



Querétaro, Qro., a 03 de septiembre de 2026.

Asunto: Presentación de Iniciativa

LXI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO

P R E S E N T E:

La que suscribe la C. Diputada Adriana Elisa Meza Argaluz, integrante de la Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro, presidenta de la Comisión de Turismo, con fundamento en 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 consideración de esa Honorable Representación Popular, la "INICIATIVA QUE REFORMA Y ADICIONA EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, sobre el artículo 274 fracción III".

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 4° establece que la mujer y el hombre son iguales ante la ley y que toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. Así como las personas trabajadoras podrán acceder a los créditos y viviendas en arrendamiento a quienes no cuentan con vivienda propia. Por lo que esta iniciativa busca regular la administración de los condominios de manera efectiva, adecuada y segura.

El derecho a una vivienda digna es un pilar del desarrollo humano y social, interdependiente con otros derechos como la salud, la educación y la seguridad. Su cumplimiento requiere políticas públicas inclusivas, inversión sostenida y un enfoque que considere la vivienda como un bien social y no solo económico, garantizando que todas las personas puedan vivir en paz, seguridad y dignidad, así como la certeza y tranquilidad para la habitabilidad en sus viviendas del día a día.

Av. Fray Luis de León No. 2920.
Desarrollo Centro Sur. C.p. 76090.
Santiago de Querétaro, Qro.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1.- El derecho referido, reconocido por los artículos 4o., párrafo noveno, de la Constitución Federal, 11 numeral 1, del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, tiene eficacia directa en el orden jurídico mexicano y debe ser garantizado por las autoridades estatales mediante la adopción de medidas positivas que aseguren condiciones de habitabilidad seguras.

2.- El artículo 11 numeral 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establece que los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

La presente iniciativa busca regular la administración de los condominios para que las familias queretanas tengan la tranquilidad, seguridad y la certeza jurídica, sobre su patrimonio y su vivienda; así como evitar malas prácticas para mitigar o reducir los daños y las pérdidas materiales, económicas y humanas en los inmuebles. Así como evitar la comisión de conductas ilícitas como el fraude o abuso de confianza y uso indebido de datos sensibles. Lo que permite garantizar el derecho humano a la vivienda digna y decorosa, al medio ambiente, a la salud y al patrimonio, al vivir en un condominio cuidado y administrado de manera eficaz y adecuada conforme al Código Urbano del Estado de Querétaro.





En este orden de ideas, uno de los objetivos principales de esta iniciativa es regular a los administradores de condominios quienes presten sus servicios, den cumplimiento a los requisitos de ley, siendo fiables, confiables y con la expertiz del cuidado y administración correcta de un condominio e inmueble de manera eficaz y adecuada, así como acreditar contar con conocimientos en la materia ya que los estudios realizados dentro del Sistema Educativo Nacional tendrán validez en toda la República.

Actualmente en el Estado de Querétaro, se ha identificado que el 90% (noventa por ciento) de los administradores de condominios no están certificados, lo que genera en algunos casos malas e irregulares prácticas. De igual forma no cuentan con las capacitaciones adecuadas y los administradores a veces no saben cómo actuar en casos fortuitos como temas de explosiones por acumulación de gas, un incendio, un sismo, fugas de agua, una inundación, entre otras cosas. Situaciones que se pueden prevenir y evitar con los conocimientos adecuados.

Se debe mencionar que la aprobación de esta iniciativa brindará certeza jurídica, seguridad y tranquilidad a las familias queretanas sobre el cuidado de la administración del condominio la cual será regulada por el Código Urbano del Estado de Querétaro, en donde desarrollan su vida diaria y la protección de su entorno para tener una vivienda adecuada. Así como evitar riesgos generados por empresas irregulares sin contar con la experiencia necesaria para administrar correctamente un condominio con honradez y eficiencia.

De igual forma, es preciso mencionar que la iniciativa presentada se apega a lo dispuesto por los artículos 141 al 145 de la Ley General de Educación en el Título Décimo de la Validez de Estudios y Certificación de Conocimientos y el Reglamento Interior de la Secretaría de Educación Pública.



Av. Fray Luis de León No. 2920.
Desarrollo Centro Sur. C.p. 76090.
Santiago de Querétaro, Qro.



Por lo descrito, se presenta esta iniciativa ante la Comisión correspondiente para su análisis, estudio, discusión y en su caso aprobación la siguiente iniciativa con proyecto de:

DECRETO

ÚNICO. - Se REFORMA Y ADICIONA la fracción III del artículo 274 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

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

- I. En el caso del administrador condómino, éste deberá acreditar a la Asamblea General, que se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de condómino; y
- II. Otorgar fianza o garantía en la cuantía que señale la Asamblea General a la Mesa Directiva.

Para lo anterior tendrá un plazo máximo de 10 días naturales posteriores a su designación. (Ref. P. O. No. 21 , 16-III-18).

- III. *Contar con documento idóneo con valor probatorio que acredite tener conocimientos y competencias en la materia, expedido por instituciones pertenecientes al Sistema Educativo Nacional o por las instancias de capacitación autorizadas por la autoridad correspondiente, para obtener la certificación de la Secretaría de Educación Pública (SEP), a través del CONOCER (Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales).*

Av. Fray Luis de León No. 2920.
Desarrollo Centro Sur. C.p. 76090.
Santiago de Querétaro, Qro.



Para lo anterior, el administrador designado tendrá un plazo máximo de noventa días naturales posteriores a su designación para exhibir la documentación correspondiente ante la Asamblea General y la autoridad municipal competente.

La designación del administrador quedará asentada en el libro de actas de la Asamblea General. El administrador designado comunicará su nombramiento a la autoridad municipal correspondiente dentro de los quince días hábiles siguientes. (Ref. P. O. No. 21 , 16-III-18).

TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente Decreto entrará en vigor a los sesenta días naturales posteriores a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

SEGUNDO. - Los administradores de condominios que se encuentren desempeñando el cargo a la entrada en vigor del presente Decreto, contarán con un plazo de hasta ciento ochenta días naturales para dar cumplimiento a la acreditación o certificación prevista en la fracción III del artículo 274.

TERCERO. - El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, realizarán las adecuaciones reglamentarias correspondientes en un plazo no mayor a noventa días naturales contados a partir de la publicación del presente Decreto.



Av. Fray Luis de León No. 2920.
Desarrollo Centro Sur. C.p. 76090.
Santiago de Querétaro, Qro.



CUARTO. - Remítase al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

ATENTAMENTE

DIP. ADRIANA ELISA MEZA ARGALUZA
LXI LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO



Av. Fray Luis de León No. 2920.
Desarrollo Centro Sur. C.p. 76090.
Santiago de Querétaro, Qro.