



Querétaro, Qro., a 11 de marzo de 2026.

**ASUNTO:** Se presenta iniciativa de Ley.

## H. SEXAGÉSIMA PRIMERA LEGISLATURA DEL

### ESTADO DE QUERÉTARO.

#### PRESENTE:

El suscrito, Diputado Independiente Enrique Antonio Correa Sada, en la LXI Legislatura del Estado de Querétaro, con fundamento en los artículos 18 fracción II de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, sometemos a la consideración de esta Honorable Representación Popular la **“INICIATIVA DE LEY DENOMINADA “ADMINISTRADOR CERTIFICADO”, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN MATERIA DE PROFESIONALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS”**, al tenor de la siguiente:

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Que el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce a los municipios como el orden de gobierno responsable del desarrollo urbano, la administración territorial y la adecuada prestación de los servicios públicos, facultándolos para regular, dentro de su ámbito competencial, las actividades que inciden en la convivencia, seguridad y habitabilidad de los centros de población.
2. Que el artículo 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano dispone que las legislaciones locales deben establecer los requisitos aplicables a los condominios y demás acciones urbanísticas, lo que faculta y obliga al Estado de Querétaro a regular de manera específica los mecanismos administrativos necesarios para garantizar certeza jurídica, orden en la gestión y adecuada operación de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, en protección del interés público y de los derechos de sus habitantes.
3. Que el artículo 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro reconoce al Municipio Libre como la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado, atribuyéndole un papel central en la gestión de los asuntos públicos que inciden en la vida cotidiana de las personas y en la adecuada administración del territorio. Que, en ese sentido, corresponde a los municipios, a través de sus ayuntamientos y de las dependencias competentes, implementar acciones que fortalezcan la certeza jurídica, la convivencia



social y la adecuada administración de los desarrollos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio.

4. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro regula el régimen de propiedad en condominio como una modalidad de organización inmobiliaria de interés público y social, al involucrar la administración de bienes comunes, la convivencia vecinal, la conservación del patrimonio inmobiliario y la seguridad de las personas que habitan en dichos desarrollos.

5. Que el administrador del condominio, conforme a lo establecido en el propio Código Urbano, funge como representante de los condóminos en los asuntos comunes, administra recursos económicos, ejecuta decisiones de la Asamblea General, contrata servicios, atiende obligaciones en materia de protección civil y representa al condominio frente a diversas autoridades, lo que implica el ejercicio de funciones de alta responsabilidad patrimonial y social.

6. Que, no obstante la amplitud e importancia de las facultades conferidas al administrador del condominio, la normativa vigente no contempla un mecanismo institucional que garantice que la persona designada cuente con conocimientos mínimos, competencias técnicas y capacidades suficientes para el adecuado desempeño de dichas funciones, generándose con ello escenarios de incertidumbre jurídica, conflictos vecinales y riesgos al patrimonio colectivo.

7. Que resulta necesario fortalecer la certeza jurídica en el régimen de propiedad en condominio, asegurando que quienes administran bienes y recursos comunes cuenten con una acreditación mínima de competencias, sin que ello implique invadir la autonomía de la Asamblea General ni la vida interna del condominio.

8. Que la certificación de administradores de condominios constituye un mecanismo preventivo, de naturaleza declarativa y no constitutiva, orientado a la profesionalización gradual, la transparencia en la gestión y la protección del patrimonio de los condóminos, sin otorgar facultades adicionales ni sustituir las decisiones de la Asamblea General.

9. Que, atendiendo al principio de concurrencia y distribución de competencias, corresponde al Estado, a través del Poder Ejecutivo, establecer, expedir y administrar el sistema de certificación de administradores de condominios, así como integrar el padrón respectivo, mientras que a los municipios les compete conocer dicho padrón, vigilar el desempeño de los administradores dentro de su territorio y, en su caso, imponer las sanciones



administrativas que resulten procedentes, conforme a su reglamentación aplicable, en su calidad de autoridades responsables del orden urbano y de la convivencia comunitaria.

