONSTANCIAS DE ADEUDO

Artículo 139. La Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación, expedirá las constancias de adeudo de los condóminos, para efectos de hacerlas valer por la vía ejecutiva civil.

Artículo 140. Las constancias de adeudo podrán ser solicitadas a la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación mediante acuerdo de la Asamblea General o por el Administrador, para lo cual se sujetarán a los requisitos siguientes:

- I. Presentar escrito en el que se describa nombre y domicilio del condómino y estado de liquidación de adeudos, determinando los intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en Asamblea General o en el Reglamento Interno y constancia del Comité de Vigilancia en el que conste la etapa conciliatoria;
- II. El escrito de presentación deberá estar firmado por el Administrador del condominio, señalará domicilio para oír y recibir notificaciones, así como correo electrónico para los mismos efectos;
- III. En el escrito se deberá referir el concepto de adeudo y las fechas en las que se identifiquen las circunstancias de tiempo, modo y lugar;
- IV. Ofrecer los medios probatorios, y
- V. Copias de traslado para el condómino.

Artículo 141. Recibida la solicitud, de inmediato la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación procederá a asignar expediente y dictar acuerdo de admisión o sobreseimiento.

Artículo 142. En un plazo no mayor a diez días se notificará a las partes para que comparezcan a la audiencia de reconocimiento de adeudo, la cual se deberá celebrar en un plazo no mayor a veinte días de haber admitido el escrito.

Artículo 143. El plazo para la contestación a cargo de la parte denunciada, lo será de cinco días posteriores a su notificación personal; lo hará por escrito con su firma autógrafa y se referirá a los hechos motivo del procedimiento.

A la contestación deberá agregar su última declaración de impuestos, documento idóneo para fijar en su caso la sanción pecuniaria.



La falta de firma y declaración de impuestos, será motivo para tener por no recibida su contestación.

Artículo 144. En caso de inasistencia del condómino a la audiencia de reconocimiento de adeudo, se tendrá por aceptado el adeudo reclamado.

Artículo 145. En la audiencia de reconocimiento de adeudo se celebrarán, de manera ininterrumpida, los siguientes actos:

- I. Etapa de conciliación para reconocer y pagar el adeudo;
- II. Agotada la etapa anterior y de no haber conciliación se abrirá el procedimiento a pruebas;
- III. Agotada la etapa probatoria, las partes podrán ofrecer alegatos, y
- IV. Concluida la etapa de alegatos, se pondrá el expediente en estado de resolución, para emitir, en su caso, la Constancia de Adeudo.

Artículo 146. La resolución a pronunciarse sobre la constancia de adeudo, deberá dictarse en los diez días posteriores al auto que refiere la fracción IV del artículo que antecede.

Artículo 147. La resolución que se pronuncie sobre la constancia de adeudo tendrá efecto para demandar por la vía ejecutiva civil.

CAPÍTULO CUARTO DE LA ACUMULACIÓN

Artículo 148. Para resolver de manera expedita los expedientes y con el objeto de determinar en una sola sentencia sobre dos o más de ellos, procederá decretar la acumulación de los mismos por litispendencia o conexidad o por existir vinculación de dos o más procedimientos cuando existan varios procedimientos en contra de un mismo Condómino, respecto de una misma conducta y provengan de una misma causa.



CAPÍTULO QUINTO. DE LA MEDIACIÓN

Artículo 149. Las partes involucradas en los conflictos condominales deberán agotar la etapa de mediación y conciliación en la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación.

TÍTULO SÉPTIMO DEL RÉGIMEN SANCIONADOR CONDOMINAL Y DISCIPLINARIO INTERNO

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS SUJETOS, INFRACCIONES CONDOMINALES Y LAS SANCIONES

Artículo 150. Se sujetarán a responsabilidad, por infracciones cometidas a las disposiciones contenidas en esta Ley, en las escrituras constitutivas, en los reglamentos que expida el Instituto, en los reglamentos que expidan los condominios, así como los acuerdos que emita la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación:

- I. Los Condominios;
- II. Los Condóminos;
- III. Los Poseedores;
- IV. La asociación civil constituida por la Asamblea General;
- V. La Mesa Directiva;
- VI. El Comité de Vigilancia;
- VII. El fraccionador o constructor;
- VIII. El Administrador Condómino;
- IX. El Administrador Profesional;
- X. La Empresa de Vigilancia,



XI. La Federación de Condominios; y

XII. Los fedatarios públicos.

Artículo 151. Se aplicarán las sanciones a quien presente escrito de queja notoriamente frívolo e improcedente.

