

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
IV LEGISLATURA
ESTENOGRAFIA PARLAMENTARIA



PRIMER AÑO DE EJERCICIO

Comisiones Unidas de Vivienda y Participación Ciudadana
*(Comparecencia de la Procuradora Social del Distrito Federal,
licenciada Clara Marina Brugada Molina)*

VERSIÓN ESTENOGRÁFICA

Salón "Luis Donaldo Colosio"

06 de agosto de 2007

Presidida por el C. diputado Nazario Norberto Sánchez.

EL C. PRESIDENTE DIPUTADO NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ.- Damos la bienvenida a todos los miembros e integrantes de las Comisiones Unidas de Vivienda y de Participación Ciudadana, así como a los medios de comunicación y por supuesto le damos la más cordial bienvenida a la Procuradora Social del Distrito Federal, a la licenciada Clara Marina Brugada Molina, a quien le agradecemos su asistencia.

Como primer punto del orden del día, le solicito al diputado Presidente de la Comisión de Participación Ciudadana, al diputado Humberto Morgan, quien estará apoyándonos aquí en esta comparecencia, proceda a pasar lista de asistencia.

EL C. SECRETARIO DIPUTADO HUMBERTO MORGAN COLON.- Por instrucciones de la Presidencia y en términos de que nos hemos comunicado con los demás diputados, diputado Presidente, le informo que se encuentran presentes la diputada Paula Adriana Soto Maldonado, del Partido Acción Nacional; la diputada Laura Piña Olmedo, del Partido de la Revolución Democrática; los diputados Edgar Torres Baltazar, el diputado Ricardo Benito Antonio León, el diputado Antonio Lima Barrios; usted, señor Presidente Nazario Norberto Sánchez, y este servidor, Humberto Morgan Colón. Por lo que podemos dar inicio en lo que se integran los demás compañeros.

EL C. PRESIDENTE.- Muy amable, diputado Humberto Morgan, también les informamos en virtud de ser una comparecencia de un funcionario público, no es necesario el quórum.

Diputado Humberto Morgan, le solicito respetuosamente si pudiera dar lectura a las reglas de la comparecencia.

EL C. SECRETARIO.- Por instrucciones de la Presidencia, se procede a dar lectura las reglas de la comparecencia, siendo estas:

1.- Exposición del informe de la servidora pública hasta por un tiempo de 20 minutos.

2.- Los integrantes de las Comisiones Unidas de Vivienda y de Participación Ciudadana, 1 por cada grupo parlamentario y por cada comisión, formularán los cuestionamientos correspondientes en dos rondas de preguntas y conforme al orden siguiente:

Primera ronda. Comisión de Vivienda: Partido Revolucionario Institucional, Partido Acción Nacional, Partido de la Revolución Democrática.

Segunda ronda. Comisión de Participación Ciudadana: Partido Alternativa Socialdemócrata y Campesina, Partido Acción Nacional, Partido de la Revolución Democrática.

El diputado que haga uso de la palabra, lo hará por un máximo de 5 minutos.

3.- Después de cada planteamiento, la compareciente hará uso de la voz para dar respuesta, contando con un tiempo máximo de 10 minutos por cada intervención.

4.- Las intervenciones de los diputados que no sean integrantes de estas Comisiones Unidas, tendrán lugar posterior al de los integrantes.

5.- Terminando la comparecencia, el diputado que así desee hacerlo, podrá hacer uso de la palabra hasta por 3 minutos para hacer alguna réplica.

6.- Las intervenciones de los diputados asistentes deberán versar única y exclusivamente respecto del objeto de materia de la presente comparecencia.

Es cuanto, diputado Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Muchas gracias, diputado Humberto Morgan.

En consecuencia, solicito a la Procuradora Social del Distrito Federal, exponga su informe respectivo hasta por un tiempo de 20 minutos, reiterando nuevamente la bienvenida y la gratitud por su presencia en estas Comisiones Unidas.

Adelante, licenciada.

LA LIC. CLARA MARINA BRUGADA MOLINA.- Claro que sí, con muchísimo gusto.

Primero, saludarlos a todos ustedes, los diputados integrantes de la Comisión de Vivienda y la Comisión de Participación Ciudadana. Agradecerles la oportunidad que ofrecen a la Procuraduría Social de estar en este Recinto ante esta soberanía, informando acerca del plan de trabajo que tenemos y sobre todo de los temas por el cual solicitaron mi comparecencia, que tiene que ver con la problemática, sobre todo de las unidades habitacionales. Entonces con muchísimo gusto vamos a dar inicio a esta exposición.

Trajimos aquí una exposición de PowerPoint y pediría que les fuera entregado a los diputados, ya todos tienen la exposición.

Voy a empezar rápidamente con los antecedentes, la Procuraduría Social del Distrito Federal surge en 1989 y es una de las primeras instituciones a nivel nacional, cuya tarea principal era efectivamente procurar la defensa de los derechos ciudadanos, específicamente los relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, además de los derechos sociales.

Se constituye como un organismo público descentralizado, con personalidad y patrimonios propios y también se le dotó de un importante nivel de autonomía, creo que esto es importante resaltar, que la Procuraduría Social fue precursora de lo que ahora son las Comisiones de Derechos Humanos.

En el año 1999 se le otorga a la Procuraduría Social coadyuvar a la implementación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles y en el año 2000 a ejecutar uno de los programas más importantes, uno de los programas sociales más importantes de la ciudad, que es el de rescate a las unidades habitacionales.

¿Cómo vemos? ¿Qué diagnóstico hacemos de la Procuraduría Social? Durante su historia como institución podemos constatar un proceso constante de ampliación de funciones, ya lo veíamos, 89, 99, 2000, y sin embargo una disminución real de los recursos. Crecen las atribuciones, las facultades, los encargos, pero va disminuyendo tanto recursos como estructura de la propia Procuraduría Social.

encontramos a la Procuraduría como un referente de los habitantes de los condominios del Distrito Federal, como una institución importante, pero también con un déficit de celeridad para resolver las problemáticas que presentan las unidades habitacionales.

Encontramos una Procuraduría Social con un desfase, que ya decíamos, entre el diseño institucional y la estructura orgánica que cuenta.

Voy a poner un ejemplo: el Programa de Rescate a Unidades Habitacionales, el PRUH, por ejemplo, que es una de las tareas más importantes que tenía la Procuraduría Social, pues no se reflejaba en la estructura formal de esta institución.

También la información financiera que tenemos de la PROSOC del 2001 al 2006, muestra disminuciones importantes en las funciones centrales de la Procuraduría.

También otro elemento importante, que la Contaduría Mayor de Hacienda ha hecho observaciones señalando de que necesitábamos elaborar por ejemplo los Manuales de Operación de años anteriores. Por eso fue importante que en estos meses que llevamos en la administración pudiéramos ir corrigiendo todas aquellas deficiencias que tenía.

Afortunadamente hoy tenemos ya el Manual de Operaciones que durante todos los años pasados no se tenía y tenemos también las reglas de operación del nuevo Programa Social.

También es importante decir que la Procuraduría Social prácticamente se convirtió en Procuraduría Condominal y abandonó todas las funciones que tenían que ver con apoyar a los ciudadanos ante las omisiones de la administración pública del Distrito Federal.

Ante esto, consideramos que en esta nueva administración entramos a una nueva etapa en la Procuraduría Social y consideramos que en esta nueva etapa hay dos grandes ejes principales, todos al tenor de lograr que el derecho a la ciudad sea un hecho para todos los capitalinos.

Esos dos ejes son los siguientes:

Uno tiene que ver con la promoción de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales de los capitalinos y el fortalecimiento institucional para la atención de la queja administrativa. Esto es muy importante, pronto vamos a echar a andar una línea telefónica específica a través de LOCATEL para que la ciudadanía cualquier queja que tenga pueda llegar directamente a la Procuraduría Social y podamos intervenir para que la Administración Pública de las diferentes

dependencias puedan cumplirle a los ciudadanos y por otro lado vamos a emprender una gran tarea que es la de promover los derechos de los ciudadanos.

