

ARTÍCULOS QUE SE REQUIEREN MODIFICAR:

¿QUÉ SE HACE PARA FOMENTAR UNA CULTURA CONDOMINAL Y LOS MECANISMOS QUE INCENTIVEN EL PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO DEL LUGAR DONDE VIVEN?

¿QUÉ ESQUEMAS SE GENERARÍAN PARA HACER MÁS FÁCIL LA CULTURA CONDOMINAL Y QUE TAMBIÉN ESTABLEZCAN DE FACTO UN REGISTRO DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y QUE SE GARANTICE EL PAGO DEL MANTENIMIENTO?

SE PROPONE:

La preocupación que tiene la PROSOC es la realidad social de las personas que viven en esta situación. No hay una cifra nacional de personas que estén en el régimen de propiedad en condominio y que la PROSOC aboga para que exista, ya que en todas las entidades federales hay personas que viven en dicha situación. La propiedad puede tener su sustento en la copropiedad, sin embargo, es un concepto que queda pequeño al régimen de condominio.

Es aquí donde la reforma estructural de la ley es fundamental. La experiencia internacional en Latinoamérica tiene un régimen normativo especial, para el caso de Colombia, se conoce como régimen horizontal, de tal manera que todos son iguales. En este sentido, lo ideal es que cada día nos alejemos de las vías legales y promovamos mecanismos y procedimientos de mediación pacífica.

La PROSOC pueden trabajar con todos aquellos propietarios con régimen condominal, pues de no contarlos, es muy difícil y obstaculiza el trabajo con ellos. La postura institucional agradece el trabajo que ha realizado la diputada y que hacen todas las personas que están dentro de la Comisión de Vivienda.

Se abre la oportunidad de generar una ciudad incluyente, que la ley debe tener en la mira, de tal manera que se fomente la participación ciudadana. La PROSOC incentiva la transparencia y rendición de cuentas entre las autoridades administrativas y los condóminos. Al final del día la PROSOC es una institución de mediación.

ARTÍCULOS QUE SE REQUIEREN MODIFICAR:

¿CUÁLES SON SUS OBSERVACIONES A LA INICIATIVA?

SE PROPONE:

La procuraduría ha tomado una postura sobre la iniciativa de reforma a la ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, proponemos los siguientes puntos:

1.- Que la rendición de cuentas en el manejo de los recursos debe ser la tónica para seguir por parte de los administradores condóminos y profesionales, con el fin de que los condóminos conozcan el destino y el uso de sus aportaciones.

2.- Que la nueva ley contemple la construcción y consolidación de una cultura condominal que propicie la sana y solidaria convivencia entre vecinos.

3.- La ley debe contemplar la obligatoriedad del registro de todo aquel desarrollo público y privado de vivienda condominal, con el fin de evitar excepciones al cumplimiento de la ley.

4.- Se considera improcedente que la ley pudiera albergar la figura del buró de crédito, con una naturaleza mercantil, para condóminos morosos.

5.- Trastocar el quórum a efecto de que pueda ser modificada la escritura constitutiva o su reglamento interno es transgredir el espíritu del régimen de propiedad en condominio.

6.- La propuesta de exigir fianza o garantizar a los administradores condóminos, puede provocar un incentivo negativo al inhibir la participación genuinamente ciudadana.

7.- Por lo que respecta al condicionamiento en la prestación de servicios a condóminos en situación de morosidad, es importante destacar que en los actuales términos la propuesta pudiera resultar violatoria de derechos fundamentales, en razón de que la contratación de dichos servicios se formaliza entre las empresas que los prestan y los condóminos.

8.- La procuraduría reconoce el acierto de proponer los comités de movilidad en las unidades habitacionales, sobre todo, en beneficio de los grupos vulnerables de adultos mayores u personas con discapacidades motrices.

ARTÍCULOS QUE SE
REQUIEREN MODIFICAR:

FALTA DE REGISTRO DE LAS HABITACIONES EN EL RÉGIMEN CONDOMINAL

SE PROPONE:

INVI señaló que 95% de la vivienda nueva que se construye en la ciudad ya está constituida en el registro, es decir, todas aquellas construcciones desde 2006 están dentro del registro. En donde si hay dificultades es en las viviendas de 2006 hacia atrás. Existen mesas de trabajo con casi todas las dependencias del gobierno del DF, que se reúnen cuando menos una vez al mes, para ayudar a regularizar todos los predios que no se han logrado escriturar y que siguen bajo la ruta de proceso, que cabe señalar son muy largos, pero se está consiguiendo.

En un principio, alrededor de 15,000 viviendas se encontraban sin régimen de propiedad en condominio, al día de hoy solo queda el 30% por regularizar.

El problema de viviendas sin régimen condominal se puede atender desde la Ley, dándole un tratamiento especial a las unidades habitacionales del INVI. La constitución del régimen se hace casi un año antes de que se entreguen las viviendas, sin embargo, quien debe de integrar y acercarse a ese proceso es el propietario, el INVI presta todas las facilidades.

Existen muchos predios que no se pueden regularizar, ya que el INVI no tiene la facultad de intervenir en la regularización. La falta de presupuesto es también un gran obstáculo con la que cuenta la institución pero paralelamente a este problema, se atiende a la gente para darle sus escrituras que dan una certidumbre jurídica.

ARTÍCULOS QUE SE
REQUIEREN MODIFICAR:

SE PROPONE:

CONCLUSIONES

PROSOC

- 1.- Instrumentar el desarrollo jurídico de la coexistencia de la propiedad individual y la copropiedad.
- 2.- Reconocimiento específico de la modalidad de la propiedad en condominio
- 3.- Rediseño de la concepción de áreas comunes y susceptibles de afectación para su conservación, sin afectar el dominio.
- 4.- Agilizar el procedimiento ante instancias jurisdiccionales a la ejecución de las resoluciones que emite la Procuraduría y respecto del incumplimiento de los convenios que suscriban los particulares en vías de conciliación y arbitraje.
- 5.- Modificar la Ley de Procedimientos administrativos, que permitan modernizar la administración pública y agilizar los trámites.

INVI

Tener una mesa para analizar el tratamiento que se le dará a las Unidades Habitacionales de INVI, con la finalidad que de agilizar su registro condominal.

Celebran la Iniciativa y apoyarán con lo que esté a su alcance.