

Miembros integrantes del H. Ayuntamiento:

Que en ejercicio de la facultad reglamentaria concedida al Ayuntamiento por el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30, 146, 147 y 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 118 y 119 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro., corresponde a este H. Ayuntamiento, conocer y resolver lo relativo a la aprobación del **Reglamento en Materia de Convivencia y Administración Condominal para el Municipio de Corregidora, Qro., y**

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio libre. En correlación a este concepto el artículo 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, define al Municipio Libre como la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro.
2. De igual manera, los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 30 fracción I, 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece que los Ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como la regulación sustantiva y adjetiva en las materias de su competencia, a través de Bandos, Reglamentos, Decretos, Acuerdos, Circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el Municipio.
3. Así mismo, con el artículo 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 117 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los cuales hacen mención sobre las modificaciones en las condiciones políticas y socioeconómicas de los Municipios, en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificaciones en las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los Ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal, con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad.
4. Que el artículo 1° del Bando de Buen Gobierno del Municipio de Corregidora, Querétaro, establece en el Municipio de Corregidora, Querétaro, todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte y en la Constitución Política del Estado de Querétaro, destacando que todas las Autoridades Municipales, dentro del ámbito de su competencia, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad, progresividad y perspectiva de género.

5. Que los artículos 29 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora., Qro., otorgan a las Comisiones la facultad para llevar a cabo el estudio, examen y resolución del presente asunto para someterlo a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación, por lo cual sus integrantes fueron convocados, en consecuencia y con los argumentos esgrimidos en este instrumento, los razonamientos vertidos y con base en la legislación señalada, aprueban y ratifican el contenido del presente instrumento.
6. El crecimiento de desarrollos condominales hace impostergable la inclusión de una instancia que sea la encargada de velar el cumplimiento del presente reglamento, de atender las inconformidades y problemáticas entre condóminos, resolverlas a través de procedimientos claros y concisos, pero, sobre todo, de abocarse a promover una cultura de respeto y tolerancia entre éstos.
7. En el Municipio de Corregidora, con más de doscientos mil habitantes; tenemos la responsabilidad de mejorar la convivencia entre todos los sectores sociales, políticos y productivos que tomen el deber de contribuir con reflexiones, consensos y propuestas normativas para mejorar la calidad de vida de aquellos ciudadanos que habitan (o habitarán) en desarrollos de régimen de propiedad en condominio para una sana convivencia.
8. Que el artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado y señala que los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones que se señala el Código urbano del Estado de Querétaro, en el Código Civil del Estado de Querétaro, y el Reglamento Municipal.
9. Que el objetivo principal del Reglamento es dar solución a la problemática actual de los condominios y prever futuros problemas a través de la organización funcional en cada uno de los condominios, pues es ésta la clave para propiciar la gobernabilidad en nuestro Municipio.
10. se considera que con la elaboración y puesta en práctica del presente Reglamento se dará un mejor panorama en la convivencia de los condóminos, aunque también se contempla que existan en un futuro nuevas cuestiones a tratar, y para ello el gobierno tiene las puertas abiertas al diálogo para la solución de problemas, es entonces la disposición del Ayuntamiento en la recepción de opiniones y sugerencias en la construcción y modificación de la normatividad que a continuación se presenta.
11. Por lo que en fecha 07 de noviembre del 2019 se realizaron mesas de trabajo bajo las Comisiones Unidas de Gobernación y Desarrollo Urbano, contando con la presencia de especialistas, autoridades y ciudadanos, dichas mesas se realizaron con el fin de elaborar, robustecer y aprobar soluciones concretas en materia de convivencia y administración condominal.

Por lo anteriormente expuesto, fundado, motivado y en consecuencia con los argumentos esgrimidos en los Considerandos, someten a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro, el siguiente:

REGLAMENTO EN MATERIA DE CONVIVENCIA Y ADMINISTRACIÓN CONDOMINAL PARA EL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO.

TÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de este reglamento son de orden público e interés general y tiene por objeto regular la administración del régimen de propiedad en condominio, así como los derechos y obligaciones de los mismos, la convivencia social y la solución de las controversias entre condóminos y sus administradores, de conformidad con lo dispuesto en el código urbano del estado de Querétaro en su capítulo séptimo.

ARTÍCULO 2.- Para la constitución del régimen de propiedad en condominio el desarrollador podrá solicitar asesoría y acompañamiento del Centro Municipal de Mediación.

El desarrollador deberá presentar oficio solicitando al Centro Municipal de Mediación la asistencia técnica requerida. El centro municipal de mediación comunicará de manera oportuna la respuesta a la solicitud en un plazo que no excederá de 03 días hábiles informándole la duración estimada, lugar, fecha y horario de la asesoría.

ARTÍCULO 3.- Los derechos y obligaciones de los condominios estarán regulados por el Código Urbano del Estado de Querétaro, el bando de buen gobierno para el Municipio de Corregidora, el presente reglamento y demás ordenamientos legales aplicables a la materia.

ARTÍCULO 4.- Para efectos del presente reglamento se entenderá por:

- I. **Ayuntamiento:** Al H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora;
- II. **Municipio:** Al Municipio de Corregidora, Qro.
- III. **Código:** Código Urbano del Estado de Querétaro;
- IV. **Reglamento:** Al presente reglamento;

- V. Áreas y bienes de uso común:** Aquéllos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso está regulado por el Código Urbano del Estado de Querétaro, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del condominio;
- VI. 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;
- VII. 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;
- VIII. 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;
- IX. Condómino:** La persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de este Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio;
- X. Condominio vertical:** Se establece en un inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;
- XI. 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;
- XII. Condominio mixto.** Es aquel formado por condominios verticales y horizontales;
- XIII. 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;

- XIV. Cuota extraordinaria:** La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar gastos imprevistos o extraordinarios;
- XV. 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;
- XVI. 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;
- XVII. 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;
- XVIII. Mayoría simple:** El cincuenta por ciento más uno del total de votos, según sea el caso;
- XIX. Mayoría calificada:** Corresponde por lo menos el 75% de votos de la totalidad de los condóminos;
- XX. 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;
- XXI. 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 Reglamento y de la escritura constitutiva del régimen, de acuerdo a las características de cada condominio;
- XXII. 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; y
- XXIII. Escritura constitutiva:** Documento público mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad condominal.
- XXIV. Libros de Gobierno:** Registros de expedientes, oficios, visitas y del personal del Centro Municipal de Mediación

ARTÍCULO 5.- Los condóminos contarán con un Reglamento Interno del condominio y se obligarán a observarlo en sus términos, estableciendo en él las normas internas de convivencia contemplando en todo momento los valores de:

- I. Honestidad en el trato con los condóminos;
- II. Respeto a las personas, sus propiedades, mascotas y medio ambiente;
- III. Responsabilidad con respecto a las propiedades individuales y las áreas colectivas;
- IV. Colaboración para la limpieza y mantenimiento del conjunto habitacional incluyendo el pago puntual de las cuotas que correspondan;
- V. Cooperación entre vecinos;
- VI. Tolerancias para las diferencias de opinión;
- VII. Cuidado del agua y de la energía; y
- VIII. Manejo adecuado de la basura cuidando siempre su separación para bien del entorno.

Dicho reglamento deberá ser aprobado mediante la Asamblea General, asamblea que deberá ser protocolizada ante notario una vez aprobada.

ARTÍCULO 6.- Son objetos de propiedad común los siguientes:

- I. El terreno, sótanos, pórticos, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, techos, camellones internos, fachada exterior, senderos, elevadores y calles interiores, así como los espacios que hayan sido señalados en las licencias de construcción como estacionamiento de vehículos, excepto los de propiedad exclusiva;
- II. Los locales destinados a la administración, portería y vigilancia;
- III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, extintores, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;
- IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general; y

- V. Cualesquiera otras partes o instalaciones de condominios que se resuelvan por unanimidad de los condóminos o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva.

En todas las áreas de uso común se deberá contar con extintor de Polvo Químico Seco PQS, de 4.5 kg., de acuerdo a la NOM-002-STPS-2010 Condiciones de seguridad – Prevención y protección contra incendios.

ARTÍCULO 7.- En caso de que el Condominio cuente con alberca se deberán atender las siguientes observaciones en materia de seguridad y protección civil:

- I.- Contar con señalética preventiva e informativa de acuerdo a las instalaciones y deberán ser apegadas a la NOM-003-SEGOB-2011, señales y avisos para Protección Civil. - colores, formas y símbolos a utilizar;
- II.- Contar con un chaleco y/o dona salvavidas disponible y a la vista para su uso inmediato; y
- III.- contar con un reglamento interno para el uso de albercas.

ARTÍCULO 8.- Serán copropiedad, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí las unidades de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 9.- Para la individualización de tomas de agua el trámite deberá llevarse exclusivamente ante la Comisión Estatal de Aguas para lo cual podrá solicitar asesoría del Centro Municipal de Medicación.

CAPÍTULO II DE LAS MODALIDADES DE PROPIEDAD EN CODOMINIO

ARTÍCULO 10.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso podrán ser:

- I. **Por su estructura:**
 - a) Condominio vertical: Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;
 - b) 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; y

- c) Condominio mixto: Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.

II. Por su uso:

- a) Habitacional: Son aquéllos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;
- b) Comercial o de servicios: Son aquéllos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;
- c) Agropecuario: Son aquéllos que se destinan a las actividades agropecuarias y agroindustriales;
- d) Turístico, recreativo-deportivo: Son aquéllos que se destinarán 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;
- e) Industrial: Son aquéllos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo;
- f) Mixtos: Son aquéllos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores; y
- g) Áreas comunes: Se incluirán los espacios de circulación, aquellas áreas destinadas para la administración, a la infraestructura de servicios públicos, almacenamiento, proceso, esparcimiento y cualquier otro uso necesario para su adecuado o mejor aprovechamiento.

ARTÍCULO 11.- Además de las definiciones previstas en el artículo 4 del presente ordenamiento, se entenderá por manzana, lote o sector condominal toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo y, a su vez, existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

ARTÍCULO 12.- Por unidad condominal, a todos aquellos condominios, que han sido construidos en predios, manzanas, lotes o sectores condominales distintos, pero pertenecen a la

misma demarcación geográfica y llevan el mismo nombre en conjunto.

ARTÍCULO 13.- Los árboles plantados en camellones, áreas comunes o áreas verdes dentro de condominios, deben podarse anualmente, de manera obligatoria, y el espaciamiento entre árboles debe ser de 4 a 5 m. aunque la distancia ideal entre ellos es relativa, pero se debe pensar en su tamaño adulto en el futuro, ya que no existe una recomendación exclusiva por especie, como referencia la distancia entre los árboles mayores deber ser no menor que la altura máxima esperada.

CAPÍTULO III DE LOS CONDÓMINOS

ARTÍCULO 14.- Se le denominará condómino para los efectos del presente Reglamento a la persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de este Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

Se considerará únicamente una persona por propiedad exclusiva que será la registrada en el libro de actas. El condómino registrado será responsable de los actos y acciones de las personas que habiten con él, laboren, visiten o asistan por cualquier causa a su unidad de propiedad exclusiva o al condominio, y se le aplicarán las sanciones por las infracciones que estos cometan, por lo que procurará en todo momento que también respeten los ordenamientos legales aplicables.

ARTÍCULO 15.- Los condóminos tendrán de manera enunciativa y no limitativa los siguientes derechos:

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privativa;
- II. Conocer el estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva;
- III. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble y sus accesorios, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la unidad privativa;
- IV. Cada condómino y en general los habitantes del condominio, salvo acuerdo de la Asamblea General, podrán usar los bienes descritos en el artículo 6 del presente ordenamiento y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás;
- V. Integrar el Comité de Vigilancia o Mesa Directiva cuando reúna los requisitos previstos en el presente ordenamiento;

- VI. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad privativa, con las limitaciones de éste reglamento, el reglamento interno del condominio, el código urbano y demás disposiciones legales aplicables;
- VII. Asistir a las asambleas con derecho de voz y voto, excepto cuando sea suspendido del derecho de voto, por sanción expresa de este reglamento, podrá asistir únicamente con voz;
- VIII. 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;
- IX. Proponer a la asamblea el cambio de administrador, presidente o tesorero, cuando estos no realicen sus actividades debidamente con el compromiso adquirido y existan circunstancias suficientes;
- X. Solicitar la autorización para derribo de árboles, trasplante o plantación de individuos o vegetación arbórea o arbustiva en un predio urbano; y
- XI. Los demás plasmados en el presente reglamento, el reglamento interno del condominio, el código urbano y demás disposiciones legales aplicables.

Queda restringido el uso de bienes de propiedad municipal, salvo autorización en expreso del Ayuntamiento.

Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes de uso común, no serán transferibles a otro condómino y seguirá sujeto a las obligaciones y prohibiciones impuestas por el presente reglamento, el reglamento interno del condominio, el código urbano y demás disposiciones legales aplicables.

Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad privativa, según conste en la escritura, éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente;

ARTÍCULO 16.- Los poseedores tendrán de manera enunciativa y no limitativa, los siguientes derechos:

- 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 Reglamento o, con voz y voto, siempre y cuando así se haya estipulado en el contrato en el que se

le transmitió 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; y
- V. Los demás plasmados en el presente reglamento, el reglamento interno del condominio, el código urbano y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 17.- Los condóminos y poseedores tendrán de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes obligaciones:

- I. Cada condómino y en general los habitantes del condominio usarán su unidad privativa en forma ordenada y tranquila, no podrán en consecuencia destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros fines que los contenidos expresamente en la escritura;
- II. Respetar los derechos de los demás condóminos o poseedores;
- III. Aportar puntualmente las cuotas correspondientes al mantenimiento, administración y para la realización de obras específicas que se acuerden en la asamblea;

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.** En caso de traslado de muebles y demás bienes personales, todos los condóminos tendrán la obligación de dar previo aviso a la administración y al guardia en turno con un día mínimo de anticipación, con el objetivo de que el guardia en turno tenga la oportunidad de asignar estacionamiento para el camión o camionetas de mudanza; cualquier daño que se pueda ocasionar será responsabilidad del condómino, quien a su vez podrá cobrar al responsable directo del perjudicado.
- V.** Respetar a los demás integrantes del condominio tanto física como verbalmente, así como al comité de vigilancia y a la mesa directiva;
- VI.** Estacionar los vehículos en posición de salida o emergencia;
- VII.** Las fiestas y eventos especiales deberán realizarse en el interior de la vivienda y deberá mantenerse la puerta de la misma cerrada, en caso de utilizar música y equipos de sonido en el evento, deberá tener un volumen moderado, el cual deberá ser apagado a las 22:59 hrs. Sin importar el día de la semana, salvo lo que establezca la Asamblea General o el reglamento interno del condominio;
- VIII.** Realizar las faenas o actividades acordadas en asambleas y de beneficio común, a efecto de cumplir éstas y demás obligaciones, cuando el condómino no pueda asistir deberá enviar a un representante a las actividades acordadas para que en su nombre las realice;
- IX.** Realizar a su cargo de manera inmediata las reparaciones que se generen por un desperfecto en su unidad privativa y que afecte los derechos de los demás condóminos;
- X.** Asistir y participar en la asamblea que se convoque;
- XI.** Avisar al administrador cuando cambie de domicilio a efecto de tener actualizado el padrón;
- XII.** Dar cumplimiento a los acuerdos tomados en asamblea independientemente de la postura del condómino, aun cuando este último no haya asistido o habiendo estado presente estuviese en desacuerdo y limite sus obligaciones;
- XIII.** Separar los residuos sólidos urbanos, para su disposición final;
- XIV.** Mantener en buenas condiciones las instalaciones de gas de su unidad privativa bajo la supervisión de la mesa directiva, de acuerdo a las normas oficiales:

- a) NOM-026-STPS-2008 colores y señales de seguridad e higiene, e identificación de riesgos por fluidos conducidos en tuberías;
- b) NOM-002-SECRE-2010, instalaciones de aprovechamiento de gas natural;
- c) NOM-020-STPS-2011, recipientes sujetos a presión, recipientes criogénicos y generadores de vapor o calderas- funcionamiento-condiciones de seguridad. (tanque estacionado o cilindros); y
- d) NOM-004-SEDG-2004, instalaciones de aprovechamiento de Gas L.P. diseño y construcción.

XV. Respetar el cumplimiento del presente ordenamiento, el reglamento interno del condominio, el código y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 18.- Los condóminos, poseedores y, en general, toda persona en el condominio tendrá de manera enunciativa y no limitativa las siguientes prohibiciones:

- I. Destinar la unidad de propiedad privativa a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva del régimen;
- II. Realizar obras, edificaciones o modificaciones en el interior de su propiedad privativa, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la unidad privativa de otro condómino, la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del condominio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;
- III. En condominios habitacionales, hacer obras, reparaciones, salvo fuerza mayor, ruidos, escuchar música a alto volumen que altere la tranquilidad de los demás condóminos;
- IV. Ocupar un cajón de estacionamiento distinto al asignado;
- V. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad, comodidad de los demás condóminos u ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad o comodidad del condominio, realizar fiestas o reuniones en áreas de uso común, sin previo acuerdo de la Asamblea donde se fijará la fecha, horario y demás formalidades;
- VI. Solicitar la autorización a la Dirección de Ecología adscrita a la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Corregidora para el derribo, trasplante o plantación de individuos o vegetación arbórea o arbustiva en un predio urbano;
- VII. Derribar, trasplantar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, así como cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentre en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen emitido por la dirección de Ecología

adscrita a la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Corregidora, la Asamblea General determinara las acciones más convenientes a realizar;

- VIII.** Utilizar las áreas verdes o de uso común como estacionamiento, o fines distintos a los establecidos, en caso de que el estacionamiento sea de uso común no podrá delimitarse ni apropiarse de manera exclusiva;
- IX.** No se podrá plantar árboles cerca de una casa ajena con un mínimo de 2 m. de la línea divisora de las casas si los árboles son altos, y a 50 cm. Si la plantación es de arbustos o árboles bajos;
- X.** En los casos de los condominios habitacionales, no podrán tender ropa fuera de su unidad privativa, a menos que la asamblea destine áreas comunes para tal fin;
- XI.** Tirar o colocar de manera permanente o transitoria basura en lugares no destinados para tal fin;
- XII.** 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;

En caso que la asamblea apruebe la tenencia de animales domésticos, los propietarios o poseedores serán responsables de los daños o perjuicios que éstos puedan ocasionar, así como mantener aseadas las áreas verdes y de uso común de las heces fecales y los desperdicios generados por sus mascotas; mantener limpio al área donde se encuentren las mascotas y no arrojar a la vía pública el agua de limpieza.

Se consideran infracciones relacionadas con animales domésticos, todas aquellas que cometan sus propietarios o poseedores, al realizar acciones u omisiones que pongan en peligro la salud o la integridad física de las personas, o bien, causen algún daño en propiedad pública o privada, el dueño de la mascota será el único responsable de los daños que ésta pueda causar y serán de su exclusivo cargo.