Tenemos una sólida política social en la ciudad pero tiene que ser acompañada con la construcción de ciudadanía, construcción del sujeto social y este es un tema muy importante que vamos a desarrollar.

Por un lado la promoción de los derechos y por otro lado fortalecer a la Procuraduría Social en la exigibilidad de los mismos, es decir, que sea una instancia donde los ciudadanos puedan exigir que se cumplan con los programas sociales, con los servicios públicos y demás.

El otro gran eje que tenemos en la Procuraduría Social es el fomento a la cultura condominal, la atención de la queja condominal y el programa social para unidades habitacionales de interés social que ahora tienen un nombre, le denominamos Ollin Calam con unidad en movimiento. Es decir, por un lado lo que implica derechos sociales, exigencia a la administración pública ;y por otro lado, cumpliendo las atribuciones de la Ley de Propiedad en Condominio, todo lo que es fomento a la cultura condominal, el programa social, la queja condominal.

Entendemos que uno de los temas por lo tanto principales es el derecho a la ciudad, que tenemos que decir que uno de los temas específicos y muy importantes es cómo vamos construyendo una cultura condominal de convivencia en los ciudadanos, que rebasa el asunto de las leyes, aunque tengamos una muy buena ley, mientras los habitantes de las unidades habitacionales no vayan asumiendo una cultura condominal, va a ser difícil que podamos ir avanzando.

Por otro lado, el programa social para unidades habitacionales que lo hemos transformado; por un lado, teníamos un programa que otorgaba recursos a los habitantes de las unidades habitacionales para rescatar el mejoramiento físico de las unidades habitacionales. Ahora en este nuevo programa vemos que no sólo se trata de un rescate físico de las unidades habitacionales, sino que tenemos que ir a un rescate social y por lo tanto la Procuraduría Social va a articular la acción, los programas, los beneficios que tienen las demás Secretarías del gobierno de la ciudad para hacerlas llegar a las unidades habitacionales, y así tendremos que no

sólo se va a encargar de otorgar recurso que los vecinos administran y definen para qué se utiliza, para el mejoramiento de las áreas comunes, sino que también vamos a promover, por ejemplo en el tema de seguridad, en un convenio con la Secretaría de Seguridad Pública, una serie de mecanismos que van desde asesoría directa a las unidades habitacionales para tener un plan de seguridad por unidad habitacional, hasta la capacitación de promotores de medio ambiente, el impulso de azoteas verdes en unidades habitacionales, la promoción de la cultura, etcétera. En eso consiste el nuevo programa social.

Es muy importante decirles que el viernes pasado se acaba de publicar los mecanismos de operación de este programa social, estos son los nuevos lineamientos y mecanismos de operación, son las reglas de operación más grande que tiene cualquier otro programa social de la ciudad, con precisión, con transparencia, es una aportación que se hizo durante todos estos meses y ojalá lo puedan ustedes revisar y con muchísimo regresar a la Asamblea para platicar de ellos con ustedes; pero el viernes acaban de ser publicadas las nuevas reglas de operación de este programa social.

Un tema que nos corresponde es la organización condominal, es decir, según la Ley de Propiedades en Condominio, nosotros tenemos que registrar a los administradores de las unidades habitacionales. Aquí viene un cuadro interesante en el que vienen desde el 2002 cuántas unidades o conjuntos condominales se han venido registrando en la Procuraduría Social, tenemos un promedio de mil 639 registros anuales, el 30% corresponde a condominios privados y el 70% de interés social, esto es importante, aun sí todavía tenemos un déficit importante que atender.

Partimos entonces, ya centrándonos al tema de la organización de los condóminos y de la situación condominal en las unidades habitacionales, consideramos que la organización condominal es un espacio que no se la ha dado la importancia debida.

Por eso nos gusta tanto que la Comisión de Participación Ciudadana esté en esta reunión, porque consideramos que es un tema reflexionar esta organización

condominal corresponsables, que garantiza que en las unidades habitacionales pueda haber transparencia, recursos para el mantenimiento, solidaridad, etcétera, se pueda fortalecer, y entonces como Procuraduría Social y tal vez con la Asamblea Legislativa pudiéramos emprender toda una campaña de difusión, de fomento de esta organización condominal.

Otro tema importante que queríamos platicar con ustedes tiene que ver acerca ya prácticamente del cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio, y a la Procuraduría Social nos llega lo siguiente:

En el 2006 brindamos orientación a 24,071 personas que se acercaron a la Procuraduría Social para orientar en materia condominal, recibimos 4,851 quejas condominales y llevamos a cabo audiencias de conciliación 6,698. Esto fue en el 2006.

En el 2007, de enero a junio del 2007 llevamos 12,263 orientaciones brindadas, 2,625 quejas hemos recibido y hemos promovido 3,318 audiencias de conciliación.

En cuanto al arbitraje, que es el otro mecanismo que tenemos en la Procuraduría Social para atender los problemas condominales, es mínimo. En el 2006 se atendieron 17, **el problema aquí es que el arbitraje es voluntario para ambas partes y con que una de ellas no quiera el arbitraje se suspende el mismo.**

Por otro lado, tenemos otro procedimiento importantísimo, que es el procedimiento administrativo de aplicación de sanciones. Por mandato de ley se aplica la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y es prácticamente un juicio. Aquí se tiene en promedio 600 procedimientos anuales que se aplican en la Procuraduría Social, todo esto para atender los problemas condominales.

¿Cómo vemos nosotros el problema condominal, qué diagnóstico vemos? Vemos primeramente que el condominio tiene como componente central la convivencia en común y a veces de manera forzosa. La gente vive en un lugar en donde tiene que aprender a vivir con reglas. Este régimen implica compartir precisamente con otras personas la copropiedad de áreas y elementos comunes y para que esta convivencia no resulte conflictiva la ley ha establecido derechos y obligaciones a los condóminos.

Por ejemplo, podemos ver que un condómino es dueño exclusivo de su vivienda pero no puede hacer de ella lo que él quiere, como en otros casos, de ahí que en el centro de la problemática esté este elemento de la cultura condominal. No basta aplicar la ley a largo plazo, tenemos que centrarnos básicamente en el fomento a la cultura condominal.

Aquí viene este cuadro que trae muchos de los temas por los que viene el punto de acuerdo, y podemos ver que el problema principal de queja condominal es la morosidad en el pago de cuotas en el condominio. La queja de falta de pago oportuno de cuotas es el 60% de los casos, esto implica que a futuro vamos a tener un problema de mantenimiento y de conservación de los inmuebles, si esto continúa así.

Otro asunto importante tiene que ver con las quejas relacionadas con el administrador. Aquí con el administrador el problema es que no rinde cuentas, que no cumple con lo que marca la ley condominal.

El tercer problema son las quejas por conflictos de convivencia entre condóminos: ruido, juego de niños, etcétera, que afectan a terceros.

Otro tema muy importante es el que tiene que ver con las filtraciones de agua. Tenemos aquí que simplemente de filtraciones hay una buena cantidad de quejas al respecto.

El otro gran tema es el de invasión de áreas comunes. Son como los cuatro grandes temas en los que ha y queja condominal muy importante.

¿Qué vemos ante esta problemática? Que el universo a atender es enorme y los recursos humanos y materiales de la PROSOC son un poco limitados.

La atención al público en la Procuraduría Social no siempre es diligente y amable como quisiéramos, en parte puede ser parte comprensible al desgaste que ocasiona el estar atendiendo los mismos temas permanentemente y es un tema que ahorita estamos tratándolo para afrontarlo.

Los procedimientos se han ido haciendo cada vez más lentos y tortuosos. Por ejemplo, en el caso de la queja condominal, una vez presentada la queja hay que

ratificarla en los tres días siguientes, cosa que no lo marca la ley, pero ahorita está en el procedimiento, luego se notifica de forma personal al requerido condominal en su domicilio, de modo que cuando se llega a la audiencia conciliatoria ya transcurrieron aproximadamente de 6 a 8 semanas, que se alargarán si no concurre el requerido y tratándose del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones es aún más complicado; porque al tratarse de un procedimiento de estricto derecho, hay que observar los plazos y las formalidades previstas en la ley de procedimiento administrativo y en muchos casos pese al tiempo y al trabajo invertido desde la Procuraduría Social, no hay solución eficaz a las controversias.