Por lo anteriormente expuesto, sometemos a consideración del Pleno de la LXI Legislatura del Estado, la presente Iniciativa:

**“INICIATIVA DE LEY DENOMINADA “ADMINISTRADOR CERTIFICADO”, POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN MATERIA DE PROFESIONALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS.”**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se adicionan los artículos **274 BIS, 274 TER, 274 QUATER, 274 QUINQUIES y 274 SEXIES** al Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

**Sección Decimosegunda**  
**Del Administrador**

**Artículo 274.** Para desempeñar el cargo de administrador se requiere:...

**Artículo 274 Bis.** Para desempeñar el cargo de administrador de un condominio, además de los requisitos establecidos en el artículo 274 del presente Código, se deberá contar con certificación vigente expedida por el área que designe la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado, en términos de las disposiciones aplicables.

La certificación tendrá por objeto acreditar que el administrador cuenta con conocimientos y competencias mínimas para el adecuado ejercicio de las funciones que este Código le confiere.

**Artículo 274 Ter.** La certificación de administradores de condominios será expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado, conforme a los lineamientos generales que establezca el Estado y la reglamentación municipal correspondiente.

La autoridad será competente para:

- I. Expedir, renovar, suspender o cancelar la certificación;
- II. Integrar y administrar el padrón de administradores certificados; y
- III. Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para la certificación.



**Artículo 274 Quáter.** La certificación deberá acreditar, como mínimo, conocimientos y competencias en las siguientes materias:

- I. Marco jurídico del régimen de propiedad en condominio;
- II. Administración y manejo transparente de recursos condominales;
- III. Obligaciones administrativas y rendición de cuentas;
- IV. Seguridad, protección civil y gestión de riesgos; y
- V. Mediación y solución pacífica de conflictos vecinales.

Los contenidos específicos, mecanismos de evaluación, vigencia y actualización de la certificación serán determinados en la reglamentación correspondiente.

**Artículo 274 Quinquies.** La certificación a que se refiere esta Sección tendrá carácter declarativo y no constituirá, limitará ni sustituirá las facultades de la Asamblea General de Condóminos, que continuará siendo la máxima autoridad dentro del condominio.

La designación, ratificación o remoción del administrador seguirá correspondiendo exclusivamente a la Asamblea General, conforme a lo establecido en este Código, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del condominio.

**Artículo 274 Sexies.** La autoridad municipal deberá conocer, consultar y observar el Padrón de Administradores de Condominios Certificados, integrado y administrado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado, el cual contendrá, al menos, los datos de identificación del administrador, la vigencia de la certificación y, en su caso, las sanciones administrativas firmes impuestas.

Corresponderá a la autoridad municipal, en el ámbito de su competencia, vigilar el ejercicio de la función de los administradores de condominios dentro de su territorio y, en su caso, imponer las sanciones administrativas que resulten procedentes, conforme a la reglamentación municipal aplicable, sin perjuicio de las atribuciones del Estado para suspender o cancelar la certificación.



El padrón tendrá carácter público, en los términos de la legislación aplicable en materia de transparencia y protección de datos personales.

### TRANSITORIOS

**Primero.** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga".

**Segundo.** Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se contravengan a lo previsto en la presente Ley.

**Tercero.** Envíese al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga".

**Cuarto.** Los administradores que se encuentren en funciones al momento de la entrada en vigor del presente Decreto contarán con un plazo de hasta doce meses para obtener la certificación a que se refiere este ordenamiento.

**Quinto.** Los municipios deberán expedir o adecuar su reglamentación correspondiente en un plazo no mayor a seis meses, contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

**ATENTAMENTE  
LXI LEGISLATURA  
DIPUTADO INDEPENDIENTE**

**DIP. ENRIQUE ANTONIO CORREA SADA**

HOJA DE FIRMAS DE "INICIATIVA DE LEY DENOMINADA "ADMINISTRADOR CERTIFICADO", POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN MATERIA DE PROFESIONALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS."