



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

LA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 17, FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 81 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4 párrafo quinto nos establece que “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa” y hoy tener la oportunidad de una vivienda digna y decorosa es cada vez más escasa y costosa.
2. Que la planeación y regulación del mejoramiento y crecimiento de los centros de población y de las zonas de desarrollo urbano, ha supuesto la evolución de las formas de relacionarse de las sociedades. Es el caso que, junto con el desarrollo urbano, va aumentando la complejidad de las formas de vinculación humana.
3. Que los procesos de crecimiento urbano aunado a las necesidades espaciales de los centros de población, ha provocado que la mayor opción de oferta habitacional sea a través de desarrollos condominales, horizontales y verticales. Por lo que se considera la necesidad de reformar el Código Urbano del Estado de Querétaro, en lo referente a los condominios para que se adecúe y actualice este tipo de propiedad, dejando precisado donde inicia y donde termina la propiedad exclusiva y cuándo, con acciones u omisiones, se afecta a otros condominios.
4. El Estado de Querétaro es una de las entidades que en los últimos años ha experimentado un gran crecimiento poblacional, motivo por el cual resulta indispensable la actualización del marco normativo que establezca las bases de la interacción y convivencia social en la vida condominal.
5. Que el régimen de propiedad y condominio trae consigo las complejidades propias de la vida en comunidad; esto en ciertos casos podría implicar compartir con gente cuyos hábitos de vida no coincidan con los demás, pudiendo causar situaciones de fricción. Además, este régimen trae consigo la pérdida de cierta libertad, ya que en lo relativo a muchos temas, la vida en comunidad debe regirse conforme a lo que determine una mayoría en el condominio.

- 6.** Que la convivencia cotidiana en cualquiera de las modalidades del Condominio, requiere que situaciones imprevistas sean reguladas de manera específica, considerando que dichas modalidades de convivencia son cada vez más cotidianas.
- 7.** Que se debe garantizar que una vez que sean adquiridos los condominios, se establezcan las formas de organización más eficientes que permitan a quienes han de habitarlos, una mejor forma de vida y más organizada, ya que habrán de vivir bajo un régimen de copropiedad, es decir en condominio que facilite la adecuada convivencia entre estos.
- 8.** Que los nuevos contextos en los que se desarrolla la vida actual y sobre todo la convivencia, demandan sin duda que se ofrezcan condiciones que permitan optimizar capacidades y esfuerzos generando los mecanismos jurídicos y administrativos que permitan y prevengan una moderna organización, sencilla, responsable y transparente que privilegie la adecuada forma de vida entre vecinos bajo estos regímenes.
- 9.** Que lo antes señalado, obliga a dotar al régimen de condominio de un esquema jurídico más específico en que se puntualice la regulación de quienes están inmersos en esos regímenes de propiedad, su forma en que se deben constituir y los alcances de los mismos, así como los tipos de modalidades a que se pueden someter, sus características y tipos de condominio, la forma de organización, la determinación de las condiciones de la propiedad privativa, la calidad del condominio y la disposición de las áreas y bienes de uso común. Si bien es cierto que, hasta ahora en un apartado del Código Urbano se atienden, es necesaria no sólo su actualización, sino se observe de manera más puntual y concreta para su mejor regulación y tratamiento.
- 10.** Que con el régimen condominal se crea un estilo de vida en donde las familias pueden tener acceso a una casa habitación ya sea comprada o rentada además de que en el mismo lugar pueden tener áreas verdes, lugares de esparcimiento, estacionamiento para sus vehículos, canchas deportivas y, yendo más allá alberca, salones para fiestas y un sin número de atractivos que hagan su vida tranquila y armónica.
- 11.** Que en este estilo de vida que la gente ha adoptado para convivir en sociedad, donde existen factores sociales que no siempre benefician a los condóminos ya que las costumbres, estilos de vida, criterios, entre otros factores, no son semejantes



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

entre las familias, es así que nacen conductas antisociales generadores de conflictos.

12. Que los problemas se agudizan con obligaciones como los pagos de cuotas, ya sean de vigilancia o para el mantenimiento de áreas verdes y/o comunes, los ruidos excesivos, los espacios de estacionamiento, entre muchos más. Son estos conflictos los que conllevan a una vida insatisfactoria que lejos de encontrar una solución se agravan hasta el punto de vivir en un campo de batalla día con día.

13. Que si bien es cierto el Código Urbano regula el condominio, las características propias de esta figura jurídica, existen motivaciones para la presente, no sólo como producto de un proceso de evolución jurídica de dicha institución, sino por el reconocimiento de que, un derecho de propiedad privativa y el uso de la propiedad común con sus limitaciones han generado diversos tipos de problemas de interacción y convivencia social, que se deben atender.

14. Que es innegable el que, en nuestra entidad, existen desde hace muchas décadas, condominios y conjuntos condominales en los que las relaciones permanentes de convivencia entre condóminos y poseedores generan una compleja red de situaciones que requieren ser reguladas para que esa convivencia sea lo más pacífica y sana posible.

15. Que una interrelación que en muchos casos se torna difícil y proclive a los conflictos familiares y sociales; a la degradación de los espacios destinados a la vivienda y las áreas comunes.

16. Que el proceso de habitar es un hecho social en el cual se vincula, por un lado, la habitación o vivienda y, por otro, las personas que habitan un espacio determinado. Dentro de este proceso se involucra a las personas no sólo entre sí como individuos, sino también como grupo; más aún, el proceso de habitar implica el uso de los espacios tanto públicos como privados, quiénes los utilizan y qué resulta de este proceso en términos de reproducción y bienestar familiar.

17. Que la presente reforma es motivada por el interés social y el orden público que revisten las relaciones jurídicas y humanas que surgen con la vida condominal y fue elaborada a partir del resultado del profundo estudio y análisis de las sugerencias y comentarios presentados para lograr una actualización de la norma que nos rige a los requerimientos del momento.

Además, se pretende dar certeza jurídica para lograr un mejor esquema de calidad de vida posible, a través del cumplimiento de los derechos y obligaciones por parte de los habitantes de este condominio.

18. Que como agrupación de personas constituidas para la consecución de un objetivo o propósito común, como lo es el de vivir en un régimen condominal, el conjunto de personas que constituyen este régimen y se dan a sí mismos una regulación interna, a través del otorgamiento de la escritura pública de constitución y el reglamento interno, requieren necesariamente de ciertas normas bajo las cuales puedan arribar a las decisiones comunes que implican la organización, administración y vida condominal.

19. Que la reforma que se propone centra en la Asamblea de Condóminos, como el órgano colegiado de todo condominio, en el que se expresa la voluntad colectiva y mayoritaria de sus integrantes; voluntad que se manifiesta y cobra exterioridad a través de las decisiones asumidas por los presentes, sujetas a ciertas reglas que les confieren validez y firmeza. Particularmente, estas reglas son las del quórum y las votaciones.