En el caso de la vía conciliatoria y dado que el arbitraje no es forzoso, basta con que una de las partes se niegue a intentar un acuerdo para que el asunto se declare concluido, sin solución, dejando a salvo el derecho de las partes para acudir a otras instancias jurisdiccionales.

En el caso del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones, la única sanción que se aplica es la multa, limitada a los rangos que establece la ley, lo que provoca que se emitan resoluciones que algunas veces son de dudosa justicia. Como por ejemplo se le aplica una multa a un condómino que lo acusaron por no pagar la cuota y ahora la sanción es una multa o, por otro lado, se cae en la impunidad cuando por ejemplo ante un asunto de una invasión de un área común, la resolución es sancionar con una multa por una sola ocasión, entonces esto lleva a que, bueno, no importa, es una multa y yo sigo con el problema de la invasión del área común.

Por otro lado, nos encontrábamos que no había uniformidad de criterios en la Procuraduría Social, teníamos las oficinas desconcentradas y la oficina central y había una diversidad de criterios, que eso provocaba un problema mayor.

Algunas de estas limitaciones o problemas tiene que ver con problemas de la ley, que es muy importante que podamos recuperar, pero otras tiene que ver con una inercia que fue burocratizando los procedimientos.

Para afrontar todas estas dificultades hemos propuesto; primero, llevar a cabo una reestructuración institucional. El día de hoy, también esta es una excelente noticia,

el día de hoy sale publicada en la Gaceta Oficial el nuevo Reglamento de la Procuraduría Social, lo que hicimos fue transformar de manera interna, respetando por supuesto la ley y de esta manera con los cambios al reglamento ¿qué es lo queremos lograr?

Primero, fortalecer la cercanía de la Procuración con la población mediante las oficinas delegacionales. Por ley tenemos que tener una oficina por cada delegación, ahorita sólo tenemos 4 desconcentradas; bueno, con este nuevo reglamento vamos a aumentar a 7 t con recursos esperemos aumentar a 1 por delegación.

Hacer más eficiente el trabajo de la Procuraduría obteniendo más resultados con los mismos recursos y algo muy importante: simplificar los procedimientos, haciéndolos más expeditos y sencillos para suprimir o aligerar trámites inútiles o engorrosos, como los que acabamos de mencionar.

Multiplicar la capacidad de captación y atención de la queja administrativa mediante una atención descentralizada y un convenio con LOCATEL que ya mencionaba.

Unificar por supuesto los criterios y pautas de actuación de las diferentes áreas de la Procuraduría; es decir, ahora van a funcionar las oficinas delegacionales pero con un mando de criterios a través de la Subprocuraduría de Orientación y Quejas, entonces esto nos va a ayudar mucho a tener criterios claros para atender los problemas. Esto creo que es uno, hay muchas cosas que decir, es el tema entiendo yo de esta comparecencia.

Por otro lado, consideraciones acerca de nuestro presupuesto. Bueno nosotros tenemos un presupuesto aprobado por la Asamblea Legislativa de 145 millones de pesos; tenemos en el Capítulo 1000 que se aplican 61 millones; materiales y suministros un millón 849 mil; en servicios generales 6 millones 62 mil; y el Capítulo 4000, que es el Programa para Unidades Habitacionales se destinan 75 millones, que prácticamente es el recurso destinado a unidades habitacionales.

Realmente la Procuraduría Social no tiene recursos, estamos muy limitados, o sea lo único que tenemos es para la aplicación del Programa Social. Entonces bueno

aquí se lo planteamos a ustedes porque si queremos realmente tener oficinas en cada Delegación, promover la cultura condominal, atender las quejas condominales, creo que necesitamos fortalecer la estructura y la atención y los recursos por supuesto.

Bueno, ya entorno por último sobre el punto de acuerdo de realizar una consulta pública para revisar el régimen jurídico condominal, bueno pues nos parece muy importante, muy bueno que la Asamblea Legislativa avance al respecto. Consideramos que puede ser un ejercicio democrático de cómo construir las leyes a partir de esta propuesta.

Consideramos importante la involucración de los vecinos, de las asambleas condominales, de las distintas autoridades involucradas y de los estudios en el tema, y esto a través de este procedimiento de consultas nos parece muy importante.

La Procuraduría Social se une a esta propuesta por supuesto y sobre todo en el término como lo marca el dictamen que también trata de subsanar las deficiencias que limitan los elementos de la cultura condominal, fortalecer las atribuciones de la Procuraduría y de prever los mecanismos legales que garantice la seguridad de los residentes y sus bienes.

Bueno consideramos importante que el plazo que tienen, ojalá pueda ser reconsiderado para que con una buena metodología en fin podamos desarrollar bien esta tarea y proponemos que para esta subcomisión que se propone se unan investigadores expertos de la Universidad Nacional Autónoma de México y de la Universidad Metropolitana.

Bueno pues muy brevemente, hay muchas cosas que decir, pero para están las preguntas.

Muchísimas gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Muchas gracias licenciada Clara Marina Brugada, Procuradora Social del Distrito Federal.

Se abre la primera ronda de oradores, correspondiendo el turno a los diputados integrantes de la Comisión de Vivienda y posteriormente a los integrantes de la Comisión de Participación Ciudadana, con 5 minutos para cada uno en su intervención.

Muy bien, ¿se encuentran diputados del Partido Revolucionario Institucional? Entonces tiene la palabra la diputada Laura Piña.

Adelante.

LA C. DIPUTADA LAURA PIÑA OLMEDO.- La intención de estar aquí precisamente, aunque no estamos en muy buenas condiciones, es porque nos interesa; nos interesa trabajar conjuntamente con la Procuraduría Social, porque ya habíamos mencionado en otras mesas de trabajo que hemos venido desarrollando, los problemas que se generan en las unidades habitacionales en cuanto a la invasión de áreas que la Procuradora ya habló.

Nos interesa muchísimo colaborar con usted, estar al pendiente porque muchas de las quejas son conciliadoras. Yo mencionaba y ojalá usted nos pueda comentar, porque en muchos de los casos tenemos por ejemplo la Unidad Vicente Guerrero, tenemos Aeropuerto, Arenal, Morelos, donde a partir de los sismos del 85 se crearon muchísimas unidades que son parte de la vida interna de la ciudad.

Entonces de ahí se han derivado de muchísimos problemas y algo que nos preocupa y que nos quiere ocupar también es coordinarnos con ustedes, trabajar acerca de las unidades habitacionales porque es fundamental.

Hay muchísimos vecinos que ya la Ley de Participación Ciudadana pues simplemente ni la toman en cuenta, ni le hacen caso y si se trata de invasión, ellos invaden aunque tengan que afectar a terceros. Es algo que nos preocupa muchísimo y que la gente nos ha estado pidiendo.

Yo pido una disculpa por haber tomado el micrófono por asalto, pero hice un gran esfuerzo por venir. Gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Muchas gracias, diputada Laura Piña.

Adelante si quisiera dar respuesta.

LA LIC. CLARA MARINA BRUGADA MOLINA.- Diputada Laura Piña, yo me pongo a sus órdenes para poder coordinarnos, pero yo entiendo que la mesa va a sacar la conclusión de un punto de acuerdo que nos va a ayudar muchísimo.

Sin embargo, me parece importante, yo quisiera platicar posteriormente con ustedes acerca de un tema que tiene que ver con las medidas de apremio que tiene la Procuraduría Social, sobre todo con la invasión de áreas comunes.

Actualmente la Procuraduría Social desde nuestro punto de vista, aquí con nuestros compañeros, del equipo de la Procuraduría Social, consideramos que no se ha ejercido todas las facultades que nos da la ley por ejemplo en la invasión de áreas comunes y queremos empezar a ejercer estas medidas de apremio y de repente ustedes proponernos una unidad habitacional y que empecemos a rescatar las áreas comunes en donde la comunidad esté de acuerdo y la podamos hacer, pues yo les propongo eso, como un tema en el que de acuerdo a la interpretación que hacemos de la ley, podemos llevarlo a cabo.