- XIII.** 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 Reglamento;

- XIV.** 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.

- XV.** 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 Reglamento; y

- XVI.** Las demás previstas en el reglamento interno del condominio y demás disposiciones legales aplicables.

La inobservancia a cualquiera de las fracciones anteriormente señaladas será sancionada conforme al Reglamento Interno del Condominio.

ARTÍCULO 19.- 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 20.- 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

CAPÍTULO IV ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 21.- Son miembros de la Asamblea General todos aquellos condóminos con derecho a voz y voto, que tengan la legal propiedad o posesión de las unidades de propiedad exclusiva que conforman el condominio.

ARTÍCULO 22.- 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.

ARTÍCULO 23.- Para el desarrollo y desahogo de las asambleas el administrador podrá solicitar asesoría y acompañamiento del Centro Municipal de Mediación.

El administrador deberá presentar oficio solicitando al Centro Municipal de Mediación la asistencia técnica requerida. El centro municipal de mediación comunicará de manera oportuna la respuesta a la solicitud en un plazo que no excederá de 03 días hábiles informándole la duración estimada, fecha y horario de la asesoría.

ARTÍCULO 24.- 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.

La Asamblea General se desarrollara en términos 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. 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 25.- 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 75% del total de los condóminos, en primera convocatoria; con más del 50% de éstos, en segunda convocatoria; o con los que asistan, en tercera convocatoria, salvo los casos especiales señalados por el Código Urbano del estado de Querétaro;
- 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 éste reglamento, 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. El secretario de la Asamblea General presentará el orden del día previamente asentado en el acta y publicado en la convocatoria, el cual deberá contener siempre asuntos generales al final;

- IX.** Se pasará lista de presentes, la cual deberá ser el punto número uno del orden del día, y se hará la declaratoria de quórum. Hecho lo anterior, se procederá a desarrollar el orden del día tal como se publicó, plasmando los acuerdos de cada punto con sus respectivas votaciones, asentándolas en el libro de actas;
- X.** 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;

- XI.** Las resoluciones de la Asamblea General se aprobarán por mayoría simple, excepto en los casos que la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno del condominio establezcan una situación distinta;
- XII.** 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 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; y

El acta, previa protocolización, 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;

- XIII.** 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 26.- Las actas de la Asamblea General deberán protocolizarse por acuerdo de dicho órgano y, cuando por su contenido, se exija que deba constar en escritura pública.

ARTÍCULO 27.- 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 28.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

- I. Modificar el Reglamento interno del condominio;
- II. Designar, ratificar, remover y fijar la remuneración del administrador según sea el caso, en los términos del presente Reglamento, del reglamento interno del condominio, demás disposiciones legales y administrativas aplicables;
- 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, y las tareas encomendadas a los comités, de conformidad a lo establecido en el Código Urbano, el presente Reglamento 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;
- 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 el Código Urbano del Estado de Querétaro, cuando el administrador o administradores, infrinjan las disposiciones de este Reglamento o el propio código Urbano, la escritura constitutiva del régimen, o el propio 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 reglamento o el propio Código Urbano del Estado de Querétaro;

- XI.** Para efectos de la presente fracción los condominios a través de sus representantes podrán solicitar la intervención del Centro Municipal de Mediación para la solución pacífica de los conflictos y los mismos estarán sujetos a lo dispuesto por el reglamento de la Dirección;
- XII.** Acordar sobre la suspensión o restricción de las áreas de uso común, o los servicios, exceptuando los servicios de agua y luz o suspensión al control de la entrada, entendiéndose que por este último el condómino deberá entrar de manera manual, 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;
- XIII.** 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;
- XIV.** 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;
- XV.** 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 anteriormente mencionados;
- XVI.** Solicitar el Visto Bueno para el derribo o trasplante de arbolado en casa habitación y áreas comunes a la Dirección de Ecología, adscrita a la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Corregidora;
- XVII.** 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
- XVIII.** Las demás que le confieren la escritura constitutiva del régimen, el reglamento municipal correspondiente, el reglamento interno del condominio y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 29.- Están facultados para convocar a Asamblea General:

- I.** La Mesa Directiva;
- II.** Cuando menos el 20% del total de los condóminos;
- III.** Cualquier condómino, en caso de que haya transcurrido un año o más sin que se hubiere convocado;

- IV. Cuando no exista certeza de la existencia de una mesa directiva; y
- V. El administrador será el responsable de las gestiones administrativas relativas a la emisión de la convocatoria.

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

ARTÍCULO 30.- 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; y
 - e) Asuntos generales.

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 entrada 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 intervención del Centro Municipal de Mediación.

Para efectos de la fracción anterior, se deberá solicitar esta intervención el mismo día que se notifica la convocatoria para asamblea o con 4 días de anticipación según sea el caso, se deberá apegar a lo establecido por los artículos 77 y 78 del presente reglamento.

ARTÍCULO 31.- 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 morosos 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, miembro del Comité de Vigilancia o como miembro de la mesa directiva.

CAPÍTULO V DE LA MESA DIRECTIVA

ARTÍCULO 32.- Los condominios deberán contar con una Mesa Directiva integrada por un Presidente y un Secretario electos por la mayoría calificada de la Asamblea General; éstos tendrán 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 reglamento, 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. Dar su conformidad, en su caso, para la realización de las obras para el mantenimiento del condominio;
- VII. Supervisar que las instalaciones de gas se encuentren en buenas condiciones, de acuerdo a las Normas Oficiales;

- VIII.** Solicitar, cuando sea convocante de la Asamblea General en cuyo orden del día se pretendan resolver conflictos, la presencia del Centro Municipal de Mediación;
- IX.** Celebrar o ratificar convenio con el Municipio de Corregidora dentro de los primeros diez días naturales, posteriores a su instalación a fin de que se permita el ingreso a las áreas comunes, de los cuerpos de seguridad, protección civil o emergencia;
- X.** La apertura de la cuenta bancaria a nombre del condominio;
- XI.** Recibir y resguardar la fianza del administrador; y
- XII.** Las demás que se deriven del presente Reglamento y el Código y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno del condominio.

En caso de ausencia temporal de quince días hábiles del Presidente serán cubiertas por el secretario de la mesa directiva. En caso de ausencia definitiva, se deberá de convocar a los Condóminos y poseedores a la celebración de una Asamblea extraordinaria con la finalidad de realizar el nombramiento correspondiente a efecto de suplir la ausencia.

