



COMISIÓN DE VIVIENDA



INICIATIVA DE LA
LEY DE



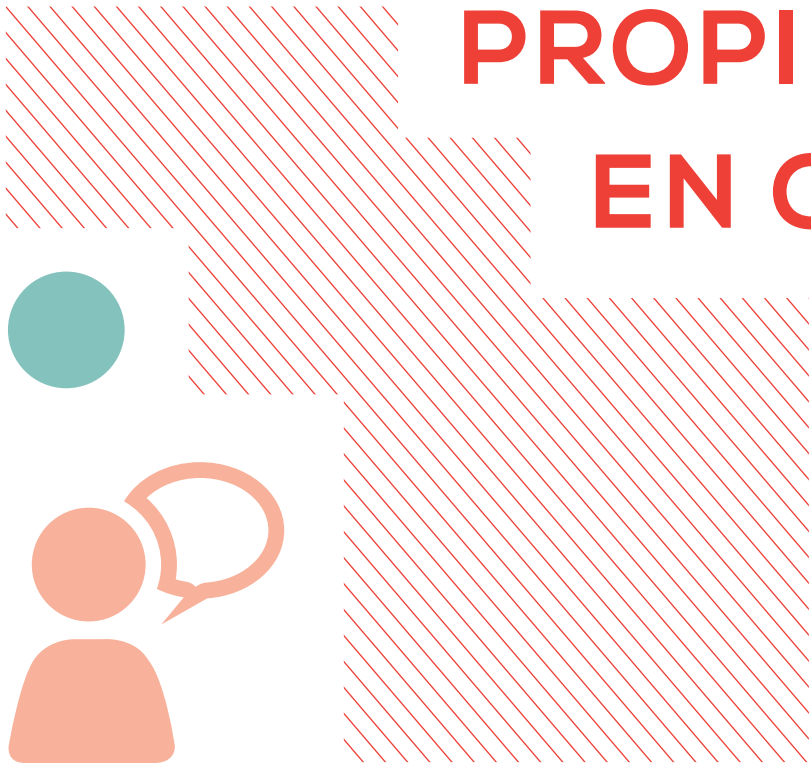
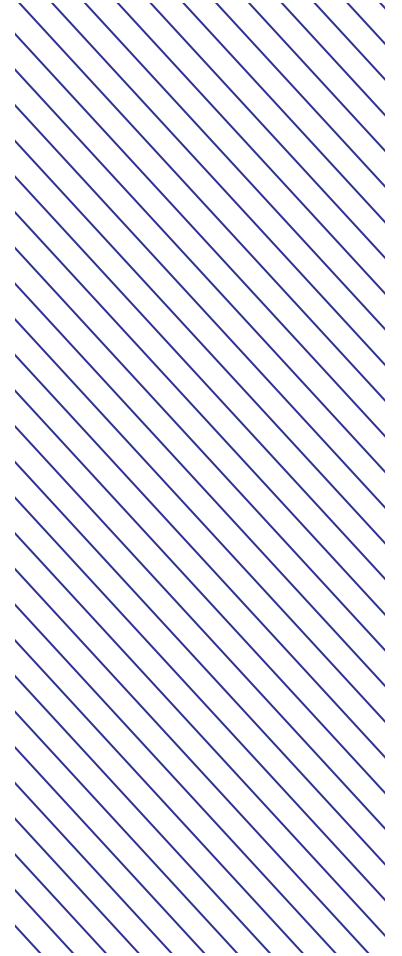
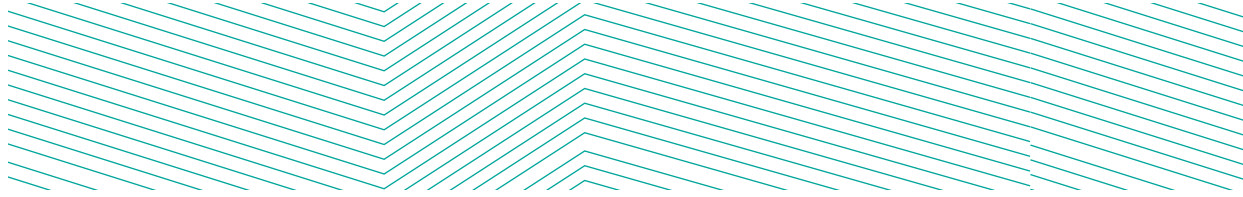
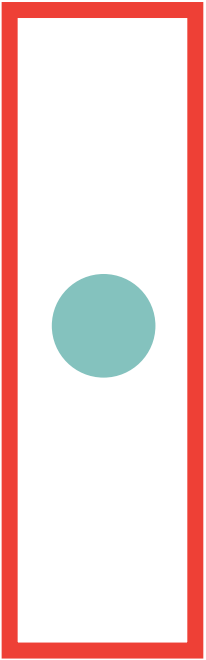
PROPIEDAD

EN CONDOMINIO

DE INMUEBLES

PARA EL DISTRITO FEDERAL

MESA DE DISCUSIÓN





1^{ER} TALLER DE LA LEY EN PROPIEDAD DE CONDOMINIO DE INMUEBLES

02 de Junio de 2016

LISTA DE ASISTENTES

ADMINISTRADORES DE DIVERSOS CONDÓMINOS



CONCLUSIONES GENERALES

Se propone que las asambleas ordinarias se realicen de forma anual, pudiendo realizar cuanto número de asambleas extraordinarias sean necesarias.