Entonces con mucho gusto retomamos la coordinación para que la Procuraduría Social no sólo se quede en conciliar temas difíciles, sino que también podamos aplicar medidas que obliguen a combatir precisamente los problemas.

Gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Muchas gracias, licenciada Clara Marina Brugada.

¿Algún diputado del Partido Acción Nacional quiere hacer uso de la palabra?

LA C. DIPUTADA PAULA ADRIANA SOTO MALDONADO.- Gracias. Buenas tardes, señora Procuradora, bienvenida.

El tema que nos ocupa en esta reunión de trabajo, es respecto a la proposición con punto de acuerdo que presentó en días pasados el diputado Juan Ricardo García Hernández y al respecto le voy a formular 7 preguntas.

En principio, según la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, la Procuraduría Social del Distrito Federal tiene las facultades para realizar las consultas vecinales, según se desprende de los artículos 23 fracción A, inciso 5)

de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, así como el artículo 6 fracción IV del Reglamento.

Le voy a hacer al respecto dos preguntas: ¿Existe actualmente el presupuesto disponible para llevar a cabo una consulta vecinal al interior de las entidades habitacionales con el objetivo de analizar el régimen jurídico condominal y en su caso a cuánto asciende dicho presupuesto? y ¿Considera usted pertinente en el marco de llevar a cabo una reforma integral al régimen jurídico condominal ampliar la consulta vecinal, no sólo a las unidades habitacionales, sino a todos aquellos condominios que se encuentren bajo este régimen?

En relación a su informe anual de actividades 2006 que se encuentra publicado en la página de Internet y en específico en relación al punto 2 bajo el rubro atención a la ciudadanía en materia condominal y de arrendamiento, señala que la mayoría de las personas que viven bajo la figura de propiedad en condominio desconocen sus derechos y sus obligaciones como condóminos.

Al respecto le pregunto: ¿Cuáles son las acciones efectivas que la Procuraduría Social implementa para buscar la asesoría y capacitación de los condóminos que viven bajo el régimen jurídico condominal y qué resultados se obtienen con las herramientas implementadas.

En este mismo punto pero en relación a la conciliación condominal, se menciona que el procedimiento de conciliación en materia condominal representa un medio de gran utilidad para las controversias que se presentan entre condóminos y entre estos y su administrador, ya hablé en gran parte de ello y que en el ejercicio que se informa, refiriéndonos al 2006, se atendieron 6 mil 698 audiencias de conciliación condominal. La pregunta sería: De las 6 mil 698 audiencias de conciliación condominal que se atendieron, ¿qué porcentaje de ellas se resolvieron satisfactoriamente y cuáles no llegaron a una conclusión?

Por otra parte, a partir del año 2001 el entonces Jefe de Gobierno otorgó a través de un acuerdo específico las facultades a la PROSOC para operar el Programa de Rescate de Unidades Habitacionales de interés social y el cual a la fecha lleva el nombre de Programa Social para las Unidades Habitacionales del Distrito Federal.

Al respecto, y haciendo referencia nuevamente al informe de actividades de la Procuraduría Social 2006, señala que el objetivo principal del programa es revertir el deterioro físico y social de los conjuntos habitacionales de interés social en la Ciudad de México a través de la entrega de apoyos económicos a los vecinos, quienes debidamente organizados deciden cómo aplicarlo al mantenimiento de las áreas comunes.

El informe cita que con el Programa para el Rescate de Unidades Habitacionales se generaron empleos eventuales directos y se contó con la participación de distintas empresas, prestadores de servicios y establecimientos comerciales señalados por los ciudadanos a través de los Comités de Administración. Que los Comités de Administración contrataron a un total de 5039 empresas y/o prestadores de servicios y 35841 empleos eventuales directos. Dichos programas plantean diversos objetivos y metas a instrumentar en materia de mejora de las unidades habitacionales.

Ahora bien, el pasado 3 de agosto del presente publicó la dependencia a su cargo en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los lineamientos, que ya nos los mostró, y mecanismos de operación del Programa Social para Unidades Habitacionales de interés social Ollin Calam con unidad de movimiento, para el ejercicio fiscal 2007, mismo que si bien al igual que los programas anteriores establece las normas y criterios, lo reconocemos, de ayuda y subsidio a las unidades habitacionales, no termina de establecer claramente otras cuestiones al mismo tema.

Le pregunto: ¿De qué forma se lleva a cabo la supervisión y fiscalización de la aplicación de los recursos que se otorgan a los ciudadanos bajo este programa y cuáles son los medios a través de los cuales se demuestra la utilización del recurso en comento en lo que específicamente debe ejercerse? ¿Con base en qué criterios o cómo se elige a los prestadores de servicios y/o empresas contratadas para realizar las mejoras susceptibles de realizarse con el subsidio o ayuda otorgada? ¿Cómo se elige a los asesores técnicos designados para la aplicación de los recursos y a cuánto asciende el porcentaje del monto destinado al pago de dicha asesoría técnica?

Agradeciendo de antemano sus respuestas, señora Procuradora.

Es cuanto, diputado Presidente.

EL C. PRESIDENTE.- Muchas gracias, diputada Paula Soto.

Tiene el uso de la palabra la licenciada Clara Marina Brugada para dar respuesta.

LA C. LICENCIADA CLARA MARINA BRUGADA MOLINA.- Bien, diputada Paula Adriana Soto, con mucho gusto le doy respuesta a las interrogantes.

Primero acerca de que si tenemos recursos para la consulta. Bueno, yo acababa de mencionar que efectivamente la Procuraduría Social está limitada en los recursos, sin embargo tenemos un trabajo en las unidades habitacionales para echar a andar el programa social. Entonces utilizando precisamente esta estructura e infraestructura que tenemos de personal para el programa social, consideramos que podemos echar a andar la consulta en las unidades habitacionales.

Entonces sin tener un determinado presupuesto específico para esta consulta podemos llevarla a cabo.

Por eso hablaba yo de los tiempos, de acuerdo a como está la propuesta de dictamen, entiendo yo, pues habla de tiempos ahí un poco cortos, que quisiéramos que se pudiera reconsiderar para que pudiéramos desarrollar esta consulta.

Luego acerca de que si se puede ampliar la consulta vecinal. Tenemos en la nueva estructura del Reglamento nuevo de la Procuraduría Social un área que es, lo que antes era la Subprocuraduría de Concertación Social ahora es la Subprocuraduría de Promoción de los Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales de los Capitalinos, como Subprocuraduría, y la misión principal de esta instancia es la de promoción de los derechos no sólo en unidades habitacionales sino en general en la ciudad, en las distintas colonias, barrios y demás de la ciudad. Entonces podríamos ampliar la consulta, posteriormente en su pregunta acerca de las consultas, podríamos ampliarla.

En torno al informe de actividades usted menciona que efectivamente nosotros decimos que la mayoría de los condóminos o de los habitantes no conocen sus derechos y un poco qué hemos hecho, qué acciones hemos hecho o qué estamos haciendo.

Le quiero comentar que tenemos un programa para impulsar una intensa campaña de promoción de la cultura condominal, que me refería yo en la exposición, y tenemos también a través de esta Subprocuraduría de los Derechos Sociales varias acciones que tienen que ver con el objetivo de que la gente conozca la ley y pueda retomarla en su actuar cotidiano.

Tenemos actividades que van a dar capacitación a los administradores, a los miembros de comités de vigilancia y condóminos, a eventos que lleven a la reflexión sobre los valores para una convivencia solidaria en las unidades habitacionales.

Tenemos también varias actividades como son cursos de capacitación en patios y unidades habitacionales 230.

Algunas metas específicas: cursos para administradores 115 cursos, población también que vamos a capacitar con ya metas muy concretas, visitas guiadas. Tenemos un programa que se llama "Aprendiendo a Convivir", que se trata de una experiencia para niños de cómo se debe convivir en una unidad habitacional, entonces tenemos visitas guiadas, por ejemplo anualmente se hacen cientos de visitas; en fin hay una serie de acciones en un plan de trabajo para fomentar la cultura condominal.

Acerca de la conciliación. ¿Cuántas de estas audiencias de conciliación tienen una solución o avanzamos favorablemente? El 60%, el 60% de las audiencias terminan en convenios de acuerdo entre los condóminos.