Artículo 152. Constituyen infracciones de los condominios, condóminos, poseedores, asociación civil constituida por la Asamblea General, Mesa Directiva, Comité de Vigilancia, fraccionador o constructor, Administrador Condómino, Administrador Profesional, empresas de vigilancia, fedatarios públicos a la presente ley:

I. Incumplir las obligaciones que señalen esta Ley, las escrituras constitutivas, los reglamentos que expida el Instituto, los reglamentos que expidan los condominios y los acuerdos de las Asambleas Generales;

II. Incumplir con las determinaciones de la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación;

III. Incumplir con las demás normas aplicables al régimen condominal del estado de Querétaro, e

IV. Incumplir con los acuerdos que emita el Instituto.

Artículo 153. Las infracciones serán sancionadas conforme a lo siguiente:

I. Amonestación pública;

II. Con multas, las cuales deberán estar establecidas en Unidades de Medida y Actualización vigente, para las cuales se debe atender el principio de proporcionalidad;

III. Solicitud de cancelación de permisos a las empresas de vigilancia, ante las instancias federal o estatal que corresponda;

IV. Suspensión temporal o cancelación de la certificación de idoneidad al Administrador Profesional;



V. Suspensión temporal o definitiva para prestar el servicio de empresa de vigilancia y/o de Administrador Profesional;

VI. Suspensión temporal o cancelación de la acreditación como fedatario público;

VII. Indemnización por los daños y perjuicios causados;

VIII. Disculpa pública, y

IX. Restricciones temporales en el uso y disfrute de áreas comunes.

Artículo 154. Atendiendo a la gravedad de la infracción, se podrá dar vista a otras autoridades federales, estatales o municipales.

Artículo 155. Para la individualización de las sanciones una vez acreditada la existencia de una infracción y su imputación, la Dirección de Asuntos Jurídicos y Conciliación deberá tomar en cuenta las circunstancias que rodean la contravención de la Ley, de las escrituras constitutivas, los reglamentos que expida el Instituto, de los reglamentos que expidan los condominios y los acuerdos de las Asambleas Generales, conforme a lo siguiente:

I. La gravedad de la responsabilidad en que se incurra y la conveniencia de suprimir prácticas que infrinjan, en cualquier forma, las disposiciones de esta Ley, en atención al bien jurídico tutelado o las que se dicten con base en él;

II. Las circunstancias de modo, tiempo y lugar de la infracción;

III. Las condiciones socioeconómicas del infractor;

IV. Las condiciones externas y los medios de ejecución;

V. La reincidencia en el incumplimiento de obligaciones; y

VI. En su caso, el monto del beneficio, lucro, daño o perjuicio derivado del incumplimiento de obligaciones.



CAPÍTULO SEGUNDO. DEL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Artículo 156. Los actos administrativos que emita el Instituto, podrán ser impugnados en términos de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo del Estado de Querétaro.

ARTÍCULO TERCERO. Se reforman los artículos 12 tercer párrafo, 211, 215 primer párrafo y 216 segundo párrafo; se derogan los artículos 148, tercer párrafo, 172 tercer párrafo 211, 212, 213, 215 fracción I inciso a) numeral 4, fracciones IV, V, VI y VII, 222, 223, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 270, 271, 272, 273 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308 y 309; así como las secciones: Novena, De los Derechos, obligaciones y prohibiciones del Condómino y del Poseedor; Décima, De la Asamblea General; Decimoprimera, De la Mesa Directiva; Decimosegunda, Del Administrador; Decimotercera, Del Comité de Vigilancia; Decimocuarta, De los daños al edificio; Decimoquinta, Del Reglamento Interno del condominio; Decimosexta, Del pago y destino de cuotas y gastos a cargo de los Condóminos; Decimoséptima, De la cultura condominal; Decimoctava, De la Vigilancia; Decimonovena, De los conflictos condominales y forma de resolverlos; todas las del Capítulo Séptimo del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 12. Corresponde a los Municipios...