————— ✕ —————

Aumento de la tasa de interés actual (9%) para los condóminos morosos.

————— ✕ —————

Respetar la ratificación y el contrato del administrador en tanto la asamblea no se pronuncie en contra.

————— ✕ —————

Eficiantar las funciones de PROSOC, acortando los tiempos de los trámites, así como eliminando la corrupción y parcialidad.

————— ✕ —————

Todos los Administradores, ya sean profesionales o condóminos, deben estar debidamente certificados y entregar fianza.

————— ✕ —————

Sanción al administrador que no cumpla en difundir la cultura condominal. Debe registrarse en procuraduría social, de lo contrario será constitutivo de usurpación de funciones administrativas, fraudulenta y abuso de confianza.

MESA 1

CONCLUSIÓN:

No establecer un plazo de tiempo máximo para el administrador, la Asamblea debe elegir libremente.

ARTÍCULOS QUE SE REQUIEREN MODIFICAR:

SE PROPONE

Artículo 29, Fracción 1

El artículo determina que las Asambleas Ordinarias deberán realizarse trimestralmente. Sin embargo, se propone sea cada año.

A quien no asista a la asamblea ordinaria se le imponga una multa de dos veces la unidad de cuenta.

Artículo 42

Que el administrador pueda conservar su puesto hasta por tiempo indefinido cuando así sea la voluntad de la Asamblea.

Artículo 38, fracción II

a) No se obliga al administrador condómino a certificarse mientras que al profesional sí. Además, condicionan al administrador profesional para el registro con un contrato ante el Comité de Vigilancia así como garantía o fianza.

b) Que exista un catálogo de administradores sancionados.

c) Cuando el condominio tenga un adeudo con el administrador de honorario, se le multe al condominio por parte del administrador con su deuda con el 50% más.

d) Se eliminen la gran cantidad de Comités que existen ya que en muchas ocasiones los forman y no son expertos en el tema, lo que causa un gasto al condominio.

MESA 2

CONCLUSIÓN:

Es fundamental asegurar una permanencia del administrador, ratificada por la Asamblea. No basta con dos años de gestión.

Crear tribunales que ayuden a los condóminos y su administrador con los asuntos moratorios.

Un pago mínimo de 9% para el mantenimiento

ARTÍCULOS QUE SE REQUIEREN MODIFICAR:

SE PROPONE

Artículo 29, fracción primera	Celebrar solo una asamblea ordinaria al año y todas las extraordinarias que sean necesarias.
Artículo 33, Fracción V	Se debe dejar que la asamblea determine el interés, ya que actualmente es del 9%, tasa que favorece a los morosos.
Artículo 38, segundo párrafo.	Agilizar la entrega de documentos por parte de la procuraduría para darle garantías al administrador y evitar que durante el proceso de registro en la Procuraduría Social, el condominio quede sin representatividad.
Artículo 42	La Asamblea determinará quien será el administrador y su nombramiento debe ser por un periodo indefinido.
Artículo 59	Implementar un juicio civil bajo el artículo 59 por parte de la Asamblea, sin tener que recurrir a la PROSOC, ya que si esta institución interviene, casi siempre beneficiará a los morosos, así como eliminar de las responsabilidades del administrador el desalojo de los morosos.

MESA 3

CONCLUSIÓN:

Que los administradores tengan derechos en material laboral

ARTÍCULOS QUE SE REQUIEREN MODIFICAR:	SE PROPONE
Artículo 3	El registro de un condominio debe ser de manera automática en el momento en que el fedatario público da fe del condominio, sin necesidad de presentar las escrituras y la boleta de predial.
Artículo 29, fracción primera	Las asambleas trimestrales representan un problema, se propone sean cada seis meses o anuales.
Artículo 42 fracción 13	Respetar la ratificación y el contrato del administrador en tanto la asamblea no se pronuncie en contra.
Artículo 34	Propuestas de mecanismo de cobranza: <ul style="list-style-type: none">- Intereses moratorios más altos, 24% anual, capitalizado mensualmente- Que se pueda grabar el inmueble ante el registro público de la propiedad si en 6 meses no pagan, sin goce de servicios comunes.- Detención administrativa de 72 horas.- Los cobros de los morosos los haga directamente el administrador a la cuenta del condominio. Lo anterior con la finalidad de evitar tramites en la PROSOC, por cualquier falta administrativa.
Artículo 37	<ul style="list-style-type: none">- Transparencia en las finanzas de los condominios aplicando las mismas obligaciones y sanciones a administradores, condóminos o externos- La personalidad jurídica sea otorgada por la Asamblea General ratificando al administrador y no por la PROSOC- Que se reconozca en la ley federal del trabajo, para demandar eventualmente un despido injustificado.