En torno al Programa de Rescate a Unidades Habitacionales aquí la pregunta tiene que ver sobre los mecanismos de supervisión y fiscalización. Les queremos comentar lo siguiente: precisamente aquí decidimos hacer algunos cambios con respecto al programa que antes funcionaba.

Ustedes en las nuevas reglas de operación van a darse cuenta que los anexos precisamente de estas reglas de operación todos tienen que ver con la supervisión y fiscalización a los comités. Teníamos que el recurso se le da a los comités de administración y vigilancia, y estos comités se encargaban de contratar al prestador de servicios, que era quien ejercía la obra. Muchos comités a veces no le daban el seguimiento correcto a la obra que hacían los prestadores de servicios o los prestadores de servicios se aprovechaban de que los comités no tenían los elementos técnicos y no cumplían como debería de ser.

Entonces, ahora para evitar precisamente todo eso hemos dispuesto en las reglas de operación un elemento que es el asesor técnico externo. ¿Qué quiere decir? Que esta persona, que es un ingeniero, arquitecto, en fin, hay varios criterios en las reglas de operación que especifican todo lo que debe de cumplir un asesor técnico externo, estas personas van a acompañar el proceso desde la primera asamblea en donde a los habitantes de la unidad habitacional se les informa que hay un recurso para ellos, van a elaborar el proyecto técnico de acuerdo a las necesidades que plantea la población; van a elaborar también todo el programa con el cual los prestadores de servicio van a poder participar en el concurso para que sean electos por la asamblea; y van a revisar que todo este plan de trabajo se desarrolle a través de minutas, bitácoras, reuniones permanentes con el prestador de servicios, en fin; es decir, necesitaba el Programa Social un asesor técnico que garantizara que se llevaba a cabo la obra y que se llevaba a cabo la obra como debe de ser.

En torno a las supervisión y la fiscalización va de la mano el Comité de Administración y de Vigilancia junto el asesor técnico en todo momento hay toda una serie de criterios en las reglas de operación que tienen que cumplir. Voy a poner un ejemplo: los cheques. Si se le entrega, obviamente no se entrega todo, la cantidad de recursos en una sola exhibición, es por partes y no se le entrega la segunda parte hasta que no haya cumplido la primera y quede demostrado que así es, en fin.

Creo yo que en todo este tema de supervisión y fiscalización es lo que más desarrollan estos mecanismos de operación para evitar que se dieran situaciones en las que no se cumpliera el objetivo del programa.

Entonces, a mí me gustaría que pudiéramos en otro momento analizar con precisión los mecanismos de operación y recibir por parte de ustedes sus opiniones, nos interesa muchísimo recibirlas.

Yo le quiero decir que con estos nuevos mecanismos de operación se garantiza la supervisión, la fiscalización y el porcentaje de cuántos recursos se le da a los asesores técnicos, en porcentaje es el 7 por ciento; porque no se trata sólo de elaborar el proyecto, todo el año se van a pasar los asesores técnicos asesorando y trabajando para garantizar la obra.

Perdón ya me pasé del tiempo.

EL C. DIPUTADO NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ.- Muchas gracias, licenciado Clara Brugada.

Se incorporan a la comparecencia los diputados Elvira Murillo Mendoza, del Partido Acción Nacional y Juan Ricardo García Hernández, del Partido del Trabajo. Bienvenidos.

Tienen el uso de la palabra los diputados del Partido de la Revolución Democrática, quien quiera hacer uso de la palabra. Adelante, diputado Antonio Lima.

EL C. DIPUTADO ANTONIO LIMA BARRIOS.- Gracias, diputado Presidente. Bienvenida, compañera Procuradora Social.

Quiero comentar que el espíritu de la reunión surgió en dos sentidos, surgió primero efectivamente por el punto de Acuerdo que presentó nuestro compañero diputado Juan Ricardo García Hernández respecto a conocer sobre diversos temas que ahí se señalan; pero la otra parte tenía que ver con algunas iniciativas que ya se están empezando a dictaminar respecto a modificaciones de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio y de la Ley de Participación Ciudadana.

En este caso, las primeras modificaciones fue una que yo tuve a bien presentar, en donde precisamente se trata de hacer explícita la diferencia entre la representación vecinal por ejemplo y la representación condominal en términos de la propia ley, hacerlo explícito y se habló ahí de todas las demás modificaciones que se pensaban hacer, de hecho se decía hay que esperar el resultado de la consulta para poder hacer una revisión mucho más profunda de la ley.

Tenemos aquí el espíritu de que vamos a hacer reformas profundas a esto, ojalá y nos dé el tiempo y la disponibilidad política para ello pero, bueno, ése es el espíritu de la reunión y creo que sí sería importante plantearlo; y sería importante plantearlo por lo siguiente.

En este caso yo dividiría en dos partes la pregunta: Uno, lo que tiene que ver con la aplicación de estos recursos que aquí se menciona y que ahí la pregunta básicamente sería ¿cuál es su opinión, su análisis así muy rápido, respecto al funcionamiento del programa piloto que se inició en 1998, el programa anterior que ahí ya nos ha dado algunas opiniones y del nuevo programa que se está haciendo en esta administración, sobre todo en lo referente al espíritu también de ese programa?

Yo tuve el honor de participar en el primer programa político y el objetivo fundamental de ello era efectivamente revertir el deterioro físico y social de las unidades habitacionales, pero también se decía es detonar o reactivar la organización condominal de manera legal. De tal manera que me gustaría su opinión en ese sentido.

Lo digo porque precisamente a 10 años, casi 10 años de haber iniciado este programa muy importante para la administración democrática de la ciudad, estos comités de administración y vigilancia que señala de alguna manera, desde mi punto de vista muy personal, tal vez significó la aceptación de que no se pudo avanzar en el conocimiento y reconocimiento de las administraciones formales, porque resulta que entonces en algunos casos que es igual motivo de algunas quejas, tenemos a la administración formal, la que fue electa, la que tiene una personalidad jurídica determinada y tenemos otra que no siempre es la misma, un

comité de administración y vigilancia que se elige, como aquí lo ha señalado, y que de alguna manera, desde nuestro punto de vista, ahí a veces tiene un problema de competencia. Es decir, ustedes qué estarían privilegiando: la personalidad jurídica que tienen los administradores o en algunos casos las administraciones que se han perdido, porque ese era el espíritu del programa piloto, de que precisamente el recurso fuera un pretexto o un motivo para que los condóminos dijeran ahí sí tenemos que activar o reactivar nuestra representación legal para poder tener esos recursos, y no sólo eso, sino para además tener la personalidad jurídica como para hacer convenios, en este caso con Compañía de Luz, que es el otro gran problema, por ejemplo, y que no se pueda hacer porque precisamente que nos fuimos por el camino fácil de mejor crear un comité de administración y vigilancia. Eso es lo que tendría que ver con la parte del programa, y por supuesto no he tenido la oportunidad de revisar estos documentos, yo creo que hay que revisarlos para ver qué aporte hay con relación a esta problemática.

Finalmente lo que tiene que ver con los conflictos condominales, la pregunta sería, siente usted que después de esta evaluación autocrítica que siento en algunos de sus comentarios y en las respuestas que ha dado a otras preguntas, la Procuraduría cumpliría con este objetivo si se le dan más atribuciones o estaríamos pensando en que realmente los conflictos que se dan ya entre los condóminos deberían de entrar al terreno de la procuración de justicia, lo cual implicaría que tendremos que buscar una reforma pero en otro sentido, porque por lo menos, y tener todavía por supuesto el resultado de esta consulta, sí le puedo decir, porque es un problema en la ciudad, pero particularmente en el distrito que yo represento donde alrededor 70% de la población vive en unidades habitacionales, sí le puedo decir, por el contacto que hemos tenido con la gente, que la mayoría de la gente, es decir, los interesados, también hay que ver ahí el sesgo de la opinión que podamos tener, de la gente más interesada, más participativa que son generalmente los administradores, ellos dicen lo que nos urge es una ley que tenga dientes y que haga lo posible porque se cumpla con el asunto del pago, pero ya no conciliaciones, ellos nos dicen a veces que hasta es

pérdida de tiempo, sino irnos sobre un proceso legal, administrativo en el cual se pueda tener un respuesta. Entonces mi preguntaría sería, usted cree que la resolución de esos problemas estaría en darle mayores facultades a la Procuraduría o tendríamos que legislar sobre el terreno de la procuración de justicia.