ARTÍCULO 33.- Para ser miembro de la mesa directiva se deben cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- Ser condómino propietario de la totalidad de una unidad de propiedad exclusiva por lo menos;
- II.- No haber atentado en contra de los intereses de la administración o de su patrimonio del condominio; y
- III.- Estar al corriente en el pago de sus obligaciones con el condominio.

ARTÍCULO 34.- En el caso de edificaciones nuevas, que se constituyan en régimen de propiedad en condominio, los primeros miembros de la Mesa Directiva serán designados por quien otorgue la escritura constitutiva del régimen.

Lo anterior sin perjuicio del derecho a los condóminos a convocar a Asamblea General para destituir y designar otros miembros de la Mesa Directiva en términos del presente Reglamento.

ARTÍCULO 35.- Los cargos de la mesa directiva serán honoríficos y por tanto no percibirán retribución económica por el desempeño de su función.

ARTÍCULO 36.- Los miembros de la Mesa Directiva durarán 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.

CAPÍTULO VI DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 37.- En cada unidad condominal se deberá designar a un administrador quién será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio y tendrá las facultades que le señalen la escritura constitutiva, del presente reglamento y la Asamblea General.

ARTÍCULO 38.- Para desempeñar el cargo de administrador se requiere:

- I. En el caso de persona física y siendo condómino, éste deberá acreditar a la Asamblea General, que se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de condómino y tener residencia en el condominio de por lo menos 5 años anteriores a la designación del cargo;
- II. En el caso de persona física o moral externa al condominio, deberá acreditar experiencia en administración condominal; y
- III. El administrador deberá otorgar fianza o garantía en la cuantía que señale la Asamblea General a la Mesa Directiva.

Para lo anterior tendrá un plazo máximo de 15 días naturales posteriores a su designación. Se le devolverá al final de su gestión cuando tenga constancia de no adeudo y cuentas sanas de los nuevos administradores que le reemplace.

La designación del administrador quedará asentada en el libro de actas de la Asamblea General. El administrador designado comunicará su nombramiento al Centro Municipal de Mediación dentro de los quince días hábiles siguientes.

ARTÍCULO 39.- 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.

Lo anterior sin perjuicio del derecho a los condóminos a convocar a Asamblea General para destituir y designar otro Administrador en términos del presente Reglamento.

ARTÍCULO 40.- 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 41.- 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 42.- Son obligaciones y atribuciones 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 al Centro Municipal de Mediación, sobre la inobservancia de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 261 del Código Urbano del Estado de Querétaro 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, el presente Reglamento y el Código Urbano del Estado de Querétaro;
- 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 las cuotas correspondientes a 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, o en su caso, factura cuando así lo requiera el condómino;

- XIX.** Entregar al Comité de Vigilancia y a los condóminos 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; y
 - e) La relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda.

En caso de ser omisa la entrega de dicho estado de cuenta, la Asamblea General podrá solicitar su remoción

- 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.** Contar con un plan de emergencia con lay out en el que se identifiquen los puntos de reunión;
- XXIII.** Encargarse del mantenimiento, fertilización y poda a los árboles para conservar en buen estado las áreas comunes;
- XXIV.** En coordinación con la Mesa Directiva, iniciar los procedimientos correspondientes contra quienes incumplan las obligaciones o incurran en violaciones al Código Urbano, presente ordenamiento, a la escritura constitutiva del régimen o al reglamento interno del condominio;
- XXV.** Difundir y fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento del presente Reglamento, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del condominio;
- XXVI.** 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 que se haya recibido la solicitud;

- XXVII.** Dirimir controversias por si o través del Centro Municipal de Mediación derivadas de actos de molestia entre los condóminos, poseedores o habitantes y en general, para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;
- XXVIII.** Solicitar al Centro Municipal de Mediación, la presencia de un mediador cuando así se requiera, mediante el procedimiento establecido en los artículos 76 y 77 del presente reglamento;
- XXIX.** Capacitarse en mediación y solución de conflictos;
- XXX.** Capacitarse en materia de Protección Civil para la formación de brigadas conformadas por la mesa directiva y los condóminos.
- XXXI.** Capacitarse y realizar, por lo menos una vez al año, simulacros y actividades de prevención y actuación en materia de seguridad y protección civil;
- XXXII.** Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo el presente reglamento, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno del condominio; y
- XXXIII.** Presentar el proyecto de su reglamento interno ante el Centro Municipal de Mediación para su debida validación y registro;

Para efectos de la fracción **XXIX** el administrador podrá solicitar al Centro Municipal de Mediación vía oficio el curso de capacitación.

El personal del centro municipal de mediación se pondrá en contacto con el interesado para calendarizar y agendar la capacitación en un lapso no mayor a 03 días hábiles informándole la duración estimada, el espacio requerido, fecha y horario de la capacitación.

Se entregará constancia de participación siempre y cuando se realice un simulacro efectivo.

ARTÍCULO 43.- 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 44.- Cuando la Asamblea General designe un nuevo administrador, el saliente deberá, en un plazo no mayor a 10 días, realizar la entrega 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. Pudiendo solicitar la intervención del Centro Municipal de Mediación para dicha entrega

De lo establecido en el párrafo anterior se levantará un acta que deberá estar protocolizada y firmada por quienes intervengan.

El Comité de Vigilancia o el administrador entrante podrán iniciar las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan en caso de que no exista claridad en la entrega anteriormente señalada.

ARTÍCULO 45.- 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.

CAPITULO VII DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 46.- 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 47.- La Asamblea elegirá al comité de vigilancia del Condominio por mayoría de votos.

ARTÍCULO 48.- La designación de los miembros del Comité de Vigilancia será hasta por dos años, salvo lo que determine la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno del condominio, o bien, hasta en tanto no sean removidos de su cargo por la Asamblea General, desempeñándose en forma honorífica y sus integrantes podrán ser ratificados por un periodo consecutivo.

ARTÍCULO 49.- En el caso de edificaciones nuevas, que se constituyan en régimen de propiedad en condominio, los primeros miembros del Comité de Vigilancia serán designados por quien otorgue la escritura constitutiva del régimen.

Lo anterior sin perjuicio del derecho a los condóminos a convocar a Asamblea General para destituir y designar otro Comité de Vigilancia en términos del presente Reglamento.

ARTÍCULO 50.- 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 el presente reglamento 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, ausencia de sus funciones durante un mes o cuando no exista por causas ajenas a la mesa directiva;
- 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 del presente reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno del condominio.

ARTÍCULO 51.- 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 52.- El Comité de Vigilancia dará seguimiento a los acuerdos a los que lleguen las partes.

ARTÍCULO 53.- El cumplimiento de las obligaciones económicas pactadas por los condóminos, derivadas de acuerdos suscritos por ellos, se destinarán a donde acuerde la Asamblea General.

CAPITULO VIII DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 54.- 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 55.- El reglamento interno del condominio contendrá, sin contravenir lo establecido en el presente reglamento, 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. Establecer los derechos, las obligaciones y el procedimiento para la recolección de residuos sólidos;
- V. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- VI. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- VII. 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;

- VIII. Las medidas del presidente para hacer guardar el orden en el desarrollo de la Asamblea General;
- IX. El tipo de administración;
- X. Obligaciones y requisitos para la Mesa Directiva, el administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, adicionales a las establecidas en el presente reglamento.
- XI. 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;
- XII. 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;
- XIII. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes;
- XIV. 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;
- XV. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría calificada en caso de votación y no estén previstos en el presente reglamento o el Código Urbano del estado de Querétaro;
- XVI. 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 56.- El administrador deberá Presentar el proyecto del reglamento interno una vez se haya constituido el régimen de propiedad en condominio, ante el Centro Municipal de Mediación para solicitar su debida validación y registro.

El Centro Municipal de Mediación en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano verificará y revisará que el Reglamento interno no contravenga las disposiciones del presente Reglamento y/o Código Urbano del Estado de Querétaro.

Si el Reglamento interno cumple con los requisitos establecidos en el presente ordenamiento y el Código Urbano del Estado de Querétaro se procederá a las firmas y sellos de validación del Centro Municipal de Mediación y de la Dirección de Desarrollo Urbano.

En caso de no cumplir con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y/o el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Centro Municipal de Mediación hará del

conocimiento del Administrador del condominio las observaciones e irregularidades detectadas en su reglamento interno para que realice las modificaciones necesarias.

Cualquier modificación al reglamento interno deberá ser aprobada por mayoría calificada y se deberá notificar inmediatamente al Centro Municipal de Mediación para solicitar su debida validación y registro.

El administrador podrá solicitar al Centro Municipal de Mediación la guía con las bases para elaborar su reglamento interno.

ARTÍCULO 57.- 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.

CAPITULO IX DEL PAGO Y DESTINO DE CUOTAS Y GASTOS A CARGO DE LOS CONDÓMINOS

ARTÍCULO 58.- 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, procederán cuando el fondo de mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se

establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad privativa determinado por la Asamblea General.

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

ARTÍCULO 59.- Existirán de manera enunciativa y no limitativa los siguientes tipos de cuotas fijados por la Asamblea general, atendiendo a las especificaciones técnicas de cada condominio:

I. De mantenimiento:

- a) Agua;
- b) Luz;
- c) Servicios de jardinería;
- d) Limpia y recolección de residuos sólidos; y
- e) Mantenimiento de áreas comunes

II. De administración:

- a) Vigilancia;
- b) Honorarios del administrador; y
- c) Gastos en general.

III. Extraordinarias.

Se fijará en primera Asamblea la aportación de cuotas para el mantenimiento que podrán ser fijadas de manera semanal, quincenal o mensual y, en su caso, las de administración.

ARTÍCULO 60.- Las cuotas extraordinarias procederán cuando el fondo de mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 61.- 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 62.- Las cuotas no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

ARTÍCULO 63.- 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 64.- 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 65.- Por ningún motivo se restringirá la entrada a los ocupantes y o propietarios del condominio por morosidad en el pago de cuotas o incumplimiento al presente reglamento o sus reglamentos internos

ARTÍCULO 66.- El administrador, ante el incumplimiento del pago de al menos 3 cuotas, deberá ejercer las acciones necesarias ante el Centro Municipal de Mediación o los órganos jurisdiccionales competentes.

ARTÍCULO 67.- 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 68.- El condominio podrá realizar convenios con el Municipio, a efecto de que se presten los servicios públicos.

Para la recolección de residuos sólidos al interior del condominio se efectuará cuando los residuos se coloquen cada tercer día en el lugar y horario previamente establecido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y el administrador del condominio.

ARTÍCULO 69.- Los condóminos que no habiten o utilicen su unidad de propiedad exclusiva tendrán la obligación de aportar las cuotas de mantenimiento como si habitaran. En caso de que no se conozca al condómino se le acumulara la cooperación

CAPITULO X DE LA CULTURA CONDOMINAL

ARTÍCULO 70.- 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:

- I. El respeto;
- II. La tolerancia;
- III. La responsabilidad;
- IV. El cumplimiento;
- V. La corresponsabilidad;
- VI. La participación;
- VII. El cuidado del Medio Ambiente
- VIII. La solidaridad y
- IX. La aceptación mutua.

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

ARTÍCULO 71.- 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 72.- Las autoridades municipales, la Asamblea General, el Administrador, así como todos los integrantes del régimen condominal, deberán fomentar e impulsar la cultura condominal.

ARTÍCULO 73.- 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.

CAPITULO XI DE LOS CONFLICTOS CONDOMINALES Y FORMA DE RESOLVERLOS

ARTÍCULO 74.- El administrador resolverá los conflictos que surjan entre condóminos o poseedores, cuando por el ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones, den origen a conflictos por la inobservancia de las disposiciones del presente reglamento, 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 éste sea parte del conflicto, se resolverá por el Comité de Vigilancia, de no ser así, se tendrá que acudir al Centro Municipal de Mediación.

Los conflictos entre los administradores, Mesa Directiva o integrantes del Comité de Vigilancia, deberán acudir directamente al Centro Municipal de Mediación.

ARTÍCULO 75.- 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.

ARTÍCULO 76.- El administrador podrá solicitar la intervención del Centro Municipal de Mediación para cobro de cuotas vencidas de los condóminos o en su defecto para la mediación a la solución de conflictos cuando se haya agotado el procedimiento correspondiente a su reglamento.

ARTÍCULO 77.- Para solicitar dicha intervención deberá acudir a la Dirección del Centro Municipal de Mediación con oficio de solicitud dirigido al Titular del mismo mediante el cual se especifique el motivo de la solicitud.

Dicha solicitud deberá estar acompañada del acta constitutiva del condominio a través del cual se acredite la personalidad de quien presenta el escrito en representación de los condóminos

ARTÍCULO 78.- Cuando la problemática se suscite con el desarrollador, se deberá realizar la solicitud antes mencionada para que así el Centro Municipal de Mediación proceda a invitar a las autoridades municipales responsables para llegar a un acuerdo respecto de las propuestas de mitigación a dichas problemáticas.