20. Que por quórum, entendemos el número mínimo indispensable de individuos que se requiere que se encuentren presentes en una Asamblea General de condóminos, para que las decisiones que se asuman en su desarrollo, sean válidas. Dado que el funcionamiento que se confiere a la Asamblea General de condóminos reposa en dos tipos de reuniones, las ordinarias, en las que básicamente se discutirán, con una periodicidad establecida, los asuntos concernientes a la administración del condominio; y las extraordinarias, en las cuales se abordarán los asuntos más relevantes para el condominio, así como los urgentes que motiven a su celebración. Y según sea que se celebre para un asunto ordinario o para otros de mayor importancia, el código urbano se encarga de precisar la asistencia que se requiere para que la Asamblea General sesione válidamente. Cabe precisar que la integración del quórum de asistencia que se propone, está condicionado al sistema de reglas de las convocatorias a las asambleas generales, en el que se determina que existan tres convocatorias sucesivas, con los intervalos que se definen, para que dicho quórum se reduzca en función de cada convocatoria. Este sistema tiende a que existan reglas que eviten la obstaculización para la toma de decisiones por la Asamblea, pero también, para garantizar que exista la asistencia de un número representativo de condóminos que confiera legitimidad a las decisiones que se aprueben en tales asambleas.



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

21. Que para las votaciones, también se establecen una regla general y reglas especiales. Como acontece en los órganos colegiados, la regla básica de funcionamiento es la de que las decisiones colegiadas se aprueben por la mayoría simple de los integrantes o de los presentes, según se defina en cada estatuto de dichos cuerpos colegiados. En la materia condominal regulada por la reforma que se propone, la regla general de votación es el de la mayoría simple, entendida como el voto en el mismo sentido de más de la mitad de la totalidad de los integrantes presentes. Las reglas especiales de votación consistirán en los supuestos específicamente señalados en los que se exigirá que los asuntos descritos en dichas normas, sean aprobados por una mayoría especial, la que consistirá en el número de votos en el mismo sentido de la totalidad de los integrantes presentes en la Asamblea General, para que sean válidamente aprobados los acuerdos relativos a esos asuntos de mayor importancia para la vida del condominio.

22. Que se establecen medidas para lograr y hacer efectiva una sana convivencia de quienes se encuentran sujetos al régimen condominal, otorgando competencia al municipio, para verificar el cumplimiento de los derechos y obligaciones de los condóminos y poseedores, así como para imponer sanciones por el incumplimiento de éstos, pero estamos conscientes que la pauta para lograrla es el cambio cultural, de ahí la relevancia que tiene la promoción de una cultura condominal.

23. Que con fecha 18 de julio de 2016 se aprobó en sesión de comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Comunicaciones, el dictamen de la “Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Querétaro, con 4 votos a favor y 1 abstención, por lo que posteriormente en fecha 18 de agosto de 2016 se integró dentro del orden del día de la sesión de pleno y en su desahogo se solicitó moción suspensiva para que fuese replanteado su contenido, misma que fue aprobada por la mayoría de los integrantes del pleno. En razón a ello, esta comisión plantea nuevamente el dictamen de mérito, con la convicción de que fueron atendidas y solventadas las razones que en su momento dieron origen a la moción suspensiva.

24. Que la iniciativa que ahora se dictamina, establecía en sus primeros artículos establece la materia y el objeto de la misma, la cual trata de regular la constitución, modificación, modalidades, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio; ante ello, y derivado de un análisis de la propuesta, se observó que la misma estaba intrínsecamente relacionada con los temas previstos en el Capítulo Séptimo del Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que es denominado “Del Condominio”, por lo que se estima viable que la iniciativa planteada sea retomada e integrada en el Código Urbano atendiendo a su naturaleza.



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Por lo expuesto, la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro expide la siguiente:

LEY QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

Artículo Único: Se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo del Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como siguen:

Capítulo Séptimo Del Condominio

Sección Primera Disposiciones generales

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

Artículo 212. Se considera de interés público la constitución del régimen de propiedad en condominio.

Artículo 213. Para los efectos de este Capítulo, se entiende por:

- I. Áreas y bienes de uso común: Aquéllos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso está regulado por este Código, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del condominio;
- II. Asamblea General: El órgano máximo del condominio integrado por todos los condóminos, donde se discuten los temas propios del régimen de propiedad en condominio. Sus resoluciones serán de carácter obligatorio para todos los condóminos;
- III. Comités: Son los grupos integrados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organizan para realizar actividades que atiendan algunos servicios complementarios ambientales, de

protección civil y de promoción de la cultura condominal en beneficio de la comunidad;

- IV.** Condominio: El 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;
- V.** Condómino: La persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de este Código, 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;
- VI.** Condominio vertical. Se establece en un inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;
- VII.** Condominio horizontal. Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común;
- VIII.** Condominio mixto. Es aquel formado por condominios verticales y horizontales;
- IX.** Unidad Condominal: Toda aquella agrupación de 2 o más condominios construidos en un solo polígono, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo y, a su vez, existan áreas y bienes de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia;
- X.** Cuota extraordinaria: La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar gastos imprevistos o extraordinarios;

- XI.** Cuota ordinaria: La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común;
- XII.** Indiviso: El derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad de propiedad privativa o fracción en relación al valor total inicial del inmueble, expresado en una cifra porcentual;
- XIII.** Moroso: El condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos o más cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General, o que ha incumplido la resolución judicial firme pronunciada en su contra sobre el pago de daños y perjuicios en favor del condominio;
- XIV.** Mayoría simple: El cincuenta por ciento más uno del total de votos, según sea el caso;
- XV.** Mayoría calificada: Corresponde por lo menos el setenta y cinco por ciento de votos de la totalidad de los condóminos;
- XVI.** Poseedor: La persona que tiene el uso y goce de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, y que no tiene la calidad de condómino;
- XVII.** Reglamento interno del condominio: El instrumento normativo que establece las bases de la sana convivencia al interior del condominio y que complementa y especifica las disposiciones de este Código y de la escritura constitutiva del régimen, de acuerdo a las características de cada condominio; y
- XVIII.** Unidad de propiedad privativa: El edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado y los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, 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 exclusivos, siempre que esté establecido en la escritura constitutiva del régimen e individual.

Artículo 214. A fin de autorizar un condominio o unidad condominal, las autoridades municipales deberán verificar que los mismos reúnan las condiciones y requisitos en materia de desarrollo urbano, ecología, salubridad y protección civil, previstos en las leyes correspondientes.



Artículo 215. Los municipios establecerán en sus respectivos reglamentos en materia de condominios, al menos lo siguiente:

I. Las modalidades que podrán adoptar los condominios, de acuerdo con el uso de suelo, y que podrán ser:

a) Atendiendo a su estructura:

1. Condominio vertical;
2. Condominio horizontal;
3. Condominio mixto; y
4. Unidad Condominal.

b) Atendiendo a su uso:

1. Habitacional. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa está destinada a la vivienda;
2. 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;
3. 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;
4. Industrial. Son aquéllos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;
5. Agropecuario. Son aquéllos que se destinarán 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; y
6. Mixtos de usos compatibles. Son aquéllos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

- II. La obligatoriedad de que los desarrolladores presenten póliza de fianza o garantía, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización, la cual deberá ser clara en los montos y términos, mismos que serán determinados por la autoridad competente;
- III. La obligatoriedad de que se señalen en la Declaratoria los plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la misma;
- IV. Prohibir que se pueda 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;
- V. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;
- VI. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;
- VII. Los mecanismos de diálogo, conciliación y solución de conflictos que surjan en el condominio, así como la forma en que dichos mecanismos deben hacerse del conocimiento de los habitantes del condominio; y
- VIII. La obligación para los desarrolladores de impartir el curso de inducción a la vida condominal y comunitaria, así como hacer entrega del manual de inducción y convivencia al condómino.

Sección Segunda

De la Constitución, modalidades, modificación y extinción del Régimen de propiedad en condominio

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

El régimen de propiedad en condominio se constituirá de acuerdo a la reglamentación municipal correspondiente.

