Este documento es una guía para la elaboración de un diagnóstico de la situación de un condominio específico.

Está elaborado teniendo como referencia loa ordenamientos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

Todos los artículos que se mencionan son referentes a dicho código, salvo que se especifique otra cosa.

*Todos los apartados deben contener información o, en su caso, especificar que nos se tiene.*

## Datos generales

* Nombre del condominio
* Ubicación:
* Representantes, cargos y datos de contacto
	+ Mesa directiva
	+ Comité de vigilancia
	+ Administrador

## Modalidad (Artículo 215 )

* Especificar

## Documentos de constitución (localizados y especificar fecha y número de identificación, Artículo 226)

* Acta Constitutiva.
* Dictamen de uso de suelo
* Estudios técnicos
* Proyecto de distribución y denominación
* Declaratoria del régimen de propiedad en condominio
* Licencia de ejecución de obra
* Dictamen técnico de entrega recepción de las obras de urbanización

## Declaratoria del régimen de propiedad en condominio (Artículo 237)

* Estatus

## Entrega y recepción de obras de urbanización (Artículos 247 y ss)

* Estatus y problemática

## Derechos, obligaciones y prohibiciones

* Estatus del respeto a los derechos de los condóminos y poseedores (Artículos 258 a 260)
* Violaciones más frecuentes a las prohibiciones establecidas en los Artículo 261 a 263.

## Asambleas (Arts 264 a 271)

* Recuento de asambleas celebradas en los últimos cinco años. Especificar fecha, forma en que fue convocada, tipo de asamblea, asistencia, resoluciones y la aprobación.
* Especificar si fue protocolizada o no..

## Mesa directiva

* Especificar la conformación de cada mesa directiva en los últimos cinco años, cómo fue elegida, las asambleas que celebró y si existe una valoración de su trabajo (Artículo 272)

## Administración

Al abordar esta sección, es probable que se encuentren con la existencia de asociaciones civiles formadas para realizar la administración del condominio. Es muy importante hacer una descripción de la situación, tanto jurídica como de la manera en que opera y los conflictos asociados a esta forma de administración que no considera la actual legislación.

* Describir cómo ha sido administrado el condominio en los últimos 10 años, si han sido internos, externos o de ambos tipos, si ha cumplido con los requerimientos del Artículo 274.
* Realice una valoración, en los términos de los Artículo 278 a 281, de cada administrador.

## Comité de Vigilancia

* Describir cómo han operado los comités de vigilancia, en los términos de los Artículos 282 a 284 y 302 a 306.
* Realice una valoración de cada comité de vigilancia

## Reglamento interno

* Revise el reglamento vigente del condominio y haga una valoración del mismo en términos de los Artículos 286 y 287.
* Haga una valoración de la forma en que se operan las cuotas y gastos y de cómo se pagan y el mecanismo de asignación (presupuesto), en los términos de los Artículos 288 a 295.

## Cultura condominal

* Haga una valoración de la cultura condominal en los términos de los artículos 296 a 301, considerando además que:
1. Los habitantes de un ***condominio*** forman, a través del tiempo, una *comunidad* y su *cultura condominal*.
	1. Se entiende por *cultura condominal* como el conjunto de rasgos distintivos del *modo de vida,* las *costumbres*, el sistema de *valores*, las tradiciones y creencias que caracterizan a un condominio.
		1. Se entiende como *modo de vida*  a la forma o manera que los habitantes del condominio entienden, entre otros elementos, tanto la vida como las personas, el trabajo y la vida comunitaria.
		2. Se entiende por *costumbre* el hábito o práctica frecuente de un patrón conducta en la vida cotidiana.
		3. Se entiende por *valor* la cualidad de una persona y que se manifiesta en su conducta.
	2. Los rasgos de la *cultura condominal* están categorizados como:
		1. Materiales.
		2. Afectivos.
		3. Intelectuales.
		4. Espirituales.
	3. Una *comunidad condominal* es el grupo de habitantes de un condominio que han desarrollado ciertos elementos comunes a través de la interacción cotidiana. Algunos de estos elementos comunes son:
		1. Visión
		2. Identidad.
		3. Tradiciones.
		4. Costumbres.
		5. Valores.

De acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, los *valores* rectores de la cultura condominal son:

* + - 1. Respeto.
			2. Tolerancia.
			3. Responsabilidad.
			4. Cumplimiento.
			5. Corresponsabilidad.
			6. Participación.
			7. Solidaridad.
			8. Aceptación mutua.
	1. Los *modos de vida* y las *costumbres* son patrones conductuales que se construyen mediante las interacciones cotidianas de los habitantes.
	2. Las *conductas* desplegadas por los habitantes del condominio responden, en general a dos grandes estrategias sociales; cada una de ellas para el logro de:
		1. La integración interna.
		2. La adaptación externa.
	3. 0La *comunidad condominal* se conforma mediante la recurrencia de *conductas* tanto individuales como colectivas.
		1. Las conductas individuales están dirigidas principalmente a lograr:
			1. El sentido de pertenencia individual y la
			2. Identidad ante la comunidad.
		2. Las *conductas* colectivas están dirigidas, en forma genérica, a lograr, entre otros, uno o varios de los siguientes objetivos
			1. Mejorar las condiciones de vida condominal
			2. Defender una postura durante un conflicto con agentes que pueden ser tanto internos como externos.
				1. Evitar la aplicación de reglas específicas por diversos motivos.
				2. Evitar disturbios en su vida cotidiana motivados por la acciones de otros residentes.
				3. Lograr la aplicación de una norma presuntamente violada por otro u otros residentes.
	4. La *cultura condominal* evoluciona a través del tiempo sin garantía de mejora sin un esfuerzo concertado.

## Solución de conflictos

* Tipos de conflictos, forma de resolverlos y consecuencias de la forma de resolverlos, considerando el marco establecido en los Artículos 308 y 309.

### Conclusiones

En un máximo de una cuartilla sintetice los hallazgos y realice un dictamen de la situación global del condominio.