MESA 4

CONCLUSIÓN:

Que la Procuraduría Social tenga atribuciones sancionatorias.

Que los administradores no deban registrarse ante la PROSOC, toda vez que ya fueron electos legítimamente por la Asamblea de un condominio que está legalmente registrado.

Que los administradores ya no se puedan certificar por

malversación de fondos y corrupción. Por medio de una sanción de veto de la PROSOC.

Debe existir diferenciación jurídica entre administradores profesionales e internos.

Debe existir una garantía del pago de los honorarios de los administradores.

ARTÍCULOS QUE SE REQUIEREN MODIFICAR:

SE PROPONE

Artículo 42	<ul style="list-style-type: none">- El administrador debe poder ser reelecto indefinidamente, no solo 3 años.- En caso de ser administrador local, que la reelección tenga un límite, por transparencia y democracia.
Artículo 29, fracción primera	Las asambleas generales puedan celebrarse cada año.
Artículo 32	Se deben eliminar las irregularidades que compliquen el registro de un condominio nuevo, así como el tiempo de las escrituras.
Artículo 38	Eficientar las funciones de PROSOC, acortando los tiempos de los trámites, así como eliminando la corrupción y parcialidad.

MESA 5

CONCLUSIÓN:

Se debe resaltar las cuestiones cívicas, así como las sanciones que deben verse reflejadas en la ley para darle una importancia a la cultura condominal, ya que un número considerable de la población de la CDMX habita en unidades habitacionales y condominios.

La procuraduría social debe impartir la cultura condominal para que los deudores tengan el sentido de pertenencia de las áreas comunes y para que tengan conciencia de que deben pagar para que no se devalúe el inmueble.

ARTÍCULOS QUE SE REQUIEREN MODIFICAR:

SE PROPONE

Artículo 21	Que se impongan sanciones a condominos infractores.
Artículo 16	Administrador condómino debe estar certificado y otorgar fianza (ya que son los que en su mayoría deterioran en el condómino), que las asambleas se celebren cada 6 meses.
Artículo 34	Recargo moratorio no sea del 9% si no de conformidad con el acuerdo de asamblea.
Artículo 40	Que el constituyente del régimen, registre el régimen del reglamento. El administrador designado cumpla con el art. 38, entregue fianza y se certifique.
Artículo 42	Se elimine lo referente a los periodos consecutivos de administradores.
Artículo 43 Fracción XXI Y XXVII	Sanción al administrador que no cumpla en difundir la cultura condominal. Debe registrarse en procuraduría social, de lo contrario será constitutivo de usurpación de funciones administrativas, fraudulenta y abuso de confianza.

MESA 5

ARTÍCULOS QUE SE
REQUIEREN MODIFICAR:

SE PROPONE

Artículo 56

Se modifique para que las cuotas condominiales no prescriban.

Artículo 59

Se modifique y se pueda acudir a otras vías para requerir los adeudos, como el juicio oral y la mediación civil ante el TSJDF.

MESA 6

CONCLUSIÓN:

Es necesario establecer más derechos para los administradores.

Agilizar el procedimiento de las demandas presentadas contra los morosos.

Mejor capacitación y calidad de cursos para los administradores.

Tener una única certificación, respaldada con los cursos de administrador para estar vigente y dar cumplimiento a las reformas que se le realicen a la Ley Condominal.

ARTÍCULOS QUE SE REQUIEREN MODIFICAR:

SE PROPONE

Artículo 40

Obligar a las constructoras a que registren las unidades habitacionales en la PROSOC, que ésta realice las escrituras y tenga un régimen condominal.

Artículo 49, fracción IV

- Quitar funciones al Comité vigilancia y realizar evaluaciones de éste para evitar empoderamiento.
- Impedir a la autoridad local y federal que invada áreas comunes.
- Flexibilizar los requisitos para el registro ante PROSOC.
- Suspender al administrador que tenga 10 quejas fundamentadas ante PROSOC y que se exhiba una lista de sancionados.
- Protección fiscal al administrador.
- En proceso de cuantía menor, hacer válido los contratos de administrador en caso de que los condóminos que sin motivo rescindan de sus servicios.
- Indemnización para el administrador en caso de causarle perjuicio.