La unidad condominal podrá constituirse con independencia del número de edificios, plantas de cada edificio o construcción, número de casas, departamentos, pisos, locales, naves, lotes de terreno delimitados o lotes de terreno que integren cada uno de los condominios que forman el conjunto, y del tipo de condominios integrados.

Una vez constituido y autorizado por la autoridad municipal correspondiente, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la entidad.

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

- I. La determinación de la clase, tipo y magnitud del proyecto de condominio que se pretenda realizar;
- II. Planos de localización y urbanización del predio o lote, señalándose las vialidades, áreas de servicios y proyecto detallado de los lotes que pretenden sujetarse al régimen de condominio con relación general del proyecto de construcciones que se pretendan realizar;
- III. Deslinde catastral de la extensión máxima del predio o lote que puede comprender el régimen de condominio;
- IV. La ubicación, longitud y anchura de las vías de circulación interna del condominio, así como las áreas de uso común, superficies destinadas a andadores, estacionamientos, parques, jardines y demás áreas que se requieran según la dimensión del proyecto, incluyendo las áreas en donde se vayan a desarrollar funciones o usos distintos del predominante en el condominio;
- V. Propuesta de la ubicación de las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 156;
- VI. La autorización, por parte de la autoridad municipal correspondiente, de la ubicación de las superficies a que se refiere la fracción que antecede;
- VII. Plazo de iniciación de las obras y plazo aproximado de terminación de las mismas;

- VIII.** Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble en que se constituirá el condominio, el que deberá encontrarse libre de gravamen y responsabilidad fiscal;
- IX.** La documentación que acredite la autorización y transmisión de las áreas de donación a favor del Municipio; y
- X.** Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble en que se constituirá el condominio, el que deberá encontrarse libre de responsabilidad fiscal.

Artículo 218. Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya la totalidad de un fraccionamiento, el promotor, estará exento de presentar el Deslinde Catastral señalado en la fracción III, del artículo 217, y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento autorizado.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento al artículo 156, el desarrollador estará exento de dar cumplimiento a la fracción V, del citado artículo, del presente Código.

Artículo 219. El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse:

- I.** Cuando las diferentes unidades privativas tales como pisos, departamentos, viviendas, bodegas, locales, áreas o naves industriales, cajones de estacionamiento de que conste un inmueble o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario se les dé un uso diferente o privado a cada uno;
- II.** Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, bodegas, locales, áreas o naves industriales, cajones de estacionamiento que se construyan dentro de un inmueble y que cuente este con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos de la fracción anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas;
- III.** Cuando el propietario o propietarios de un edificio, lo dividan en locales susceptibles de aprovechamiento independiente para enajenarlos o en su caso arrendarlos a distintas personas;
- IV.** Cuando el propietario de un terreno se proponga construir en él un edificio dividido en departamentos, pisos, viviendas, casas o locales;



- V. Cuando los distintos copropietarios de un edificio decidan dividirlo en partes susceptibles de aprovechamiento independiente, adjudicándose las por separado, saliendo así de la indivisión;
- VI. Cuando el propietario o propietarios de un lote de terreno decidan constituirlo como un condominio horizontal, ya sea con viviendas, casas o lotes de terrenos; y
- VII. En los demás casos que señale este Código.

Artículo 220. Queda prohibido que una misma persona, adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios a través de financiamiento por programas gubernamentales, salvo lo dispuesto en la legislación especial aplicable. La contravención de esta disposición dará lugar a la nulidad del contrato.

Artículo 221. Los actos traslativos de dominio que afecten la propiedad de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, deben cumplir con los requisitos y presupuestos de este Código.

Artículo 222. Cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen y al reglamento interno del condominio se aprobará por mayoría calificada. La modificación deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la entidad y ante la autoridad municipal correspondiente.

Si la modificación implica variación a lo autorizado por la autoridad municipal correspondiente al momento de la constitución del régimen, deberá contar con una nueva autorización de dicha autoridad.

Artículo 223. En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad privativa, el notario público anexará al apéndice la constancia de no adeudo.

Sección Tercera **Del Procedimiento de Autorización de un Condominio**

Artículo 224. La autorización para la construcción de un condominio es el proceso mediante el cual el Municipio otorga los permisos correspondientes, de acuerdo a lo previsto en el artículo 12 de este Código.

Artículo 225. La autorización a que se refiere el artículo anterior, podrá ser otorgada por el titular del Poder Ejecutivo del Estado, en los casos que exista convenio celebrado con el Municipio en que se pretende construir el condominio.

Artículo 226. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta, del presente Capítulo, teniéndose así por satisfecho; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento autorizado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas.

Artículo 227. Cuando se trate de edificación de unidades en condominio de 2 a 10 unidades privativas que no contengan obras de urbanización, sólo se requerirá el visto bueno al proyecto de distribución y denominación, así como la emisión de la declaratoria de régimen de propiedad en condominio; debiéndose estar a lo dispuesto en el reglamento de construcción del municipio que corresponda.

Artículo 228. Los dictámenes de uso de suelo para la construcción de un condominio, se emitirán por la autoridad municipal o en su caso estatal, de conformidad con las disposiciones del Título Cuarto, Capítulo II, de este Código, así como en las normas reglamentarias que al efecto se expidan.



PODER
LEGISLATIVO



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Artículo 229. El dictamen a que se refiere la fracción VII del artículo 226, deberá publicarse, a costa del desarrollador, en la Gaceta Municipal del Municipio, en el que se encuentra el desarrollo inmobiliario, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Cuando no sea posible publicarse por el medio antes referido, tendrá que ser publicado en Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con las mismas condiciones señaladas. Asimismo, deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

No se requerirá la publicación de que habla este artículo, cuando el condominio carezca de obras de urbanización.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación, protocolización e inscripción en el Registro Público de la propiedad y del Comercio del dictamen a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización, por lo que Desarrollador deberá solicitar la de renovación del Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio, otorgando plazo para su conclusión de 30 días.

En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las superficies respectivas.

En el testimonio de la escritura pública que se presente para inscripción, se relacionarán los documentos derivados de las etapas señaladas en el artículo 226 de este Código.

Artículo 230. En la autorización de estudios y proyectos técnicos, se estará en lo dispuesto en el artículo 190 de este Código.

Artículo 231. Para la autorización que corresponde al visto bueno del proyecto de distribución y denominación, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente:

- I. Solicitud que incluya la denominación y describa las características y condiciones del predio;
- II. Tipo de condominio;
- III. Sembrado de áreas privativas y comunes;
- IV. Trazo y secciones de vías internas;
- V. Plano del proyecto de urbanización;

- VI. Descripción de áreas que se conforman por unidades privativas, así como las de uso común;
- VII. Etapas de su conformación; y
- VIII. Cualquier otro que se derive de los estudios técnicos y proyectos presentados.

Sección Cuarta De la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización

Artículo 232. La licencia para ejecución de obras de urbanización de condominio describirá las etapas, secciones que lo conformarán, el plano de distribución, las unidades privativas, así como las de uso común que lo integrarán, el desglose de las mismas, las restricciones y afectaciones y aquellas condicionantes que se consideren necesarias para el adecuado funcionamiento del condominio.