Al Ayuntamiento...

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado.

...

Artículo 148. El desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como de la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a la autoridad municipal correspondiente.



Por lo que corresponde al servicio de energía eléctrica, servicio hidrosanitario y de agua potable de cada vivienda o, en su caso, de cada unidad privativa, serán cubiertos por quien realice el consumo particular.

...

Artículo 172. En los centros históricos, zonas típicas y zonas de monumentos, las subdivisiones se permitirán siempre y cuando no afecten a monumentos históricos, artísticos, arquitectura de contexto y no contravengan las normas establecidas en la legislación federal.

Para predios ya edificados y que tengan elementos en común como es el caso de frentes y muros, se atenderá a las consideraciones físicas del inmueble y en su caso se negará la subdivisión del mismo y se optará por el régimen de propiedad en condominio.

...

Artículo 211. Las disposiciones de este Capítulo tienen por objeto regular la constitución, modificación y modalidades del régimen de propiedad en condominio.

...

Artículo 213. Derogado.

...

Artículo 215. Los municipios establecerán en sus respectivos reglamentos en materia de condominios, al menos lo siguiente, observando la Ley Condominal del Estado de Querétaro:

I. Las modalidades

a) Atendiendo...

1. Condominio...

2. Condominio...

3. Condominio...

4. Derogada.



b) Atendiendo...

1. Habitacional...

2. Comercial...

3. Turístico...

4. Industrial...

5. Agropecuario...

6. Mixtos de usos compatibles...

II. La obligatoriedad...

III. La obligatoriedad...

IV. Derogada.

V. Derogada.

VI. Derogada.

VII. Derogada.

VIII. La obligación...

...

Artículo 216. La constitución del régimen...

El régimen de propiedad en condominio se constituirá de acuerdo a la Ley Condominal del Estado de Querétaro.

La unidad condominal...

Una vez constituido...

Artículo 222. Derogado.



Artículo 223. Derogado.

...

Sección Novena
De los Derechos, obligaciones y
prohibiciones del condómino y del poseedor

Artículo 254. Derogado.

Artículo 255. Derogado.

Artículo 256. Derogado.

Artículo 257. Derogado.

Artículo 258. Derogado.

Artículo 259. Derogado.

Artículo 260. Derogado.

Artículo 261. Derogado.

Artículo 262. Derogado.

Artículo 263. Derogado.

Sección Décima
De la Asamblea General

Artículo 264. Derogado.

Artículo 265. Derogado.

Artículo 266. Derogado.

Artículo 267. Derogado.

Artículo 268. Derogado.



Artículo 269. Derogado.

Artículo 270. Derogado.

Artículo 271. Derogado.

Sección Decimoprimera
De la Mesa Directiva

Artículo 272. Derogado.

Sección Decimosegunda
Del Administrador

Artículo 273. Derogado

Artículo 274. Derogado.

Artículo 275. Derogado.

Artículo 276. Derogado.

Artículo 277. Derogado.

Artículo 278. Derogado.

Artículo 279. Derogado,

Artículo 280. Derogado.

Artículo 281. Derogado.

Sección Decimotercera
Del Comité de Vigilancia

Artículo 282. Derogado.

Artículo 283. Derogado.

Artículo 284. Derogado.



Artículo 285. Derogado.

Sección Decimoquinta
Del Reglamento interno del condominio

Artículo 286. Derogado.

Artículo 287. Derogado.

Sección Decimosexta
Del pago y destino de cuotas
y gastos a cargo de los condóminos

Artículo 288. Derogado.

Artículo 289. Derogado.

Artículo 290. Derogado.

Artículo 291. Derogado.

Artículo 292. Derogado.

Artículo 293. Derogado.

Artículo 294. Derogado.

Artículo 295. Derogado.

Sección Decimoséptima
De la cultura condominal

Artículo 296. Derogado.

Artículo 297. Derogado.

Artículo 298. Derogado.



Artículo 299. Derogado.

Artículo 300. Derogado.

Artículo 301. Derogado.

Sección Decimoctava
De la Vigilancia

Artículo 302. Derogado.