2^{DO} TALLER DE LA LEY EN
PROPIEDAD DE CONDOMINIO
DE INMUEBLES
* CONDOMINOS

14 de Junio de 2016

LISTA DE ASISTENTES

CONDÓMINOS DE DIVERSAS UNIDADES HABITACIONALES



CONCLUSIONES GENERALES

No permitir la renta de condominios a los que se les haya fincado sanción por incumplimiento de las cuotas condominales, estableciendo la mecánica para la denuncia de estos casos.

————— ✕ —————

Para el manejo de los recursos del condominio, abrir una cuenta a nombre del mismo con firmas mancomunadas de administración y comité de vigilancia.

————— ✕ —————

Crear juzgados específicos en materia condominal para morosos y administradores.

————— ✕ —————

Integrar como obligatoriedad el Registro de todas las Unidades Habitacionales tanto del INVI como de las empresas desarrolladoras privadas.

————— ✕ —————

Agilizar el procedimiento de las demandas presentadas contra los morosos, ya que tardan hasta un año, así como agilizar las sanciones para los morosos.

————— ✕ —————

Distinguir entre el número de personas que se necesitan para modificar el Reglamento Interno, y el de aquellas para modificar el Acta Constitutiva.

————— ✕ —————

Reglamentar la tenencia de mascotas, desde el tipo hasta el número.

MESA 1

CONCLUSIÓN:

Debe desaparecer la PROSOC por ser una institución deficiente.

MODIFICACIONES A LA LEY

- La Ley Condominal debe dejar de ser secundaria.
- Debe incluir un tarifario de sanciones, por incumplimiento en cuotas, mal manejo en la tenencia de mascotas, invasión de áreas comunes.
- La Ley debe contar con facultades suficientes para la recibir, analizar, determinar, resolver y fincar responsabilidades administrativas y/o económicas.
- Sus resoluciones deben ser vinculantes y suficientes, para ser acatadas por otras leyes y autoridades, para evitar un doble proceso como lo es actualmente.
- El Comité de Vigilancia debe contar con el aval que le otorgue personalidad jurídica, estableciendo de manera precisa y sin lugar a dudas los casos en que esta personalidad no represente un riesgo que propicie ingobernabilidad en las unidades y conjuntos condominales.
- Las sanciones económicas deben requerirse en la boleta predial y/o del agua, así como registrarse en el catastro público para que se impida la venta en el caso de adeudos de este tipo.
- No permitir la renta de condominios a los que se les haya fincado sanción por incumplimiento de las cuotas condominales, estableciendo la mecánica para la denuncia de estos casos.
- Reglamentar la tenencia de mascotas, desde el tipo hasta el número, pues no solo está la cuestión del excremento, sino también en muchos casos un asunto de salud pública por la enorme cantidad de mascotas en departamentos limítrofes, o que propician la invasión de áreas comunes.

SANCIONES A CONDÓMINOS MOROSOS

Tener un listado de casos en los que la morosidad no es justificable, para aplicar sanciones y que éstas se requieran en los recibos del impuesto predial

ACERCA DEL ARTÍCULO 11 DE LA REFORMA A LA LEY

No se considera viable la propuesta de modificación al artículo 11 de la Ley de Propiedad en Condominio, esto toda vez que para una modificación tan importante como la Escritura Constitutiva, debe ser fundamental la votación de la mayoría de las personas integrantes del Condómino. De no hacerlo, y tratar de bajar los porcentajes, se da entrada a personas con intereses ajenos al de los vecinos.

MESA 2

CONCLUSIÓN:

Se debe realizar un reglamento o ley operativa aplicable.

Se debe facilitar el registro en PROSOC.

Requerir por ley licencia para poder llevar a cabo funciones de Administrador.

Legitimar las facultades de cada Comisión.

ADICIONES A LA LEY

- Instaurar mecanismos de transparencia para los administradores.
- Los administradores no tengan facultad para tomar dinero de los condóminos
- Los administradores no tengan facultad para tomar dinero de los condóminos
- Que se anule ley de un año a los administradores

SANCIONES A CONDÓMINOS MOROSOS

- Que no puedan vender si no han pagado, que los notarios pidan la carta de no adeudo.
- Que la PROSOC actúe de inmediato y tenga un mayor poder, quiten lo de mano de obra para pagar y poner intereses más altos.
- Que se pudiera demandar de manera Civil.
- PROSOC debe darles más facultades y una norma que estipule que si no paga en el tiempo establecido se acumule con interés.

ACERCA DEL ARTÍCULO 11 DE LA REFORMA A LA LEY

- Reglamento interno se tiene que modificar con mayoría simple.
- Que por lo menos una vez al año los propietarios que rentan se presenten a una junta para saber la situación del condominio.