Artículo 233. Para la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización de condominio, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad municipal correspondiente, lo siguiente:

- I. El plano que describa las unidades privativas, así como las de uso común, indicando pavimentos y detalles constructivos;
- II. Los proyectos definitivos de infraestructura hidráulica y de electrificación autorizados por los organismos operadores de agua y electricidad respectivamente, así como los que deriven de los estudios técnicos presentados;
- III. El costo de la ejecución de las obras de urbanización por partidas, indicando materiales a utilizar; y
- IV. Los plazos de ejecución de las obras derivadas de los estudios técnicos presentados y planos autorizados por organismos operadores y otras autoridades.

Sección Quinta De la Supervisión de Obras



PODER
LEGISLATIVO



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Artículo 234. Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, no se autorizará la siguiente, sino hasta la conclusión de la previamente aprobada, de tal manera que sean completas en todos sus servicios.

Cuando el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio o, en su caso, la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la vialidad de enlace y por la conexión de los servicios públicos necesarios para el debido funcionamiento del condominio.

Artículo 235. La autoridad municipal correspondiente llevará el uso y manejo de la bitácora de las obras de urbanización para condominio en los términos previstos por los artículos 193 y 194 de este Código.

Artículo 236. Cuando se construya un condominio en un predio urbanizado, cuyo proyecto no requiera la generación de vialidades internas y obras de urbanización de uso común a su interior, no será necesaria la licencia de ejecución de obras de urbanización; debiendo tramitarse al efecto la licencia de construcción de las áreas comunes y, en su caso la licencia de construcción de las unidades privativas, así como el aviso de terminación de obras correspondientes.

Sección Sexta De la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio

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.



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Artículo 240. Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

- I. La denominación;
- II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, relacionando los antecedentes correspondientes si el condominio se encuentra ubicado dentro de una unidad condominal. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;
- III. Memoria descriptiva del condominio elaborado por valuador con nombramiento expedido en términos de Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, que incluirá:
 - a) La descripción, y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
 - b) El indiviso que corresponda a cada unidad de propiedad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
 - c) El uso general del condominio y el particular de cada unidad de propiedad privativa;
 - d) Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;
- IV. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;
- V. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;
- VI. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

- VII.** La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;
- VIII.** El valor que, a través de avalúo elaborado por valuator con nombramiento términos de Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, se asigne a cada unidad de propiedad privativa del derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- IX.** La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
- X.** La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión; y
- XI.** El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y propiedad común detallando áreas destinadas a bodegas, medidores, amenidades, desecho de residuos; plantas, planos estructurales, sanitarios, eléctricos y de gas; documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento interno del condominio.

Sección Séptima **De la Venta de Unidades Privativas**

Artículo 241. Para que el desarrollador obtenga autorización para la venta de unidades privativas deberá presentar el avance de obra de urbanización, misma que deberá tener por lo menos un treinta por ciento de avance respecto del presupuesto autorizado.

Artículo 242. Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad municipal correspondiente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:

- I.** Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad municipal correspondiente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije;

- II. Hipoteca sobre inmuebles distintos de los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, que basten para garantizar los montos o porcentajes previstos en este artículo; y
- III. Depósito en efectivo por el diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.

Artículo 243. La autoridad municipal correspondiente deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere el artículo anterior, cuando el desarrollador:

- I. No cumpla con el calendario de obra autorizado;
- II. No se apegue a las especificaciones y características de las obras fijadas en este Código y en la autorización otorgada por la autoridad competente;
- III. No acate las observaciones que la autoridad competente le haga con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras; y
- IV. Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por este Código.

Al hacerse efectivas las garantías, la autoridad competente efectuará las obras por sí o a través de contratista, a quien le establecerá la forma y términos en que deban llevarse a cabo las obras faltantes o reparación de las defectuosas; sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal en que incurra el desarrollador.

Artículo 244. Concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de construcción y ejecución de obras de urbanización, las garantías citadas en esta Sección, podrán ser canceladas por la autoridad municipal correspondiente, previa solicitud del desarrollador.

Artículo 245. El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de unidades privativas.

La publicidad del condominio deberá contener las características básicas del régimen en que se encuentra y con la cuales fue autorizado, así como el tipo de material que utilizará, el cual deberá ser acorde a lo manifestando en su presupuesto de obras.

Artículo 246. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad de propiedad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privativa, la asociación de condóminos, para los efectos legales establecidos en el presente Código.

Sección Octava **De la Entrega y Recepción de Obras de Urbanización**

Artículo 247. Una vez concluida la totalidad de las obras de construcción y urbanización del condominio, el desarrollador solicitará por escrito a la autoridad municipal correspondiente, el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de dichas obras, debiendo acreditar:

- I. Que se realizó, mediante escritura pública, la transmisión a favor del Municipio, de las áreas que establece el artículo 156 de este Código, salvo las excepciones señaladas en el mismo; así como la superficie e infraestructura señaladas en el artículo 157 en favor de los organismos operadores de agua;
- II. Que los servicios y obras se encuentran funcionando en óptimas condiciones;
- III. Que tiene vendidos el cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas y tributando el impuesto predial;
- IV. Que están individualizadas las tomas de agua de cada unidad de propiedad privativa;
- V. Que el cuarenta por ciento de las unidades privativas, por lo menos, se encuentren habitados;
- VI. Que las redes de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, jardines y mobiliario urbano y, en su caso, el alumbrado público, se hayan entregado por el desarrollador a satisfacción de la autoridad municipal correspondiente; y
- VII. Que las obras de urbanización ejecutadas se encuentren conforme a lo autorizado, para lo cual la autoridad podrá solicitar la documentación, pruebas de laboratorio o cualquier otro documento que acredite su correcta ejecución.



PODER
LEGISLATIVO



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Artículo 248. Recibida la solicitud, la autoridad municipal correspondiente procederá a verificar que, con la documentación presentada por el desarrollador, se acreditan presuntamente los extremos requeridos en el artículo anterior; de ser procedente, señalará día y hora a fin de llevar a cabo inspección general de las obras, a la que citará al desarrollador para que comparezca a la misma.

La incomparecencia del desarrollador no afecta la validez de la inspección.

La inspección a que se refiere el presente artículo, tiene por objeto determinar si se encuentran funcionando adecuadamente las obras de urbanización, así como que su ejecución fue conforme al proyecto autorizado.

De la inspección se levantará acta circunstanciada, la que será firmada por el desarrollador, de haber asistido al acto, así como por la autoridad municipal correspondiente.

Artículo 249. Si de la inspección a que se refiere el artículo anterior, se advierten desperfectos en las obras que afecten el óptimo funcionamiento de las mismas, o bien, se encontraren diferencias conforme a las autorizaciones otorgadas, el desarrollador estará obligado a ejecutar las reparaciones necesarias que le señale la autoridad municipal correspondiente en un plazo no mayor a 60 días, contados a partir de que surta efectos la notificación que al efecto se le haga; debiendo realizar, en su caso, el procedimiento de regularización administrativa que corresponda, quedando en suspenso la entrega y recepción del condominio, hasta en tanto se cumpla con lo anterior.

Una vez efectuadas las reparaciones por el desarrollador y recibido aviso de ello, se procederá nuevamente a la inspección general, en términos de lo previsto en esta sección.

Artículo 250. Si de la inspección a que se refiere esta Sección, resulta que las obras y servicios del condominio se encuentran funcionando en forma óptima y fueron ejecutadas conforme a las autorizaciones respectivas, se procederá al cierre de la bitácora de las obras de urbanización, lo que se hará constar en el acta respectiva; procediendo la autoridad municipal correspondiente a emitir dictamen técnico aprobatorio de las obras de construcción y urbanización, en su caso, el cual establecerá la obligación del desarrollador de otorgar a favor de la Asamblea de condóminos, en un plazo de sesenta días naturales, fianza para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización por el término de dos años, contado a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

La fianza será del diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, más su actualización. Cumplido el plazo de garantía sin que se



PODER
LEGISLATIVO



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el desarrollador.