Artículo 303. Derogado.

Artículo 304. Derogado.

Artículo 305. Derogado.

Artículo 306. Derogado.

Artículo 307. Derogado.

Sección Decimonovena
De los conflictos condominales
y forma de resolverlos

Artículo 308. Derogado.

Artículo 309. Derogado.

...

ARTÍCULO CUARTO. Se deroga la fracción VIII del artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 25. Son personas morales:

I a la VII...

VIII. Derogada.

IX. Todas las demás...



TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

SEGUNDO. Publicada esta iniciativa constitucional y legal, la Comisión de Asuntos Municipales de la Legislatura del Estado, implementará el procedimiento público de designación del Secretario Ejecutivo del Instituto Condominal del Estado de Querétaro, la cual propondrá, mediante dictamen, al Pleno de la Legislatura, a la persona que ocupará el cargo de Secretario Ejecutivo, en términos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y la Ley Condominal del Estado de Querétaro.

TERCERO. En la misma sesión de pleno en la que designe Secretario Ejecutivo, se nombrará al titular de la Contraloría Interna por un periodo de cinco años.

CUARTO. Designado el Secretario Ejecutivo, procederá a nombrar a los titulares de las Direcciones en un plazo no mayor a quince días hábiles, notificando a la Presidencia de la Mesa Directiva de la Legislatura.

QUINTO. Las percepciones y prestaciones del Secretario Ejecutivo, titulares de las Direcciones y de la Contraloría Interna, serán semejantes a las del titular de la Presidencia del Consejo General del Instituto Electoral del Estado de Querétaro y a la de sus titulares de las Direcciones Ejecutivas, respectivamente.

SEXTO. Nombrado el Secretario Ejecutivo contará con un plazo de ciento veinte días, para elaborar el Padrón de Condominios establecidos en el estado, incluyendo los que aún no se han entregado oficialmente, para ello se auxiliara de las autoridades estatales y municipales. Notificará de los alcances de la Ley Condominal del Estado a los Condominios

SÉPTIMO. El Secretario Ejecutivo contará hasta con un plazo de ciento ochenta días para emitir la reglamentación interna, que deberá publicarse en el periódico oficial del gobierno del estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

OCTAVO. Publicada la reglamentación interna, se procederá a convocar a interesados en ser Administradores Profesionales, para capacitarlos y emitir certificaciones.



Los Administradores que estén en funciones en cada condominio y que no estén en el supuesto de ser Administrador Condómino, deberán atender la convocatoria que se emita, para obtener su certificación.

No podrán prestar sus servicios como Administradores Profesionales, quienes no cuenten con su certificación.

NOVENO. Publicada la reglamentación interna, se procederá a convocar a las empresas de vigilancia que presten servicios en los condominios para cumplir con los requisitos que mandata la Ley, y se deberá llevar a cabo la elaboración del padrón correspondiente.

No podrán prestar sus servicios de Empresa de Vigilancia, quienes no estén dados de alta en el Padrón del Instituto.

DÉCIMO. Publicada la reglamentación interna prevista en el artículo Transitorio Séptimo, el Instituto deberá publicar en su sitio de internet oficial el Padrón de Administradores Profesionales y de las Empresas de Vigilancia, en un plazo de hasta ciento ochenta días posteriores.

DÉCIMO PRIMERO. Se instruye al poder ejecutivo del estado de Querétaro, por conducto de la Secretaría de Finanzas, para realizar las adecuaciones presupuestales al Presupuesto de Egresos 2025, a efecto de proporcionar los recursos financieros que le sean requeridos por el Instituto.

DÉCIMO SEGUNDO. La presente Ley es de carácter retroactiva en beneficio de las administraciones condominales, evitando el perjuicio en el patrimonio condominal, retroactividad que cobrará vigencia en el Instituto Condominal del Estado de Querétaro, con los requisitos establecidos en esta Ley.

DÉCIMO TERCERO. Remítase al titular del poder ejecutivo del estado de Querétaro para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

DÉCIMO CUARTO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.


Diputado Ulises Gómez de la Rosa
Presidente de la Comisión de Asuntos Municipales e
integrante del Grupo Legislativo del Partido MORENA.
LXI Legislatura del Estado de Querétaro.