MESA 3

CONCLUSIÓN:

PROSOC debe trabajar en la difusión de la ley ya que en la mayoría de las unidades habitacionales y condominios de la Ciudad de México se desconoce.

ADICIONES A LA LEY	Ninguna
SANCIONES A CONDÓMINOS MOROSOS	- Recortar el número de cartas poder a personas morosas. - 48 hrs de arresto cuando tenga atraso de al menos 2 pagos por irrupción en el orden cívico de la sociedad que vive en condominio.
ACERCA DEL ARTÍCULO 11 DE LA REFORMA A LA LEY	No se apoya la modificación, con la excepción de que se aplique para reglamento interno.

MESA 4

CONCLUSIÓN:

Promover una nueva figura jurídica de PROSOC como institución en el marco normativo, de manera expedita y ejecutora.

ADICIONES A LA LEY

- Integrar como obligatoriedad el Registro de todas las Unidades Habitacionales tanto del INVI como de las empresas desarrolladoras privadas.
- Adicionar en la Ley Condominal el concepto de Notaría.
- Desaparecer la figura de PROSOC.
- Gratificar al Comité de Vigilancia a consideración de la Asamblea, esto con el fin de incentivar o motivar a los condóminos a que participen.
- Simplificación en los trámites notariales para escriturar con sus facultades.
- Participación activa de la autoridad judicial o Secretaría de Seguridad Pública.
- Difusión de la Ley Condominal.

SANCIONES A CONDÓMINOS MOROSOS

- Correlacionar leyes que impliquen cumplimiento, obligaciones y sanciones en los casos requeridos.
- Prohibir la participación en la toma de decisiones a partir de que se presente la demanda ante la PROSOC.
- Agilizar el procedimiento de las demandas presentadas contra los morosos, ya que tardan hasta un año, así como agilizar las sanciones para los morosos.

ACERCA DEL ARTÍCULO 11 DE LA REFORMA A LA LEY

- Se apoya la propuesta de la iniciativa, marcando la diferencia entre acta constitutiva y reglamento, resaltando la aprobación por parte de PROSOC.
- Evitar el uso indebido de áreas comunes.
- Después de tres convocatorias de la Asamblea, se pueda modificar el Reglamento Interno con posterior autorización de PROSOC.

MESA 5

CONCLUSIÓN:

La procuraduría social debe actualizarse y asegurarse de que su personal esté debidamente capacitado.

ADICIONES A LA LEY

Separación de la modificación de la Estructura Constitutiva del Reglamento:

- Modificación de la Estructura Constitutiva solo con el 75% indiviso
- Para la modificación al Reglamento interno sea a través de la mayoría simple.
- Derogar el artículo 56.
- El cobro de un interés mayor al 9% a los morosos.
- Que la asamblea tenga la facultad de proponer el interés y que éste no sea usurario.
- No al Buró de Crédito

SANCIONES A CONDÓMINOS MOROSOS

- Se establezca como requisito para acudir a las PROSOC, manifestar bajo protesta de decir verdad que se encuentra al corriente en sus pagos.
- El personal que proporciona asesoría en la PROSOC esté debidamente capacitada y facultada para ejercer el cargo.
- Los recursos obtenidos por medio de las multas cobradas por la institución se destinen al Condominio

ACERCA DEL ARTÍCULO 11 DE LA REFORMA A LA LEY

- Distinguir entre el número de personas que se necesitan para modificar el Reglamento Interno, y el de aquellas para modificar el Acta Constitutiva.

MESA 6

CONCLUSIÓN:

Debe desaparecer la PROSOC por ser una institución deficiente. No pertenece al poder judicial sino al ejecutivo.

ADICIONES A LA LEY

Existencia de una mesa directiva con tesorero, independientemente el número de departamentos que existan.

SANCIONES A CONDÓMINOS MOROSOS

- No deben de tener voz ni voto en la Asamblea.
- Enviar a los morosos a sociedades de información crediticia.
- Establecer un porcentaje de interés moratorio sin tope.

ACERCA DEL ARTÍCULO 11 DE LA REFORMA A LA LEY

No se apoya la iniciativa de reforma del artículo 11. Se debe de mantener el 75% de la participación en las asambleas generales o extraordinarias. De no hacerlo, y tratar de bajar los porcentajes, se da entrada a personas con intereses ajenos al de los vecinos







**3^{ER} TALLER DE LA LEY EN
PROPIEDAD DE CONDOMINIO
DE INMUEBLES**

*** SOCIEDAD CIVIL Y ACADÉMICOS**

28 de Junio de 2016

LISTA DE ASISTENTES

Citlalli Aidee Becerril Tinoco, Coordinadora de Investigación Historia I: estudios urbanos, regionales e internacionales.