Artículo 251. Emitido el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de obras de construcción y urbanización, la autoridad municipal correspondiente notificará al desarrollador, el día y hora que tendrá verificativo la entrega y recepción de las obras de construcción y urbanización.

Artículo 252. La Asamblea general, a partir de la fecha de recepción de las obras de construcción y urbanización, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

Artículo 253. En caso de existir vicios ocultos en las obras de urbanización, conforme al dictamen que emita la autoridad competente o perito autorizado en la materia, la Asamblea de condóminos podrá determinar las acciones legales que correspondan para hacer efectiva la fianza a que se refiere el artículo 250 de este Código.

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

Artículo 254. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones que se señalan en el presente Código, en el Código Civil del Estado de Querétaro, el reglamento municipal correspondiente, la escritura constitutiva del condominio el reglamento interno del condominio que se trate y otras leyes que sean aplicables.

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 255. El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del régimen.

Artículo 256. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa con las limitaciones y prohibiciones de este Código y con las demás que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento interno del condominio.

Artículo 257. 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 y bajo las disposiciones que se establezcan en su reglamento interno del condominio.

Artículo 258. 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 este ordenamiento;
- III. Conocer el estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, en los términos de la fracción X del artículo 278 de este Código;
- IV. Realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, observando las limitaciones que en este Código se señalan, o las que se determinen en el reglamento municipal o del condominio respectivo; y
- V. Los demás que establezca este Código, la reglamentación municipal correspondiente, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del condominio.

Artículo 259. Son derechos de los poseedores:

- I. Contar con el respeto de los condóminos sobre la unidad de propiedad privativa que ocupen legalmente;
- II. Participar con voz en la Asamblea General, de conformidad con este Código o, con voz y voto, siempre y cuando así se haya estipulado en el contrato en el que se le trasmitió el uso y goce de la unidad de propiedad privativa, siendo el condómino obligado solidario en los acuerdos tomados, en los siguientes casos:
 - a) Cuando se traten asuntos que afecten el uso y goce de las áreas y bienes de uso común en su calidad de poseedor; y

- b) Cuando se vayan a determinar los montos de las cuotas o que la decisión afecte su derecho de uso y goce de la unidad de propiedad privativa;
- 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. Conocer el estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, en los términos de la fracción X del artículo 278 de este Código; y
- V. Los demás que establezca este Código.

Artículo 260. Son obligaciones de los condóminos y poseedores:

- I. Cumplir con los acuerdos que apruebe la Asamblea General;
- II. Respetar los derechos de los demás condóminos o poseedores; y
- III. Cubrir puntualmente la cuota condominal que haya sido determinada.

Esta obligación le es inherente y exigible desde el momento que se tome posesión de la unidad de propiedad privativa, por tanto, independientemente de las obligaciones del desarrollador para con las autoridades municipales, los organismos operadores de agua u otra instancia relacionada al proceso de ejecución del desarrollo inmobiliario de que se trate, el condómino deberá cubrir los gastos y consumos que le correspondan por el uso, goce y disfrute de su unidad de propiedad privativa.

Los condóminos, podrán de forma individual o colectiva celebrar convenios con el desarrollador para cubrir los gastos y consumos a que se refiere el párrafo anterior.

- IV. Separar los Residuos Sólidos Urbanos, para su disposición final.

Artículo 261. Queda prohibido a los condóminos, poseedores y, en general, a toda persona en el condominio:

- I. Destinar la unidad de propiedad privativa a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva del régimen;



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

- II. Realizar actos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;
- III. 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, así como aquéllos que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad, todo daño causado será cubierto por el condómino o poseedor responsable.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate y estará obligado a dejar las cosas en el estado en que se encontraban; asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que puedan incurrir y de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a este Código.

- IV. Realizar obras y reparaciones en horario nocturno en condominios de uso habitacional, salvo los casos de fuerza mayor o cuando le haya sido expresamente autorizado por el administrador;

Para el caso de usos distintos al habitacional, la Asamblea General acordará los horarios que mejor convengan al destino del condominio;

- V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores, afectando el patrón estético del conjunto arquitectónico con el condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea General el reglamento interno del condominio o este Código;
- VI. 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 del régimen;
- VII. Hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos;

VIII. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. La Asamblea General determinará cuáles son los animales cuya posesión está permitida, correspondiendo a la Mesa Directiva o en su caso el Comité de Vigilancia, observar que se cumpla con esa determinación. Los animales no podrán transitar sin correa ni deambular libres por las áreas comunes. En todos los casos, los condóminos o poseedores, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio; y

IX. Ocupar un cajón de estacionamiento distinto al asignado.

Los reglamentos municipales, así como el reglamento interno del condominio podrá establecer tanto las conductas que constituyan una falta a la convivencia vecinal, así como las sanciones específicas aplicables a cada caso.

Artículo 262. 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 del régimen 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 263. Los condóminos deberán permitir la realización de las obras o reparaciones generales en el condominio, aún dentro de su propiedad, atendiendo siempre a las reglas de construcción del condominio y a lo que establezcan en su reglamento interno del condominio

Sección Decima De la Asamblea General

Artículo 264. La Asamblea General de condóminos es el órgano supremo del condominio. Para el desarrollo del proceso de toma de decisiones estas se clasifican en Ordinarias y Extraordinarias con las variantes específicas que se señalan en el presente Artículo.

Las asambleas generales serán:

- I.** Ordinarias. Las que se celebrarán cuando menos cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo.

Además de los reportes financieros que expresen con claridad la posición financiera del condominio respecto del periodo, en estas el Administrador rendirá un reporte detallado de sus actividades, señalando los gastos, inversiones y demás acciones realizadas en el periodo para la manutención del condominio; dará cuenta de los riesgos o amenazas por cuanto ve al funcionamiento de los servicios y el estado de la infraestructura, 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; 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.** Son Extraordinarias. Las que se celebrarán cuando se trate de acordar:
- a)** Lo relativo a los asuntos de carácter urgente;
 - b)** El establecimiento de cuotas extraordinarias;
 - c)** La realización de obras nuevas;
 - d)** La modificación del reglamento interno del condominio; y
 - e)** Otros asuntos especificados para este tipo de Asambleas en el presente ordenamiento y los reglamentos respectivos y aplicables.

Artículo 265. Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

- I.** Serán dirigidas por el presidente de la Mesa Directiva. El administrador desempeñará el cargo de secretario de actas y a falta de éste, por quien le corresponda por disposición del reglamento interno del condominio. A falta de disposición expresa, por quien designe la Asamblea General.

Ésta designará además a los escrutadores necesarios.