Por sus respuestas, gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Muchas gracias, diputado Antonio Lima Barrios.

Cedemos el uso de la palabra la Procuradora Social. Adelante, licenciada Clara Brugada.

LA LIC. CLARA MARINA BRUGADA MOLINA.- Gracias, diputado Presidente.

Con respecto al asunto de los distintos organismos, representaciones vecinales, condominales que existen en las unidades habitacionales, yo creo que es un tema que hay que profundizarlo más, efectivamente nosotros consideramos que hay que rescatar la primera experiencia piloto a la que usted se refiere porque creo yo que en los últimos años se cumplía con el programa social, pero el objetivo de garantizar la organización condominal a partir del apoyo que se le daba a las unidades habitacionales se dejó por un momento. Ahora uno de los objetivos principales precisamente del nuevo programa tiene que ver con la organización condominal, no condicionada, creo que no iríamos al asunto de condicionar, pero si el gobierno de la ciudad está destinando los recursos a las unidades habitacionales, la mínima corresponsabilidad que tendría que haber de los habitantes en las unidades habitacionales es la organización condominal. Entonces para eso nosotros consideramos que se tiene que trabajar no sólo el asunto de entregar el recurso para el rescate físico, sino meterle a toda la cuestión social, a las acciones sociales, pero también a todo lo que es el fomento a la cultura condominal.

Entonces nosotros tenemos metas, nos hemos propuesto metas para que en cada unidad habitacional en el que se está dando un recurso podamos a mediano plazo, no en un año como quisiéramos o en medio año, sino a mediano plazo

garantizar la organización condominal. Creo que eso es clave y es uno de los objetivos.

Ahora, el asunto aquí creo yo que tiene que ver también con cuestiones de revisar la ley. Por ejemplo, qué pasa con aquel administrador, de acuerdo a la ley de propiedades en condominio, se elige y dice que puede ser, puede haber reelección en los dos años consecutivos, pero no dice la ley qué va a pasar si no vuelve a haber elección y entonces continua siendo administrador o no. Ese es uno por ejemplo de los temas más importantes que tenemos que revisar en la ley y eso tiene que ver también con la organización condominal por supuesto.

Qué tanto el 25 por ciento, verdad, aquí hay todo un debate, el 25 por ciento de los condóminos, que son los que tiene las facultades para convocar a una asamblea, debe ser ese el porcentaje. Hay distintas opiniones. Bajarlo implicaría una cuestión de no tener una convocatoria representativa, pero actualmente se convierte en un obstáculo para la organización condominal real.

¿Por qué no se le otorga atribuciones a la Procuraduría Social para poder convocar a las asambleas condominales en casos específicos? No quiero mencionar aquí casos concretos, pero de verdad que hay unidades habitacionales que es tan irreconciliable el asunto entre los distintos grupos, que lo que conviene es que se convoque a una elección de manera institucional.

Entonces esos son los temas, creo que usted tocó específicamente los temas que tendríamos que estar discutiendo y obviamente que la Procuraduría Social pues con todas estas definiciones y aclaraciones en la ley podemos ejercer mejor nuestro papel, independientemente de que vayamos viendo a qué otras instancias, qué otras responsabilidades se les pueda dar.

La PROSOC, si se modifican algunos artículos a la ley de propiedad en condominio, resolvería muchísimas cosas. Todos los atorones que tenemos para la organización condominal porque no pueden cubrir el 25 por ciento en la mayoría de los condóminos.

Gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Muchas gracias licenciada Clara Brugada.

¿Algún diputado del PRD quiere hacer uso de la palabra?

Diputado Humberto Morgan Colón, adelante.

EL C. DIPUTADO HUMBERTO MORGAN COLON.- Muchas gracias y nuevamente reiteramos la bienvenida a la señora Procuradora Social, y efectivamente la intención del punto de acuerdo y la comparecencia como aquí ya se ha comentado, pues tiene que ver con una convergencia entre la Procuraduría Social, el Gobierno de la Ciudad, las Delegaciones, porque muchas de las Delegaciones tienen ya dentro de sus apoyos y estructuras también programas parecidos al PRU, es el caso por ejemplo de Alvaro Obregón, que tiene aproximadamente 130 unidades habitacionales con una población muy grande, es el caso de la Unidad Habitacional Plateros, de la Unidad Habitacional Santa Fe, que por falta precisamente de una normatividad o de una reglamentación pues van en deterioro físico todas las instalaciones las áreas comunes y los vecinos efectivamente en ese caso han venido sufriendo diferencias entre ellos mismos; es el caso muchas veces de que el PRU o en el caso de Alvaro Obregón, el llamado “Convive” que era un programa de asistencia a unidades habitacionales con apoyo también para el rescate de áreas comunes, pintura de edificios, recambio de tuberías sanitarias, etcétera, pues bueno generaba mucha división.

Por un lado afortunadamente hoy a través de la iniciativa del diputado Antonio Lima, que próximamente se votará en pleno, habrá una definición específica entre la representación vecinal que pudiera ser el comité vecinal o ya la administración que pudiera determinar sobre las obras, sobre las situaciones claras que una unidad habitacional determinaría en caso de hacer mejoras o de cobrar las cuotas de recuperación o las cuotas de apoyo para mantenimiento.

En ese sentido, Procuradora, lo que más nos interesa es que pudiéramos a la brevedad establecer la subcoordinación, que pudiéramos impulsar desde la Asamblea Legislativa, con este nuevo elemento que usted adiciona que nos parece fundamental y es que los expertos en la materia, los académicos de la Universidad Nacional Autónoma de México y de otras universidades se integren

para que a finales de este año, esa es la expectativa de los participantes de las comisiones de Vivienda y de Participación Ciudadana, pudiéramos tener un marco para proponer en cambios, reformas e incluso plantearlo como una gran reestructuración de la ley condominal, y que esto efectivamente nos ayude para que los vecinos tengan no sólo más capacidad de decisiones en sus unidades habitacionales, sino la posibilidad y más elementos para que pudieran transformar su vida, no sólo en las condiciones físicas de su patrimonio, sino sobre todo en las de convivencia, en las de solidaridad, que hemos perdido por estas divergencias que hay entre comités vecinales, administraciones que generalmente no funcionan.

En el caso de que se integren los comités de administración para el PRUB o para otros programas delegacionales, pues crea una tercera división que de manera indirecta bueno también propiciamos o se propician los gobiernos en turno. Por un lado el PRUB, por otro lado las delegaciones, porque ante la incapacidad de los comités vecinales y antes el rechazo de los vecinos de las propias administraciones formales, se elige una tercera figura.

En ese sentido, pues agradecemos muchísimo esta disposición de la Procuraduría y solicitaría yo de manera particular, personal, seguramente mis compañeras y compañeros se sumarán para que próximamente que hagamos una invitación respetuosa ya para esta subcoordinación, pudiera también usted invitar a estos especialistas de la UNAM.

EL C. PRESIDENTE.- Muchas gracias, diputado Humberto Morgan.

Efectivamente ha habido y hay demasiadas denuncias y la problemática existente en los condominios. Pero nosotros hemos observado que efectivamente en la Ley condominal hay muchas lagunas.

Nos hemos percatado que esta ley no se ejecuta, efectivamente tiene algunas penalidades, unas más bien multas, en las cuales no se ejecutan y no se llevan a cabo.

Nosotros hemos visto que muchos condóminos invaden áreas verdes, áreas comunes, invaden estacionamientos y definitivamente nosotros creemos que es

necesario hacer un cambio radical de 360 grados a la Ley del Régimen en Condominios en el Distrito Federal.

A tal efecto de dar efectivamente mayores funciones a la PROSOC, de eso nos queda ninguna duda, nosotros lo hemos visto, lo hemos señalado, no se puede aplicar la ley cuando existen lagunas en la misma, por lo cual Procuradora Social, nosotros estamos en la disposición de presentar en los próximos meses una ley para que ustedes puedan operar y ejecutar y no sea un elefante blanco como se le ha llamado a la Procuraduría Social. De hecho nosotros creemos que puede salir adelante con ese cambio en la Ley.

Yo nada más quisiera preguntarle en la actualidad, cuál es, a nosotros nos han llegado muchos condóminos que hay mucha delincuencia en varias unidades habitacionales.

¿Cómo se coordina la Procuraduría Social con la Secretaría de Seguridad Pública para proteger a los condóminos en las unidades habitacionales? ¿Si es o ahí existe, cómo combate la Procuraduría Social la delincuencia al interior de las mismas? ¿Cuáles son los mecanismos de coordinación de la Procuraduría Social con los órganos de administración de los inmuebles en condominio?

Adelante, Procuradora.

LA C. LICENCIADA CLARA MARINA BRUGADA MOLINA.- Vamos a contestar a los dos Presidentes de las Comisiones, tanto de Vivienda como de Participación Ciudadana.

Consideramos que efectivamente hay una participación concurrente de diversas instituciones en las unidades habitacionales, desde la Asamblea Legislativa con respecto a lo que tiene que ver con las modificaciones de la ley, las delegaciones, el Gobierno Central, las instancias jurisdiccionales, en fin.

Entonces nos parece que efectivamente el tema de la participación de las delegaciones de hecho ya tienen algunas delegaciones ya programas específicos

y que pues es necesario que se vaya regulando, que se vaya avanzando al respecto.

Pero no hay que olvidar algo, la ciudad cuenta con una institución especializada en el tema, que es la Procuraduría Social, y que como tal esta institución tiene que fortalecerse, efectivamente tenemos que revisar la ley con muchísimo gusto, pero creo que se tiene que aprovechar esa experiencia tan importante que tiene la Procuraduría Social en el tema condominal, y que más bien aquí tendríamos que ver la manera de cómo fortalecer la participación de esta institución para las unidades habitacionales.

En torno a la cuestión de las lagunas de la ley y toda esta serie de situaciones, efectivamente, quiero comentar algunos ejemplos de modificaciones que requiere la ley, rápidamente.

Por ejemplo, en el tema que tiene que ver con depurar algunas contradicciones, tenemos que el artículo 88 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, a los administradores que quieren demandar en la vía civil a un condómino el artículo 88 le pone como requisito que tenga que ser aprobado por una asamblea, por la mayoría de una asamblea, para emprender una demanda civil. Sin embargo el artículo 43 fracción XVII le otorga facultades al administrador como apoderado general para pleitos y cobranzas, lo cual incluye la facultad de demandar. Aquí hay una contradicción que tendríamos que estar revisando.

Otro tema importante es acerca por ejemplo del arbitraje. El artículo 1º de la ley dice que el arbitraje es voluntario y a petición de partes y el artículo 68 en su último párrafo dice que, bueno, dispone en forma imperativa que en caso de que no haya conciliación se someterán las diferencias al arbitraje. Entonces ahí hay también otro problemita que hay que precisar para llenar las lagunas.

El artículo 42, el caso de la duración del nombramiento de administrador, o sea, llevamos arrastrando este tema que se tendría que corregir o se tendría que aclarar en la ley para precisar la competencia.

Yo ya me refería al artículo 34, que tiene que ver con quién debe convocar asambleas. Bueno, el administrador, el Comité de Vigilancia el 25 por ciento, pero en este último es donde hay problemas, y si la Procuraduría tuviera esa atribución de convocar asambleas en casos específicos nos resolvería muchísimos problemas.

De esta manera también los programas sociales, digamos con el objetivo de lograr la organización condominal los programas sociales también estarían, ya no habría tantos comités y tantas formas de organización porque ya habría facilidad de cómo cada unidad habitacional debería de estar organizada.

Entonces es pues sí muy importante a lo que se refiere usted, diputado, y ojalá podamos ahí con los diputados aquí de la Asamblea trabajar al respecto.

Por supuesto que en otros temas, como el que tiene que ver con la seguridad pública, estamos a punto de firmar un convenio con la Secretaría de Seguridad Pública en el que todas las propuestas de prevención, los programas de prevención que tiene la Secretaría de Seguridad Pública los vamos a echar a andar en las unidades habitacionales; y algunos instrumentos, como por ejemplo en aquellas unidades habitacionales en donde tienen vigilancia puedan acceder a tener una radio con un canal directo con la policía. Entonces, son algunos de los temas que vamos a avanzar en los convenios con la Secretaría de Seguridad Pública.

Quiero también por último aclarar, un poco también dándole respuesta al diputado Lima, que en las Comisiones de Administración del Programa Social, en donde hay administrador se incluye directamente o forma parte del Comité de Administración, no se excluye, no son entes por separados, en donde existe administrador se incluye en el Comité, sin embargo creo yo que si avanzamos a la cuestión de la organización condominal estaremos evitando incrementar o multiplicar las formas organizativas y más bien la que haya dimensionarla o redimensionarla.

Gracias.

EL C. DIPUTADO NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ.- Muchas gracias, licenciada Clara Marina Brugada.

¿Algún diputado quisiera hacer uso de la palabra? Adelante diputado Benito Antonio León.

EL C. DIPUTADO RICARDO BENITO ANTONIO LEÓN.- Muy buenas tardes a todas y a todos.

Reiterar la bienvenida que ya hicieron los compañeros diputados, licenciada Clara Brugada, ésta también fue su casa y bienvenida una vez más.

Algunos puntos importantes que quisiera yo tocar sería en las unidades habitacionales consideradas ya como una propiedad particular por lo regular cuando hay algunas demandas y necesidades se dirigen a la delegación correspondiente, la delegación luego les comenta a los vecinos como es una unidad particular no es de su competencia.

Sabemos que se asigna un recurso para atender prioridades en las unidades habitacionales, que usted nos ha hecho una exposición muy amplia, pero al existir estas demandas por ejemplo como las luminarias, el drenaje, la poda de árboles, que ya están lastimando la cimentación, ¿cómo podría usted coordinarse con las jefaturas delegacionales o de qué manera se puede atacar estos problemas que son pero tremendos y ya los vecinos de las unidades no saben quién, cómo o a dónde hay que acudir para poder atender estas necesidades que son prioritarias para ellos? Primera pregunta.

Segunda, de los recursos ya asignados en años anteriores sabemos que no es su responsabilidad de poder responder a estas situaciones, pero hablando de vicios ocultos, por la inexperiencia a lo mejor de los Comités Administrativos se han dejado problemas muy graves que también son causa de que los vecinos de las unidades habitacionales están viviendo en un caos.

Hablando concretamente de la Unidad Infonavit Iztacalco sus sótanos están inundados con aguas negras, ya se aplicó un recurso en años anteriores pero la obra no fue terminada como debería haber sido y esa es la consecuencia. ¿Cómo

o en qué situación estaría la Procuraduría para ir revisando estas obras a lo mejor mal hechas y cómo se le podría dar una respuesta inmediata satisfactoria a los vecinos de esta unidad habitacional?

Tercera. Me gustaría escuchar su punto de vista sobre el **administrador condominal externo, qué opina usted sobre este tema.**

Cuarto. Una propuesta muy interesante debido a las circunstancias que se están dando en este tiempo de lluvias por las famosas grietas decimos y está constatado técnicamente que al extraer el agua del subsuelo son situaciones que se están dando en varias delegaciones, no solamente en una sino en varias delegaciones.

¿Cómo podemos esta Procuraduría Social y esta Asamblea Legislativa sumar esfuerzos para ir viendo y revisando de las unidades habitacionales más grandes que existen en el Distrito Federal que el agua pluvial que cae en los últimos condominios, el último departamento, se puedan ir aprovechando para ir inyectándolos al manto acuífero, o sea cómo ustedes y nosotros sumamos ese esfuerzo? Se me ocurre ahorita pensar que a lo mejor se puede en un espacio específico crear un pozo de absorción, pero eso requiere una inversión muy grande porque tendríamos que canalizar las aguas pluviales hacia ese espacio.

¿De qué manera ustedes, la PROSOC y nosotros en la Asamblea Legislativa podemos ir asentando nuestro granito de arena para ir, a lo mejor no resolver este problema, pero sí dar un paliativo para que no estemos en corto tiempo sufriendo consecuencias muy graves como las que se vaticinan.

Licenciada Clara, por sus respuestas le agradezco de antemano.

Es cuanto, diputado Presidente-

EL C. DIPUTADO NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ.- Muchas gracias, Ricardo Antonio Benito León.

Licenciada Clara María Brugada, tiene el uso de la palabra.

LA C. LIC. CLARIA MARÍA BRUGADA.- Gracias, diputado Ricardo Benito.

La propuesta para coordinarnos con las delegaciones es a través de un convenio; estamos generando convenios, siempre se han hecho entre las delegaciones y la Procuraduría Social y eso es muy bueno porque las delegaciones dicen, bueno, nosotros podemos apoyar a la unidad habitacional con tal programa o con tales medidas y la Procuraduría Social en otras y entonces eso reditúa en fortalecer los recursos tanto de las delegaciones que otorga la Procuraduría Social y no repetir, duplicar, en fin.

Por ejemplo, hay delegaciones que dicen nosotros vamos a atender todas las unidades habitacionales pequeñas. Entonces, va a haber recursos, en el Programa Social sólo se atiende de 30 viviendas hacia arriba, entonces ya nosotros nos encargamos de dar recursos hacia otro rubro de unidades o por ejemplo con la Delegación Coyoacán que estamos a punto de firmar el convenio, ellos dicen nosotros vamos a apoyar en podas, en luminarias, en drenaje, etcétera y la Procuraduría Social, bueno, la población va a decidir que se utilice para otro tipo de trabajos mucho más fuertes.

Entonces, es a través de convenios; que de hecho se han realizado a lo largo de los años y se van a continuar haciendo.

Sobre el problema concreto de la unidad habitacional, con gusto si quiere podemos platicar, digo, para ahorita no entrar a un tema específico de los vicios ocultos y de los problemas graves que está aconteciendo en esa unidad habitacional, pero tiene que ver con lo mismo; es decir, si no hay una supervisión externa, técnica, profesional, pues muchas veces las empresas hacen lo que sea.

Entonces, una respuesta para evitar esto es el asesor técnico externo; precisamente por eso es que surge esta figura.

Sobre el administrador condominal externo, lo marca la ley, lo permite la ley y está regulado, hay asociaciones que se dedican a esto, a dar la administración condominal externa.

Nosotros queremos en la Procuraduría Social hacer como una, pues prácticamente una certificación de los administradores, sobre todo los externos,

porque la verdad es que ha habido muchos casos en el que hay problemas difíciles con ellos.

Entonces, a través de una certificación de que no se trate de que los condóminos contraten a un administrador externo sin tener garantías, historial, etcétera, me parece que avanzaríamos.

Ahora, este último tema me parece excelente ¿qué podemos hacer en las unidades habitacionales para aprovechar el agua de la lluvia? Creo que ese es un tema muy bueno.

Nosotros el próximo año queremos modificar inclusive en las reglas de operación ponerlo, pero la gente ¿en qué destina los recursos que otorga la Procuraduría Social? Los otorga en pintura, en impermeabilización principalmente.

Entonces, lo que nosotros queremos es que estos recursos se utilicen para otros temas que tengan que ver con rescate del medio ambiente, pero para eso se necesita un proceso.

En unos dos meses vamos a echar a andar una feria precisamente de proyectos técnicos medio ambientales para unidades habitacionales donde la gente pueda ir y conocer qué se puede hacer con los recursos que se le otorga aparte de pintura, impermeabilización, que van desde cómo podemos absorber el agua de la lluvia, cómo podemos poner energía solar, cómo podemos hacer una serie de actividades con el medio ambiente, entonces eso nos ayudará y a lo mejor estimular, para el próximo año decir aquellas unidades habitacionales que le destinen recursos con proyectos medioambientales les daremos un apoyo mayor. O sea, este tipo de cuestiones es lo que tendríamos que hacer para estimular otro tipo de proyectos en las unidades habitacionales. Gracias.

EL C. PRESIDENTE.- Muchas gracias, licenciada Clara Marina Brugada.

En relación y en virtud del Reglamento que se tiene aquí en las Comisiones Unidas de Vivienda y Participación Ciudadana, se da intervención a los no integrantes de estas Comisiones que en este caso quisieran hacer uso de la palabra. No sé si algún diputado. Adelante, diputado.

EL C. DIPUTADO JUAN RICARDO GARCÍA HERNÁNDEZ.- Comentar brevemente, Procuradora, que el espíritu del punto de acuerdo que se promovió va en este sentido con el diagnóstico que usted ha hecho con mucha precisión de toda la problemática que está alrededor de las unidades habitacionales y todo esto que tiene que ver con la Ley de Participación y de la propia Ley Condominal, la invasión de áreas verdes, la morosidad, la falta de criterios de las cuotas que no se establecen criterios mínimos para que por lo menos haya criterios a seguir o que el administrador tenga una forma de cómo decidir el problema de las cuotas, porque finalmente son de manera arbitraria. Entonces creo que también el tema de las cuotas se tienen que tocar en este asunto.

Dos. Creemos importante que esta Comisión, un poco por la solicitud que se hace por parte de la Procuraduría es revisar los tiempos y yo creo que lo tendríamos que ir delineando en este momento, bueno, ya se tiene identificada la problemática, como que ir trazando la pequeña ruta, a lo mejor si en esta mesa podemos decir tal día podemos hacer esto, tal día lo otro, pero como ir dejando más o menos, construyendo un camino para llevar a cabo esta consulta, porque la problemática es muy amplia.

Entonces nada más comentarle que ese es el espíritu del punto de acuerdo que tiene que ver con tratar de subsanar y de mejorar la vida de los condóminos que cada día se deteriora más.

Un último caso que es una señora que se nos acercó, ojalá y lo pudiera atender este tema.

EL C. PRESIDENTE.- Muchas gracias al diputado Juan Ricardo.

Adelante, licenciada Clara Marina Brugada.

LA LIC. CLARA MARINA BRUGADA MOLINA.- Sí, diputado Juan Ricardo, usted es el autor del punto de acuerdo y le agradezco muchísimo. Agradecemos mucho la participación a través del punto de acuerdo, creo que esto nos ha llevado precisamente a llegar a estas conclusiones de trabajar coordinadamente, de echar a andar la consulta, de revisar qué tipo de reformas se puede llevar a cabo en torno a este tema. Estoy de acuerdo en que lo de las cuotas es algo que tenemos

que estar ahí revisando y el trazar una ruta crítica que permita el avance real. Entonces estamos para servirle, con gusto tomamos esta solicitud y esperamos tener frutos.

EL C. PRESIDENTE.- Muchas gracias, licenciada Clara Marina Brugada, Procuradora Social, por el informe proporcionado a estas Comisiones Unidas de Vivienda y de Participación Ciudadana.

La finalidad de esta invitación era conocer el estado en que se encuentra operando actualmente la Procuraduría Social, conocer las limitaciones jurídicas y administrativas que le impiden coadyuvar al óptimo funcionamiento de las unidades habitacionales y que han resultado en la ausencia de una autoridad con las facultades reales para poder intervenir en los intereses comunes de los condóminos.

Estamos próximos a solicitarle su apoyo para la realización de una consulta al interior no sólo de las unidades habitacionales, sino de los mismos funcionarios que laboran directamente en la Procuraduría, para determinar las limitaciones que les impiden operar y, sobre todo, promover una verdadera cultura condominal con la única finalidad de proponer las reformas que beneficien a los residentes de estas unidades habitacionales y que faciliten a la Procuraduría Social su función ante ellos.

Agradeciendo de nueva cuenta su asistencia y, sobre todo, la información tan valiosa proporcionada a estas Comisiones Unidas, no habiendo otro asunto que tratar, agradeciendo a los presentes su asistencia a la comparecencia de la Procuradora Social, se da por concluida esta reunión. Muchas gracias.