Abraham González Mataño, Bios Participación Política y Desarrollo.

Alicia Ziccardi Contigiani, Investigadora Nivel III del Sistema Nacional de Investigadores UNAM.

Arturo Hernandez, Casa y Ciudad.

Cuauhtémoc López Jarqui, Psicólogo y Sociólogo, SEP-UNAM.

Dario Rogelio Jimenez Madrigal, Arquitecto y asesor de organizaciones sociales para la vivienda.

Ernesto Molina, Sociólogo y Consultor de formación en la UNAM.

Fernando Gúzman, Bobadillo.

Gricelda Urbina, Contadora.

Jorge Atilano Gonzalez Candia, Todo en Comunidad, A.C.

Jose Alberto Noche Buena, Bios Participación Política y Desarrollo.

Juan Francisco Gordoá, Sociólogo de formación FCPyS UNAM.

Karina Sandoval, "Para Convivir".

Luis Eugenio Parés Sevilla, Jefe de división escolar de Ciencia Política, ITAM.

Manuel Alfonso Lobato, Asociación de abogados litigantes de la república mexicana.

Mario Murillo Ortiz, Sociólogo urbanista, UNAM.

Mary Williams, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A.C.

Maura Serrano López, "Frente Morelos II".

Mercedes Serrano, "Jefa de control escolar licenciatura Centro Universitario San Ángel".

Mireya Padillo Escando, Socióloga e Ingeniera.

Nyx Mayahuel Barrera Falcón, Socióloga, UNAM.

Patricia Lozano, Socióloga UNAM.

Paulo César Rodríguez Castro.

Rocío Lombera González, Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento, A.C.

Rosa Zamudio Martínez, Jefe del Área de Ciencias Políticas y Administración Pública. UNAM SUA.

Sheila Máyela Jaimes Martínez, Socióloga UNAM.

Silvia Dutrénit Bielous, Jefa del Área de Sociología. UNAM SUA.

Susana Kanahuati, "Vecinos Unidos".

Teodoro González Esteban, "Movimiento Pro-Vecino, A.C".

Teodoro Verona Hernández, Presidente de "Asociación civil de comerciantes y profesionistas". villa, Jefe de división escolar de Ciencia Política, ITAM.

CONCLUSIONES GENERALES

Se debe fomentar y comunicar la cultura condominal desde la ciudadanía hasta los organismos de gobierno.



Reconocer los derechos y dar a conocer las obligaciones a los habitantes de los condominios



Respetar la ratificación y el contrato del administrador en tanto la asamblea no se pronuncie en contra.



Eficientar las funciones de PROSOC, acortando los tiempos de los trámites, así como eliminando la corrupción y parcialidad.



Otorgar mayor poder de acción a la PROSOC.

MESA 1

CONCLUSIÓN:

Se debe fomentar y comunicar la cultura condominal desde la ciudadanía hasta los organismos de gobierno, como la Secretaría de Seguridad Pública y Ministerios Públicos.

MODIFICACIONES A LA LEY

- Reducción de trámites en PROSOC.
- Dotar a la Procuraduría Social de elementos de ejecución y sanción inmediata.
- Definir el rol y alcance de las administraciones.
- Capacitación sobre cultura condominal mediante cursos desde niños hasta personas adultas.
- Desde la firma de algún crédito de financiamiento a la vivienda, enseñar a la ciudadanía la cultura condominal y las consecuencias legales de la morosidad.

SANCIONES A CONDÓMINOS MOROSOS

- Eficientar tiempos en PROSOC, de manera que se logre una reducción en el proceso de queja - audiencia – laudo, que no dure mas de un mes.
- Cobro de la cuota por vía predial.
- El envío de los condóminos morosos a buró de crédito no es viable ya que las cuotas adeudadas no son u crédito.
- Publicar en página de PROSOC los departamentos morosos.

ACERCA DEL ARTÍCULO 56 SOBRE LA RETRIBUCIÓN DE ADEUDOS CON TRABAJO COMUNITARIO

- No se puede pagar con trabajo, este recurso se debe utilizar para generar ingresos que le permitan pagar sus cuotas.
- El pago de cuotas con trabajo se considera esclavitud.

MESA 2

CONCLUSIÓN:

Es necesario buscar herramientas que permitan Fortalecer la cultura condominal.yt

MODIFICACIONES A LA LEY

- Establecer que las asambleas puedan ser virtuales y que la asamblea general sea con periodicidad de un año.
- Creación de mecanismos para la difusión de la Ley Condominal, así como brindar capacitación sobre el tema a todos los involucrados.
- Propiciar la organización comunitaria y la protección del patrimonio.
- Establecer un juzgado en materia condominal en vez de conciliación.