Para el caso de la primera asamblea donde se elija por primera vez la Mesa Directiva, ésta será presidida por quien designe el desarrollador;

- II.** Serán celebradas en las instalaciones del condominio. Cuando esto no sea posible, en un lugar apropiado para ese efecto perteneciente al mismo municipio en donde esté ubicado el condominio, seleccionado por el administrador con opinión de la Mesa Directiva;

- III. Sesionarán válidamente con la asistencia de por lo menos el setenta y cinco por ciento del total de los condóminos, en primera convocatoria; con más del cincuenta por ciento de éstos, en segunda convocatoria; o con los que asistan, en tercera convocatoria, salvo los casos especiales señalados en este Código;
- IV. 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 este Código, la Asamblea podrá celebrarse en los términos de la fracción anterior;
- V. Los condóminos podrán ser representados en la Asamblea General por apoderados con carta poder otorgada ante dos testigos, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más del cincuenta por ciento de condóminos. El administrador no podrá representar a ningún condómino en la Asamblea General;
- VI. El poseedor sólo asistirá como representante del condómino, cuando así se hubiere estipulado expresamente en el contrato traslativo del uso y goce de la unidad de propiedad privativa y previamente lo haya hecho del conocimiento del administrador o de la Mesa Directiva;
- VII. Los condóminos o sus representantes deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de la Asamblea General, para ser considerados como parte del quórum de la misma;
- VIII. Las votaciones serán personales y directas. Para tal efecto, cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente en el total del valor inicial del condominio.
- 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;
- IX. Las resoluciones de la Asamblea General se aprobarán por mayoría simple, excepto en los casos que este Código, la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno del condominio establezcan una situación distinta;
- X. El secretario de la Asamblea General levantará el acta de la sesión, en la que se asentará el lugar, fecha, hora de inicio y de terminación, el orden



PODER
LEGISLATIVO



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

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.

Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General y no se cuente con el libro de actas de la Asamblea General, por alguna circunstancia extraordinaria, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia; y

- XI. El secretario de la Asamblea General tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas de ésta e informará en un plazo de siete días hábiles por escrito a cada condómino o poseedor, las resoluciones que adopte la Asamblea General.

El libro de actas deberá estar digitalizado y disponible en medios electrónicos.

Artículo 266. Las actas de la Asamblea General podrán protocolizarse por acuerdo de dicho órgano o, cuando por su contenido, se exija que deba constar en escritura pública.

Artículo 267. Las resoluciones de la Asamblea General se aprobarán por:

- I. Mayoría simple; o
- II. Mayoría calificada.

Los acuerdos adoptados por la asamblea obligan a todos los condóminos, incluso a los ausentes y disidentes.

Artículo 268. La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

- I. Modificar el Reglamento interno del condominio;
- II. Designar, ratificar, remover y fijar la remuneración del administrador condómino o del administrador profesional, según sea el caso, en los términos de este Código, del reglamento municipal correspondiente y del reglamento interno del condominio;
- III. 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, así como las tareas encomendadas a

los comités, de conformidad a lo establecido en el presente ordenamiento legal, el reglamento municipal respectivo y el reglamento interno del condominio;

- IV.** Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;
- V.** Designar y remover a la Mesa Directiva, al Comité de Vigilancia y a los comités a que se refiere el artículo 299 de este Código;
- VI.** Resolver sobre el monto de la fianza que deba otorgar el administrador respecto al desempeño de su función y al manejo de los fondos a su cuidado;
- VII.** Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, a través del Comité de Vigilancia, así como el informe anual de actividades que rinda la Mesa Directiva;
- VIII.** Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- IX.** Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes conforme a los procedimientos establecidos en este Código, cuando el administrador o administradores, infrinjan las disposiciones de este Código, la escritura constitutiva del régimen, el reglamento municipal correspondiente, el reglamento interno del condominio, o cualquier disposición legal aplicable;
- X.** Resolver los conflictos que planteen los administradores o integrantes de la Mesa Directiva o del Comité de Vigilancia con motivo del ejercicio de los derechos o el incumplimiento de sus obligaciones derivados de este Código;
- XI.** Acordar sobre la suspensión o restricción de las áreas de uso común, o los servicios, por omisión de pago de las cuotas a cargo de condóminos o poseedores, así como establecer las condiciones para el levantamiento de la suspensión o restricción;
- XII.** 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;

- XIII.** 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;
- XIV.** Aprobar o rechazar el estado de cuenta que se ejerza en torno a los proyectos específicos que se desarrollan en el condominio con recursos internos o externos y sean presentados por alguno de los comités mencionados en el artículo 299 de este Código;
- XV.** Determinar las acciones más convenientes a realizar cuando exista un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, de acuerdo al dictamen de la autoridad municipal correspondiente; y
- XVI.** Las demás que le confieren la escritura constitutiva del régimen, el reglamento municipal correspondiente, el reglamento interno del condominio y demás disposiciones aplicables.

Artículo 269. Están facultados para convocar a Asamblea General:

- I.** La Mesa Directiva;
- II.** Cuando menos el veinte 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.

El administrador será el responsable de las gestiones administrativas relativas a la emisión de la convocatoria.

Artículo 270. Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- I.** Deberán indicar:
 - a)** Quién convoca;
 - b)** Tipo de Asamblea de que se trate;
 - c)** Hora, fecha y lugar de celebración;
 - d)** El orden del día;

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.

- II. Los condóminos o sus representantes serán convocados mediante la colocación de la convocatoria en lugar visible del condominio, la remisión de la misma por medios electrónicos y su fijación en la puerta del condominio;
- III. La celebración de la Asamblea será, cuando menos, cuatro días después de publicada la convocatoria respectiva.

En los casos de suma urgencia, las convocatorias para Asamblea General Extraordinaria se realizarán con al menos 24 horas de anticipación.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar por lo menos un plazo de 15 minutos; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria;

- IV. Las determinaciones adoptadas por las asambleas, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes; y
- V. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, la Mesa Directiva, el administrador, el Comité de Vigilancia o los condóminos, podrán solicitar la presencia de la autoridad municipal correspondiente.

Artículo 271. Con excepción de las asambleas generales convocadas para modificar el reglamento interno del condominio, extinguir el régimen de propiedad en condominio o afectar el dominio del inmueble, se suspenderá a los condóminos o poseedores morosos su derecho a voto en la Asamblea General.

En caso de que el carácter de moroso tenga su origen en el incumplimiento de una resolución judicial firme pronunciada en su contra sobre el pago de daños en favor del condominio, estos morosos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea General, estando impedidos para ser electos como administrador condómino, o como miembros del Comité de Vigilancia.

Artículo 272. Los condominios deberán contar con una Mesa Directiva integrada por un Presidente y un Secretario electos por la mayoría calificada de la Asamblea General; ésta tendrá las siguientes facultades:

- I. Convocar y presidir las Asambleas generales;
- II. Proponer a la Asamblea General el nombramiento del Administrador;
- III. Resolver, en el ámbito de su competencia, los conflictos que se generen entre los condóminos;
- IV. Decretar las sanciones por el incumplimiento a las disposiciones del presente Capítulo, del reglamento municipal correspondiente, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno del condominio;
- V. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales que se hubieren contratado de manera excepcional;
- VI. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras para el mantenimiento del condominio;
- VII. Cuando sea convocante de la Asamblea General en cuyo orden del día se pretendan resolver conflictos, solicitar la presencia de la autoridad municipal correspondiente; y
- VIII. Recibir y resguardar la fianza del administrador;
- IX. Las demás que se deriven de este Código, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, del reglamento municipal correspondiente, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno del condominio.

En ausencia del Presidente de la Mesa Directiva, el Secretario o quien designe la Asamblea General, realizará las funciones de éste.

Sección Decimosegunda Del Administrador

Artículo 273. El administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio y tendrá las facultades



PODER
LEGISLATIVO



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

que le señalen la escritura constitutiva, los reglamentos correspondientes y la Asamblea General.

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 diez días naturales posteriores a su designación.

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.

Artículo 275. En el caso de edificaciones nuevas, que se constituyan en régimen de propiedad en condominio, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del régimen. Éste durará en su encargo hasta un año, plazo dentro del cual se deberá convocar a Asamblea General para designar al administrador.

Artículo 276. Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, mediante acuerdo de la Asamblea General se podrá designar administrador por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, los condóminos podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio.

Artículo 277. El administrador durará en su cargo hasta dos años, salvo lo que determine la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno del condominio y sin perjuicio de ser removido libremente por la Asamblea General. Asimismo, podrá ser ratificado por acuerdo de la Asamblea General.

Artículo 278. Son obligaciones del administrador:

- I. Representar los intereses de los condóminos respecto de los bienes de propiedad común;

- II. Representar los intereses en general del condominio;
- III. Administrar y contratar los servicios relacionados con dichos bienes, directamente o por conducto de cualquier persona física o moral, conformando su patrimonio con las cuotas o aportaciones de los condóminos;
- IV. Llevar un libro de actas de la Asamblea General y certificar las que, por su trascendencia, se requieran;
- V. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común;
- VI. 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;
- VII. Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- VIII. Representar y ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea General, en el Consejo de Administradores;
- IX. Recabar y conservar los libros de actas de la Asamblea General y la documentación relacionada con el condominio, los que podrán ser consultados por los condóminos que se encuentren al corriente del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como por cualquier autoridad que la solicite. Los condóminos morosos sólo podrán consultarlos durante el plazo de siete días naturales antes de la celebración de la Asamblea General y de siete días naturales después de ésta, o bien en el plazo que señale el reglamento interno del condominio;
- X. Dar información por escrito a los condóminos y poseedores que lo soliciten, respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva. A los condóminos morosos sólo se les proporcionará la información durante el plazo de siete días naturales antes de la celebración de la Asamblea General y de siete días naturales después de ésta, o en el plazo que señale el reglamento interno del condominio; así como rendir informes semestrales a la Asamblea General sobre el estado de cuenta de la administración;
- XI. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;

- XII.** Dar aviso a la autoridad municipal correspondiente, sobre la inobservancia de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 261 de este Código y, en caso de que un área verde sufra modificación o daño;
- XIII.** Contratar el suministro de agua, energía eléctrica, gas y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido por la asamblea general, el reglamento interno del condominio y este Código;
- XIV.** Realizar las obras para la conservación adecuada de las respectivas unidades;
- XV.** Informar los acuerdos de la Asamblea General, salvo que ésta designe a otras personas para tal efecto;
- XVI.** Recaudar de los condóminos o poseedores lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el reglamento interno del condominio;
- XVII.** Efectuar los gastos de administración y mantenimiento del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interno del condominio o de los acuerdos de la Asamblea General;
- XVIII.** Otorgar recibo por cualquier pago;
- XIX.** 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 morosos y los montos de su deuda;

- XX.** Representar a los condóminos o poseedores 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;
- XXI.** Cumplir con las disposiciones de seguridad, tránsito y Protección Civil dictadas por la Legislación y los reglamentos en la materia;
- XXII.** Iniciar los procedimientos correspondientes contra quienes incumplan las obligaciones o incurran en violaciones al presente ordenamiento, a la escritura constitutiva del régimen, al reglamento municipal correspondiente, al reglamento interno del condominio, en coordinación con la Mesa Directiva;
- XXIII.** Difundir y fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento de este Código, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del condominio;
- XXIV.** Emitir bajo su responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, el poseedor, así como por las autoridades jurisdiccionales. 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;
- XXV.** Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos, poseedores o habitantes y, en general, para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;
- XXVI.** Solicitar a la autoridad municipal correspondiente, la presencia de un mediador o conciliador cuando así se requiera;
- XXVII.** Dentro de los diez días naturales, posteriores a su designación, celebrar o ratificar convenio con la autoridad estatal o municipal a fin que se permita el ingreso a las áreas comunes, de los cuerpos de seguridad, protección civil o emergencia;
- XXVIII.** Capacitarse en mediación y solución de conflictos;



PODER
LEGISLATIVO



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

XXIX. Capacitarse y realizar, por lo menos una vez al año, simulacros y actividades de prevención y actuación en materia de seguridad y protección civil; y

XXX. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo este Código, la reglamentación municipal, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del condominio.

Artículo 279. El cargo de administrador terminará en los supuestos establecidos en el contrato de prestación de servicios profesionales o cuando así lo acuerde la Asamblea General.

Artículo 280. Cuando la Asamblea General designe un nuevo administrador, el saliente deberá, inmediatamente, entregar al administrador entrante, con la participación del Comité de Vigilancia o de quien designe la Asamblea General, toda la documentación que derivado de su función tenga a su cargo, incluyendo los estados de cuenta, libro de actas de la Asamblea General, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad.

De lo establecido en el párrafo anterior se levantará un acta que firmarán quienes intervengan.

El Comité de Vigilancia o el administrador entrante podrán iniciar las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.

Artículo 281. Las disposiciones que ejecute el administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos y poseedores, a menos que la Asamblea General disponga situación diversa.

Sección Decimotercera Del Comité de Vigilancia

Artículo 282. Los condominios que cuenten con al menos diez unidades de propiedad privativa, deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales, mismos que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. En caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad.

Artículo 283. La designación de los miembros del Comité de Vigilancia será hasta por dos años desempeñándose en forma honorífica, o bien, hasta en tanto no sean removidos de su cargo por la Asamblea General. Sus integrantes podrán ser ratificados por un período consecutivo.



Artículo 284. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Resolver, en el ámbito de su competencia, los conflictos que se generen entre los condóminos;
- II. Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;
- III. Revisar bimestralmente o con la periodicidad señalada por la Asamblea General, todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y, en general, toda la documentación e información relacionada con el condominio;
- IV. Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- V. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el o los administradores ante la Asamblea General, señalando sus omisiones, errores o irregularidades;
- VI. Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- VII. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general, sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- VIII. Solicitar la presencia de un notario público en los casos previstos en este Código, o en los que considere necesario;
- IX. Formular demanda o denuncia en contra del administrador cuando incumpla sus obligaciones; salvo cuando la Asamblea General, por el voto de la mayoría calificada, acuerde situación distinta;
- X. Desempeñar las funciones de administrador en caso de muerte de éste, o ausencia de sus funciones durante un mes;
- XI. Auditar 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;
- XII. Hacer efectiva la garantía otorgada por el administrador, por acuerdo de la Asamblea General, cuando por el desempeño en el cargo produzca

daños o perjuicios al condominio, sin perjuicio de las demás acciones civiles o penales que procedan; y

- XIII.** Las demás que se deriven de este Código, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, del reglamento municipal correspondiente, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno del condominio.

Sección Decimocuarta De los Daños al edificio

Artículo 285. En caso de que el condominio se dañe total o parcialmente se estará a lo que señalan las disposiciones generales sobre la copropiedad que establece el Código Civil para el Estado de Querétaro.

Sección Decimoquinta Del Reglamento interno del condominio

Artículo 286. El reglamento interno del condominio contendrá, sin contravenir lo establecido por este Código, los reglamentos municipales respectivos y la escritura constitutiva del régimen, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias, refiriéndose en forma enunciativa más no limitativa, lo siguiente:

- 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 jurídicas 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 y mantenimiento, y el de 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;
- 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.** El tipo de administración;
- IX.** Obligaciones y requisitos para la Mesa Directiva, el administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, adicionales a las establecidas en este Código;
- X.** El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal de la Mesa Directiva, el administrador o de los miembros de los Comités que se integren;
- XI.** 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;
- XII.** Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes;
- XIII.** Las aportaciones para la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como cualquier otro que determine la Asamblea General;
- XIV.** La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría calificada en caso de votación y no estén previstos en este Código; y
- XV.** Las bases para la elaboración del programa interno de seguridad, tránsito y protección civil, así como la conformación, en su caso, de comités en esta materia.