ARTÍCULO 79.- La solicitud deberá contener los siguientes puntos:

- I. Narración de los hechos controvertidos, siendo precisos en asentar lo que se pretende obtener;
- II. Nombre y Domicilio completo de la persona a citar de ser posible proporcionar número telefónico de la parte invitada;
- III. Exhibir identificación oficial, acompañada de copia simple;
- IV. Exhibir copia del reglamento certificado y vigente en el condominio;
- V. En caso de ser representante de personal moral deberá acreditar con documento idóneo su carácter y contar con facultades para pleitos y cobranzas en términos del Código Civil para el Estado de Querétaro; y
- VI. Dependiendo el tipo de asunto deberá exhibir la documentación relacionada con el hecho.

ARTÍCULO 80.- Una vez recibida la solicitud, acompañada de la documentación correspondiente, se analizará la susceptibilidad de que la misma sea sujeta a mediación, si la problemática expuesta es susceptible de someterse a medios alternos de solución de conflictos, en

caso de proceder, se turnará a un abogado mediador quien radicara el expediente realizando los registros correspondientes en libros de Gobierno.

En caso de que la problemática no sea susceptible de someterse a los medios alternos de solución de conflictos, se informará y orientará al solicitante respecto de los hechos que expone y por qué no es susceptible de resolverse mediante el procedimiento de mediación/conciliación, dejándose a salvo sus derechos para que si es de su interés los haga vales en las vías y formas legales que corresponda.

ARTÍCULO 81.- Una vez iniciado el expediente se extenderá la invitación a la otra parte, en la cual se le informará:

- I. En qué consiste el procedimiento de mediación;
- II. Nombre del solicitante;
- III. Lugar, fecha y hora de la mediación; y
- IV. Redacción sucinta del conflicto razón de la invitación.

ARTÍCULO 82.- Llegada la fecha del procedimiento voluntario, las partes decidirán si es o no su voluntad someterse al mismo, en el supuesto de que hayan aceptado, se estarán sujetos a las bases establecidas por el Centro Municipal de Mediación, se da por aceptado el desahogo de la audiencia y las partes exponen de manera individual sus posturas y en conjunto proponen posibles soluciones a la problemática, de esta situación poder derivarse distintos resultados:

- I. Acuerdo total o parcial entre los participantes;
- II. Desistimiento de alguna de las partes; y
- III. Imposibilidad de llegar a un acuerdo en el objeto de la mediación.

Una vez realizados cualquiera de los supuestos se da conclusión al expediente y se ordena el debido registro en los libros de Gobierno

ARTÍCULO 83.- En el supuesto de que la parte invitada no se presentará a la cita programada, se le enviará una segunda invitación.

ARTÍCULO 84.- Si parte solicitante refiriera que ya no es de su interés continuar con el presente tramite, en su defecto ya enviada la segunda invitación y no compareciera la parte se procederá a lo siguiente:

- I. Se archiva por falta de interés; o
- II. Se da continuidad con el proceso de mediación.

En ambos casos ordenándose los debidos registros en los libros de gobierno.

ARTÍCULO 85.- En caso de que no se llegue a un acuerdo en una primera audiencia, por requerir de más elementos para poder tomar una decisión en común la audiencia podrá diferirse todas las veces que sea necesario hasta en tanto no se llegue a un acuerdo; Para el caso en que se deba diferir la audiencia ambas partes deberán estar de acuerdo.

ARTÍCULO 86.- En caso de existir un conflicto con el desarrollador cuando el condominio aún no se ha entregado a Municipio, la mesa directiva o, los condóminos a falta de esta, podrán solicitar la intervención del Centro Municipal de Mediación para que él mismo convoque a las partes responsables involucradas e inicie el procedimiento correspondiente.

CAPITULO XII DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ARTÍCULO 87.- El Centro Municipal de Mediación en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano tendrán 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 del presente Reglamento;
- IV. Recibir y atender las quejas y denuncias por el probable incumplimiento de este reglamento y/o del reglamento interno del condominio;
- V. Realizar la debida validación y registro del reglamento interno de cada condominio;
- VI. Promover el conocimiento del Código Urbano del Estado Querétaro, del presente Reglamento y demás disposiciones aplicables en los condominios mediante talleres, pláticas, conferencias y entrega de material;
- VII. Convocar a la Asamblea para llevar a cabo las reformas a la normatividad interna del condominio; y
- VIII. Las demás facultades y atribuciones que le correspondan, de conformidad con el presente ordenamiento y así como las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

CAPITULO XIII DE LAS REVISIONES

ARTÍCULO 88.- El director del Centro Municipal de Mediación tendrá las facultades siguientes:

- I.- Vigilar y supervisar, en su ámbito de competencia, que se cumpla el presente ordenamiento;
- II.- Coordinar y dar seguimiento a las acciones y procesos de revisión en el desarrollo de la administración del condominio;
- III.- Comprobar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente reglamento a través de las revisiones;
- IV.- Expedir órdenes para la realización de revisiones de conformidad con el presente ordenamiento;
- V.- Designar al personal que llevará a cabo las revisiones;
- VI.- Definir previamente los alcances de cada revisión solicitada;
- VII.- Expedir los informes detallados donde consten las observaciones o irregularidades con base en el resultado de las revisiones;
- VIII.- Solicitar y obtener el acceso a toda la información y documentación, que a juicio de la dirección del Centro Municipal de Mediación sea necesaria para llevar a cabo la revisión correspondiente, que obren en poder del administrador del condominio; y
- IX.- Las demás facultades y atribuciones que le correspondan, de conformidad con el presente ordenamiento y así como las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

En la revisión que haga el Centro Municipal de Mediación se tendrá acceso a la información que esté relacionada directamente con la captación, recaudación, administración, manejo, custodia, ejercicio, aplicación de los ingresos y egresos del condominio.

CAPITULO XIV DEL PROCEDIMIENTO DE LA REVISIÓN A LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 89.- Toda revisión deberá realizarse a solicitud de la Mesa Directiva entrante, Administradores o condóminos, cuando no exista la certeza, o se presuma que existe inconsistencia dentro de la administración.