SANCIONES A CONDÓMINOS MOROSOS

- Incentivar e involucrar a los administradores y condóminos en un procedimiento de procuración.
- Retomar la propuesta de realizar auditorías por parte de la ESCA.
- A favor del envío de los condóminos morosos a buró de crédito.

ACERCA DEL ARTÍCULO 56 SOBRE LA RETRIBUCIÓN DE ADEUDOS CON TRABAJO COMUNITARIO

- El trabajo no debe ser un medio de pago pero si se podría tolerar mientras se liquida el adeudo realizando trabajo para la comunidad.

MESA 3

CONCLUSIÓN:

Establecer de forma clara la obligatoriedad de la ley.
Reconocer los derechos y dar a conocer las obligaciones a los habitantes de los condominios.

Tomar en cuenta el art. 56 de la ley, se tiene que ver desde el lado jurídico, pero no se tiene que descuidar el aspecto social.

Otorgar mayor poder de acción a la PROSOC.

MODIFICACIONES A LA LEY

- Dentro de la ley deben estar especificadas las áreas comunes y el uso que se puede dar a las mismas, lo anterior para evitar la apropiación de áreas verdes, cajones de estacionamiento y acceso a edificios.

- Brindar asesoría dentro de las unidades habitacionales para evitar conflictos entre condóminos.

SANCIÓNES A CONDÓMINOS MOROSOS

- Dar obligatoriedad a la Ley, es decir reconocer claramente derechos y obligaciones al vivir en un condominio.

- Los administradores deben tener como responsabilidad generar mecanismos para propiciar la participación de los vecinos con el objetivo de crear una conciencia de comunidad condominal, su labor no se debe limitar a la administración financiera.

ACERCA DEL ARTÍCULO 56 SOBRE LA RETRIBUCIÓN DE ADEUDOS CON TRABAJO COMUNITARIO

- Esta opción si puede ser una solución sin embargo debe ser condicionada a la valoración de una institución reconocida en estudio del trabajo social y pobreza por nivel de marginalidad y que puedan otorgar reconocimiento del estado de insolvencia declarada.





4^{TO} TALLER DE LA LEY EN
PROPIEDAD DE CONDOMINIO
DE INMUEBLES
* NOTARIOS

12 de Julio de 2016

LISTA DE ASISTENTES

DIPUTADA DUNIA LUDLOW DELOYA,
Presidenta de la Comisión de Vivienda de la Asamblea Legislativa del DF.

NOTARIO ANTONIO LÓPEZ AGUIRRE,
Licenciado en derecho por la Universidad Panamericana y titular de la Notaría pública 250 de la Ciudad de México.

NOTARIO FRANCISCO XAVIER ARREDONDO GALVÁN,
Abogado por la Escuela Libre de Derecho y Maestro en derecho por la UNAM, titular de la Notaria 173.

NOTARIO SERGIO REA FIELD,
Licenciado en derecho por la Universidad Anáhuac y Actualmente Secretario de la Comisión de Reformas Legislativas del Consejo del “Colegio de Notarios del Distrito Federal”.



CONCLUSIONES GENERALES

Sin tener un régimen de condominio las quejas no pueden ir con mayor profundidad y por lo tanto no tienen mayores repercusiones.



Con la construcción nace el condominio, el INVI tiene un retraso muy importante en la constitución de registro. Una de las alternativas es flexibilizar los requisitos, ya que la propiedad está perfectamente ubicada, entonces con una reforma, puede que se flexibilice el proceso a la hora de registrarse.



El tema de los morosos es muy importante. En la Ley actual, ya se establece que quien tiene una propiedad y no paga las cuotas de mantenimiento, puede que se le quite el inmueble

COMENTARIOS

DIPUTADA DUNIA LUDLOW DELOYA

Los notarios son un sector que goza de gran confianza entre las y los ciudadanos, que conocen a fondo las leyes y reglamentos que regulan la propiedad de inmuebles y que pueden hacer grandes aportaciones en el análisis y en la construcción de propuestas.

De acuerdo con cifras de la Prosoc, dados a conocer en 2014, al menos 7 de cada 10 unidades habitacionales en la Ciudad de México carecen de organización condominal; y por lo tanto no tienen el sustento jurídico adecuado para llevar a cabo la administración de la propiedad, lo cual resulta en un alto índice de morosidad y múltiples irregularidades en el manejo de las cuotas vecinales para el pago de servicios generales y mantenimiento.

Por lo tanto la falta de sustento jurídico en la organización condominal y la existencia de morosos son los factores que explican principalmente el constante deterioro de las grandes unidades habitacionales de esta ciudad, así como de muchos edificios de condominios.



COMENTARIOS

LIC. ANTONIO LÓPEZ AGUIRRE NOTARIO

Existe un rezago muy importante en las faltas de constitución de régimen de condominio y de fomento al registro ante la PROSOC.

Existe un rezago dentro de las mismas instituciones de vivienda y una de las razones por la que no se puede dar agilidad al registro es la falta de documentos que certifiquen dicho registro.

Sin tener un régimen de condominio las quejas no pueden ir con mayor profundidad y por lo tanto no tienen mayores repercusiones.

Existen fórmulas jurídicas dejan ciertas ambigüedades que son aprovechadas por los condóminos para infringir la Ley, como la constricción en áreas verdes, comunes, plantas bajas o azoteas.

En el tema de escrituración, el INVI no necesita dejar pasar todo el tiempo (20 años aproximadamente) hasta que terminen de pagar sus habitantes para poder escriturar. Con la construcción nace el condominio, el INVI tiene un retraso muy importante en la constitución de registro. Una de las alternativas es flexibilizar los requisitos, ya que la propiedad está perfectamente ubicada, entonces con una reforma, puede que se flexibilice el proceso a la hora de registrarse.



COMENTARIOS

SERGIO REA GIL

En cuanto a la modificación al reglamento de condominio, la propuesta es bajar el cuórum calificado que es el 75% del valor del condominio.

El tema de los morosos es muy importante. Se debe determinar un buro de crédito o incluso ver las posibilidad de tener una notación privativa cumpliendo una serie de requisitos. Inclusive en la ley quien tiene una propiedad y no paga las cuotas de mantenimiento, puede que se le quite el inmueble

El administrador puede ser por profesional o condómino. Se dan plazos de capacitación por parte de la PROSOC pero no se tiene que exigir al administrador condómino una garantía, simplemente porque él vive ahí; nunca, el administrador condominal iría en contra de los intereses del edificio.

LIC. FRANCISCO JAVIER ARREDONDO NOTARIO

En 1954 nace el concepto de condominio en México. En el condominio existe un misterio entre la propiedad privada y las áreas comunes. El condómino tiene plena jurisdicción sobre su propiedad, pero tiene la copropiedad sobre las áreas verdes y no se puede separar conceptualmente.

Se debe concentrar en una base todos los conjuntos habitacionales y todos deben estar registrados ante el INVI, si las personas no se registran ante el INVI no legitima su propiedad.

Los moros están tipificados ya en la ley. Artículo 59 de la ley. Se tiene que tener mucha consideración con la gente de renta en los condominios, porque al final, ellos desocupan la vivienda, se van sin pagar sus cuotas y la responsabilidad recae en los dueños.





5^{TO} TALLER DE LA LEY EN
PROPIEDAD DE CONDOMINIO
DE INMUEBLES
* INVI Y PROSOC

26 de Julio de 2016

LISTA DE ASISTENTES

DIPUTADA DUNIA LUDLOW DELOYA,
*Presidenta de la Comisión de Vivienda de la Asamblea
Legislativa del DF.*

SALVADOR ANTONIO VITELI MACÍAS
*Subprocurador de Derechos y Obligaciones de la
Propiedad en Condominio*

LUIS ÁNGELES MAYORGA
Subdirector Jurídico de la PROSOC

CARLOS CERVANTES GONZÁLEZ
Director Ejecutivo del Cierre de Fondos del INVI

CLAUDIA C. MEDINA PICHARDO
Subdirectora de Enlace Notarial y Registral



CONCLUSIONES GENERALES

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
————— ✕ —————
- 5.- Procuraduría y respecto del incumplimiento de los convenios que suscriban los particulares en vías de conciliación y arbitraje.
————— ✕ —————
- 6.- 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.

CONCLUSIONES DE LA MESA DE DISCUSIÓN CON FUNCIONARIOS DE PROSOC E INVI

ARTÍCULOS QUE SE REQUIEREN MODIFICAR:	SE PROPONE:
<p>¿Cuáles son sus observaciones a la Iniciativa?</p>	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none">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.

CONCLUSIONES DE LA MESA DE DISCUSIÓN CON FUNCIONARIOS DE PROSOC E INVI

ARTÍCULOS QUE SE REQUIEREN MODIFICAR:	SE PROPONE:
Falta de registro de las habitaciones en el régimen condominal	<p data-bbox="953 509 1913 781">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.</p> <p data-bbox="953 829 1913 898">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.</p> <p data-bbox="953 946 1913 1138">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.</p> <p data-bbox="953 1187 1913 1334">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.</p>

CONCLUSIONES DE LA MESA DE DISCUSIÓN
CON FUNCIONARIOS DE PROSOC E INVI

RELATOR: Luis Poceros Vazquez

ARTÍCULOS QUE SE REQUIEREN MODIFICAR:	SE PROPONE:
<p>¿Qué se hace para fomentar una cultura condominal y los mecanismos que incentiven el pago de cuotas de mantenimiento del lugar donde viven?</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>¿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?</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