Artículo 287. El administrador deberá entregar, con acuse fehaciente, a todo arrendatario, comodatario, poseedor o nuevo adquirente, un ejemplar del reglamento interno del condominio, momento desde el que será exigible a este y sus dependientes su cumplimiento; además verificará que esta obligación sea cumplida.

Cualquier adquirente u ocupante de una unidad de propiedad privativa, está obligado a sujetarse al reglamento interno del condominio.

Sección Decimosexta

Del Pago y destino de cuotas y gastos a cargo de los condóminos

Artículo 288. 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 pago de mano de obra que requiera el condominio para obras y mantenimiento. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa; y
- III. Gastos extraordinarios, cuando así lo determine la asamblea general.

El condómino propietario siempre será responsable del pago de las cuotas condominales.

Artículo 289. Cuando en el condominio existan vicios ocultos que afecten a los bienes comunes y no sea posible obtener reparación o indemnización del que lo constituyó o del vendedor, las obras necesarias para la reparación del inmueble serán por cuenta de todos los condóminos, en la proporción que represente cada unidad de propiedad privativa del inmueble.

Artículo 290. Las cuotas no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

Artículo 291. La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 292. Las cuotas que los condóminos y poseedores no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el reglamento interno del condominio, causarán intereses moratorios al tipo que se hayan fijado por la Asamblea General o en el reglamento interno del condominio. A falta de estipulación del tipo, se aplicará el interés legal.



Artículo 293. El administrador, ante el incumplimiento del pago de al menos seis cuotas, deberá ejercer las acciones necesarias ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Artículo 294. Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad privativa, el enajenante deberá entregar al adquirente una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de administración y mantenimiento, y de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el administrador.

El adquirente de cualquier unidad de propiedad privativa se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.

El notario público asentará que el enajenante declaró, bajo protesta de decir verdad, que entregó al adquirente la constancia de no adeudo.

Artículo 295. La autoridad municipal correspondiente podrá realizar convenios con el condominio, a efecto de que se presten servicios públicos.

Sección Decimoséptima De la Cultura condominal

Artículo 296. La promoción de la cultura condominal se efectuará a través de actividades que contribuyan a generar las acciones y actitudes que permitan la sana convivencia, el respeto y la observancia recíproca de los derechos y obligaciones entre los condóminos, entre éstos y los poseedores y, en general, de cualquier habitante de un condominio.

Son principios rectores de la cultura condominal el respeto, la tolerancia, la responsabilidad, el cumplimiento, la corresponsabilidad, la participación, la solidaridad y la aceptación mutua.

El Mesa Directiva tiene la obligación de impulsar y promover los principios rectores que componen la cultura condominal.

Artículo 297. Las autoridades municipales coadyuvarán y asesorarán en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Artículo 298. Las autoridades municipales proporcionarán a los condóminos, poseedores y administradores, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

Toda persona que sea administrador o integrante de los Comités, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por las autoridades de acuerdo a los reglamentos municipales.

Artículo 299. Los condóminos o poseedores podrán organizarse en comités para atender, con la colaboración de las autoridades, temas socioculturales y asuntos relacionados con el medio ambiente, seguridad y protección civil, deporte, obras e infraestructura y servicios públicos, entre otros. El reglamento interno del condominio establecerá su integración y funciones.

Artículo 300. Las autoridades municipales, la Asamblea General, el Administrador así como todos los integrantes del régimen condominal, deberán fomentar e impulsar la cultura condominal.

Artículo 301. El desarrollador, al momento de efectuar la operación de enajenación de la unidad de propiedad privativa deberá proporcionar la información relativa al condominio, entregando además un manual de inducción y convivencia al condómino.

Sección Decimoctava De la Vigilancia

Artículo 302. Compete al Comité de Vigilancia, verificar el cumplimiento de los derechos y obligaciones de condóminos y poseedores respecto de las áreas de uso común y de cultura condominal, así como la inobservancia por su incumplimiento.

Artículo 303. La autoridad municipal correspondiente tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Llevar y actualizar un registro de los inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio y de los administradores designados o contratados;
- II. Recabar y llevar un archivo de los reglamentos internos de los condominios;
- III. Asesorar a los condóminos, poseedores y administradores en el cumplimiento de este Código; y



PODER
LEGISLATIVO



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

IV. Recibir y atender las quejas y denuncias por el probable incumplimiento de este Código, del reglamento interno del condominio y del reglamento municipal correspondiente.

Artículo 304. Las prohibiciones que señala el Artículo 261 del presente ordenamiento tendrán los límites que determine en el Reglamento municipal correspondiente y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 305. El reglamento interno del condominio señalará lo conducente a fin de evitar acciones arbitrarias, por parte de la Mesa Directiva, el Comité de Vigilancia y el administrador que afecten indebidamente al condómino infractor.

Artículo 306. El Comité de Vigilancia dará seguimiento a los acuerdos a los que lleguen las partes.

Artículo 307. El cumplimiento de las obligaciones económicas pactadas por los condóminos, derivadas de acuerdos suscritos por ellos, se destinarán a donde acuerde la Asamblea General.

Sección Decimonovena De los Conflictos condominales y forma de resolverlos

Artículo 308. El administrador resolverá los conflictos que surjan entre condóminos o poseedores, cuando por el ejercicio de sus derechos o el cumplimiento sus obligaciones, den origen a conflictos por la inobservancia de las disposiciones de este Código, de la escritura constitutiva del régimen, el reglamento interno del condominio y de los ordenamientos aplicables.

Las diferencias no resueltas por el administrador o bien cuando este sea parte del conflicto, se resolverá por el Comité de Vigilancia, de no ser así, se tendrá que acudir a la autoridad municipal correspondiente.

Los conflictos entre los administradores, Mesa Directiva o integrantes del Comité de Vigilancia, deberán acudir con la autoridad municipal correspondiente.

Artículo 309. La decisión que resuelva el conflicto, será formalizada por las partes en forma de convenio, que firmarán los que intervengan en él, y en caso de que así proceda, lo remitan al juez para su aprobación y otorgamiento de la calidad de cosa juzgada.

Sección Vigésima De la Autorización para la Urbanización y Prestación de Servicios



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Artículo 310. En caso de que el desarrollador no pueda realizar las obras de urbanización en el plazo autorizado, podrá solicitar a la autoridad municipal correspondiente por escrito, la prórroga por el tiempo que considere necesario, exponiendo los motivos que le asistan; debiendo dictarse resolución en un término no mayor a treinta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que fue recibida la solicitud.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La presente Ley entrará al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

Artículo Segundo. Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ley.

Artículo Tercero. Los Municipios, deberán adecuar o emitir sus disposiciones reglamentarias de conformidad con la presente Ley.

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y OBSERVE.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES “CONSTITUYENTES 1916-1917” RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.

A T E N T A M E N T E
QUINCUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO
MESA DIRECTIVA

DIP. MARÍA ISABEL AGUILAR MORALES
PRESIDENTA

DIP. LETICIA RUBIO MONTES
PRIMERA SECRETARIA



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

(HOJA DE FIRMAS DE LA LEY QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA
DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE
QUERÉTARO.)