La solicitud deberá presentarse por escrito, detallando los motivos por los cuales se solicita la intervención del Centro, anexando los siguientes requisitos; oficio de solicitud dirigida al director del Centro Municipal de Mediación en el cual se precisen las razones que justifiquen la necesidad de su realización, acompañado de identificación oficial (credencial de elector, pasaporte, licencia y/o cedula profesional), Reglamento interno del Condominio, Acta constitutiva y en caso de ser Administrador, poder previamente protocolizado.

Una vez recibida la solicitud, el director del Centro Municipal de Mediación a través del personal actuante designado, contará con un plazo de diez días hábiles para resolver sobre la procedencia o improcedencia, de la misma.

Dicha resolución, deberá notificarse al solicitante dentro de los diez días hábiles que refiere el párrafo anterior. Donde se le manifestara respecto de la procedencia de la solicitud o la improcedencia de la misma.

En caso de ser procedente dicha revisión, y que de esta resultaran evidentes anomalías, se informara a las partes, mediante escrito, respecto del procedimiento judicial que corresponda a las partes.

ARTÍCULO 90.- Para llevar a cabo las revisiones que establece el presente Reglamento, el director del Centro Municipal Mediación a través del abogado designado por el acuerdo de radicación notificará por escrito a las partes interesadas señalando:

- I.- Personal asignado para practicar la revisión;
- II.-. Día y hora en el que dará inicio; y
- III.- El motivo de la revisión.

ARTÍCULO 91.- Para efectos de formalizar el inicio de la revisión, se elaborará un acuerdo de radicación, que deberá contener los siguientes requisitos:

- I. Lugar, día y hora en que se inicia la revisión;
- II. Nombre de las partes que participan en ella y el carácter con que lo hacen; y
- III. Descripción de las circunstancias que concurren al momento de iniciar la revisión y la existencia del documento donde consta la notificación de la misma.

ARTÍCULO 92.- La Mesa Directiva, Administrador o condóminos, sujetos de revisión, deberán poner a disposición del personal del Centro Municipal de mediación la documentación solicitada, así como los informes, facturas, estados de cuenta, datos, listados, documentos electrónicos y todo lo adicional que éste requiera. De ser necesario, se solicitará la información anteriormente mencionada mediante oficio y deberá ser presentada en un plazo que no exceda de cinco días hábiles, contados a partir de que sea notificado.

ARTÍCULO 93.- Todas las actuaciones realizadas dentro de una revisión, deberán hacerse constar por escrito en actas integradas por un original y dos copias, las que ostentarán al final firma autógrafa de las personas que intervengan en ellas, quienes además rubricarán cada una de las hojas que las integren. Una de las copias del acta se entregará a la persona con la que se entiende la diligencia, quedando el original y la copia restante en poder de Centro Municipal de Mediación.

Si la Mesa Directiva, el Administrador o condómino con quien se entiende la revisión y los testigos se negarán a firmar, el personal actuante del Centro Municipal de Mediación hará constar esta situación en el acta respectiva, sin que esta circunstancia afecte su valor probatorio.

ARTÍCULO 94.- El director del Centro Municipal de Mediación a través del personal actuante responsable implementará las acciones de revisión con la oportunidad y alcance que juzgue necesarios, de acuerdo con los objetivos de la misma, a fin de reunir los suficientes elementos, quedando facultado para ampliar la revisión.

ARTÍCULO 95.- Cuando derivado de la realización de una revisión, se haga necesaria la comparecencia de alguno de los sujetos del presente Reglamento, se le requerirá mediante escrito, en la que se hará constar el lugar, fecha, hora, y objeto de la comparecencia, así como los efectos que tendrá el no acudir.

El escrito que refiere el párrafo anterior, deberá ser entregado a la persona que se requiere con por lo menos 2 días hábiles de anticipación a la fecha en la que deberá comparecer.

CAPITULO XV DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 96.- Para la aplicación de las sanciones previstas en presente Reglamento se entenderá:

I.- Interés moratorio: El interés que convencionalmente hayan determinado los condóminos mediante asamblea o el que se encuentre contemplado en el Reglamento Interno, en su defecto, será el interés legal contemplado en la Legislación Civil del Estado de Querétaro;

II.- Costo de reparación y/o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubieren dañado: La cantidad será determinada mediante dictamen pericial;

III.- Multa en aportaciones del fondo de mantenimiento y administración: Será la suma de las cuotas individuales mensuales que se hayan convenido para ser aportadas a estos fondos.

ARTÍCULO 97.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto dentro de las asambleas conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga en los siguientes casos:

I.- Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración;

II.- La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o

III.- Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto. En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la asamblea.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Reglamento por una sola ocasión en el órgano de difusión oficial del H. Ayuntamiento la Gaceta Municipal “La Pirámide”, atendiendo que dicha publicación queda exenta de pago por determinación del Cuerpo Colegiado del Municipio de Corregidora, en términos del artículo 102 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro en correlación al artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro:

“Artículo 21. No obstante lo dispuesto en los artículos 19 y 20, están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales el Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público, siempre y cuando esta disposición no sea contraria a la ley especial de la contribución de que se trate...”

SEGUNDO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el medio de difusión mencionado en el transitorio anterior.

TERCERO. Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Ordenamiento.

CUARTO. Notifíquese a la Secretaría de Control y Evaluación, a la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, y al Centro Municipal de Mediación para los efectos que haya lugar.

QUINTO. Se instruye y autoriza a la Dirección de Comunicación adscrita a la Secretaría Particular para dar máxima publicidad del presente reglamento en los medios que estime conveniente.

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL Y MANDARÁ SE PUBLIQUE Y OBSERVE.

El Pueblito, Corregidora, Qro., a 04 de diciembre del 2019

A T E N T A M E N T E.
COMISIONES UNIDAS DE GOBERNACIÓN Y DESARROLLO URBANO

LIC. ROBERTO SOSA PICHARDO
PRESIDENTE MUNICIPAL Y PRESIDENTE DE LAS COMISIONES DE GOBERNACIÓN Y
DESARROLLO URBANO

C. ALMA IDALIA SÁNCHEZ PEDRAZA
REGIDORA INTEGRANTE DE LA
COMISIÓN DE GOBERNACIÓN

C. CARLOS JIMÉNEZ RODRÍGUEZ
REGIDOR INTEGRANTE DE LA COMISIÓN
DE GOBERNACIÓN

C. LENNYZ MELÉNDEZ CHACON
REGIDORA INTEGRANTE DE LA
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

C. MARÍA GUADALUPE LÁZARO CASAS
REGIDORA INTEGRANTE DE LA
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO