

Propuesta de reforma de Morena en materia condominal





Índice

Introducción

1- La propuesta de Morena

2- Principales puntos de la reforma

2.1- Regulación de aplicaciones para corto alojamiento

2.2- Arrestos a los morosos

2.3- Legalización de Asambleas virtuales

2.4- Realización de procesos online

2.5- Definición de los derechos y obligaciones de acuerdo con los roles

3- Pasos para la aprobación de la reforma

4- Otra ley en camino

5- Sobre la propuesta de PROSOC

Conclusión

Fuentes

Introducción

Un proyecto de reformas de las leyes condominales avanza en la Ciudad de México. Esperanza Villalobos, Temístocles Villanueva y José Luis Rodríguez presentaron el pasado 19 de agosto un paquete integral con el objetivo de mejorar la vida en comunidad en los condominios y edificios de la capital del país.

La iniciativa promueve la modificación de cuatro textos legales vigentes: la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, la Ley de Procuraduría Social del Distrito Federal, el Código Civil para el Distrito Federal y la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México.

Los principales puntos de la propuesta se dieron a conocer hace algunas semanas y algunos causaron algo de controversia. La diputada Villalobos compartió con ComunidadFeliz.mx su visión completa sobre todos estos planteamiento y profundizó en cada uno. En este Ebook recogemos toda la información más relevante con relación este tema y la ponemos a tu disposición.

En las siguientes páginas, conseguirás los argumentos de este grupo de legisladores sobre: las propuestas de arresto para los morosos, la regulación de las aplicaciones para alojamiento de corto tiempo y la legalización de las asambleas virtuales. Asimismo, descubrirás que otros procesos digitales propusieron y cuanto tiempo demoraría el proyecto para su aprobación. Por último, podrás conocer sobre un proyecto propuesto para la elaboración de un plan de contingencia en casos de situaciones de riesgos físicos en los condominios.

1- La propuesta de Morena

El 19 de agosto, Esperanza Villalobos presentó ante la Comisión Permanente de la Ciudad de México un paquete de iniciativas en materia condominal. Temístocles Villanueva y José Luis Rodríguez, compañeros en el partido Morena, la acompañaron en la propuesta.

El paquete planteado modificaría el texto de cuatro leyes: la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal (se planteó su derogación y la promulgación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de la Ciudad de México), la Ley de Procuraduría Social del Distrito Federal, el Código Civil para el Distrito Federal y la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México.

¿Qué buscan los diputados con esta reforma? ¿Por qué la plantearon justo en este momento? “De acuerdo con una estimación de la Procuraduría Social, se considera que en la ciudad habitan, bajo el régimen condominal, más de tres millones de personas; es decir, alrededor del 40 por ciento de la población total de la capital. De acuerdo con proyecciones del Instituto de vivienda de la Ciudad de México, para el año 2030 habrá más de un millón de viviendas bajo este régimen”, expuso la diputada Villalobos en una charla con ComunidadFeliz.mx.

“Dadas las condiciones estructurales y de infraestructura de la ciudad, la vivienda en condominio no solo representa la consecuencia de la planeación implementada en la urbe en décadas anteriores, sino que se trata del futuro de ofertas inmobiliarias y la convivencia vecinal”, agregó. “La ciudad requiere de planeación y de normas que prevean su desarrollo demográfico y urbano para conseguir el bienestar de todos los sectores de la sociedad”, completó.

2- Principales puntos de la reforma

Los planteamientos de Morena para la reforma de cuatro leyes relacionadas con la vida en condominios son numerosos; sin embargo, la propuesta gira sobre los siguientes puntos principales:

Regulación de aplicaciones para corto alojamiento

Es uno de los puntos que más ha causado controversia, debido a que en un principio se pensó que la propuesta iba en contra de los derechos de los propietarios. La diputada Villalobos explicó a fondo el planteamiento realizado.

Regulación de aplicaciones para corto alojamiento

Es uno de los puntos que más ha causado controversia, debido a que en un principio se pensó que la propuesta iba en contra de los derechos de los propietarios. La diputada Villalobos explicó a fondo el planteamiento realizado.

“Ha causado un poco de controversia, (pero) se respeta la propiedad privada y la decisión de quienes opten por destinar su unidad de vivienda al alojamiento de corto plazo, gestionado mediante plataformas digitales. Es por ello que la asamblea de condóminos deberá contemplar en su reglamento interno, las normas de convivencia vecinal en estos casos, regulando únicamente el aprovechamiento y uso de las áreas comunes”, explicó.

“Sabemos que las plataformas de alojamiento de corto plazo representan una fuente de ingresos para personas que cuentan con propiedades en renta. Es por eso que la comunidad debe establecer las reglas de funcionamiento, en lo que se refiere únicamente a las áreas comunes y a las amenidades, si las hubiera”, añadió.

Asimismo, la diputada expresó que esta forma de alojamiento incluso podría ser beneficiosa en los tiempos que vivimos. “Es también una opción para el turismo y (más) ahorita que vamos a estar tan necesitados de que se habilite, de que se promueva el incremento de la economía. Entonces es una herramienta que no podemos dejar de lado, solamente hay que regularla para que las cosas se hagan de manera correcta”, finalizó.

En este sentido, si se concreta la aprobación de esta propuesta, el módulo para la administración de espacios comunes de ComunidadFeliz.mx será todavía más útil. Recuerda que con esta función se pueden programar, regular y ordenar el uso de estos lugares dentro de las edificios y condominios.

Arrestos a los morosos

Otro de los puntos sobre los que se ha debatido bastante, es el referente a las sanciones propuestas para los morosos. Villalobos habló también sobre este tema. “La visión que como legisladores plasmamos en el paquete integral de iniciativas no es punitiva. La ciudad invierte presupuesto en la procuración de justicia y resolución alternativa de controversias. En este sentido, la PROSOC tiene un papel determinante para garantizar la sana convivencia de condóminos”, destacó.

“Por eso se plantea que quienes no acaten las resoluciones de la PROSOC, ya sean arbitrales o de conciliación, sean acreedores a una sanción con arresto de 20 a 36 horas o de 10 a 18 horas de trabajo en favor de la comunidad. Para conseguir lo anterior, se plantearon modificaciones a la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México”, añadió.

“Es muy importante que sea de esta manera, pero que primero concluya todo el proceso que ya tiene marcado la Procuraduría Social. Nos referimos a lo que es la conciliación y el arbitraje. Si no se llega ahí a un acuerdo, pues ni modo, ya tendría que ser de otra manera y obligar a que se haga trabajo comunitario, que esto no quiere decir que no pague sus cuotas. También las tiene que pagar”, completó.

Legalización de asambleas virtuales

Villalobos también profundizó en uno de los planteamientos más importantes de su propuesta: la legalización de herramientas tecnológicas para la organización de los condominios y edificios.

“(La propuesta) dice que se tiene que aprovechar ahora todos los medios digitales, la nueva normalidad nos obliga a todos. Hoy día estamos trabajando vía remota y esto va a tener que suceder en todos los ámbitos de la vida. Entonces si va a suceder de esta manera, nos tenemos que ir adecuando al futuro”, apuntó.

“Si en el legislativo ya tiene un carácter vinculatorio y son absolutamente legales las sesiones del congreso, por supuesto que también lo van a ser las asambleas de condóminos”, añadió la legisladora.

Con la aprobación de esta reforma, la herramienta de conferencias en línea que ofrece el software de ComunidadFeliz.mx pasará a ser aún más importante y necesaria. Se podrán realizar las asambleas por esta vía, sin necesidad de romper los lineamientos de distanciamiento social.

“Sin duda alguna, las plataformas de comunicación digital son una herramienta fundamental para esta nueva normalidad. Nos permiten estar presentes a la distancia y comunicarnos de manera eficiente. Celebro que los jóvenes desarrollen herramientas como ComunidadFeliz.mx”, expresó Villalobos.

Realización de procesos online

Además de la legalización de asambleas virtuales, la propuesta de Morena apunta a la digitalización de otros procesos relacionados con la vida en condominio. Asuntos como dar de alta un nuevo condominio se podrán hacer a distancia.

“Lo que estamos impulsando para que haya muchas facilidades y se puedan llevar a cabo, dentro de lo posible, de manera digitalizada todos los trámites”, contó Villalobos.

Definición de los derechos y obligaciones de acuerdo con los roles

Otro punto importante de la propuesta de Morena, es el relacionado con los derechos y obligaciones de los habitantes de los condominios. En la reforma quedan mejor definidos, de acuerdo con los diferentes roles que existen en las comunidades.

“En otra parte de la (propuesta) define los derechos y obligaciones de las personas que habitan los condominios de acuerdo con sus roles: personas propietarias o poseedoras. En el caso de las personas que se clasifican como poseedores, se tienen todos los que están ahí, en diferente tipo de carácter: los que rentan, a los que les prestan. En fin, todos ellos son poseedores”, explicó Villalobos.



3- Pasos para la aprobación de la reforma

La propuesta de Morena se encuentra en fase de dictaminación. ¿Qué otras etapas debe superar antes de su aprobación? Estas son todas las etapas para la aprobación de una reforma.

Fase 1: Presentación de la iniciativa

Fase 2- Turno a Comisión o Comisiones Dictaminadoras

Fase 3- Análisis y Dictaminación

Fase 4- Análisis, dictaminación y votación en Comisiones

Fase 5- Presentación en el Pleno del Congreso para su aprobación- Publicación

¿Cuánto tiempo podría demorar en cada etapa? “Ya se turnó a las comisiones, estamos iniciando el período ordinario de sesiones. Se tardará alrededor de 45 días en que tenga que dictaminarse. Si todavía no se concluyera, se puede solicitar una prórroga por otros 45 días”, contó Villalobos.

4- Otra ley en camino

Adicional a estas propuestas de reforma de los textos anteriormente mencionados, Esperanza Villalobos ya presentó una ley de Protección Civil en el Congreso, que también toca la vida en condominio.

“Planteamos la necesidad de crear un órgano vecinal entre condóminos, denominado Comité de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, el cual tendrá interacción con la Secretaría del sector para realizar los Programas Internos de Protección Civil para realizar los programas internos”, contó la legisladora.

“Esto es de vital importancia para las familias de la ciudad, contar con un plan de contingencia ante eventualidades que pongan en riesgo su salud física. Por lo anterior, la Gestión Integral de Riesgos y la Protección Civil tienen un especial peso en esta reforma”, agregó.

“La idea es que en la misma asamblea, los vecinos decidan quienes forman el Comité de Protección Civil para que hagan su programa. Es bien importante que se pongan de acuerdo porque estos programas tienen características bien individuales. El que debe ser por edificio, por todo el núcleo de fraccionamiento o unidad y tiene sus características particulares cada uno de ellos. Pero sí debe existir la obligación de que todos tengan su programa interno”, concluyó.



5- Sobre la propuesta de PROSOC

Esperanza Villalobos también habló sobre la propuesta en la que trabaja PROSOC hace algunas semanas. “También en estas comisiones se van a discutir todas las iniciativas que existan. Se turnan las comisiones y ahí se van a llevar a cabo las discusiones necesarias. Pero hasta ahorita entiendo que PROSOC todavía no ha presentado nada. Todavía no hemos recibido en el Congreso nada de manera formal”, explicó.

Conclusión

La reforma promovida por el grupo Morena contiene cambios importantes para mejorar la vida en condominios. La legalización de las asambleas virtuales y la actualización de la ley para permitir el uso de la tecnología en otros trámites, resaltan entre las distintas propuestas.

En los tiempos que vivimos, estos puntos son realmente importantes y ayudarán a resolver muchas de las problemáticas surgidas desde la llegada de la pandemia. Al mismo tiempo, elevan la importancia en las comunidades de tecnología como la nuestra, la cual ya permite realizar estas reuniones de forma online.

Por otro lado, la posibilidad de imponer sanciones más severas a los morosos y el planteamiento de regular los alquileres de corto tiempo a través de las aplicaciones, respetando el derecho a la propiedad privada, también lucen como pasos importantes para mejorar la calidad de vida de los condóminos.

Algunos puntos importantes que se mencionan en la propuesta de PROSOC, como por ejemplo darle mayor autonomía en la gestión de las multas al ente regulador, no fueron incluidos en la reforma inicial de Morena; sin embargo, la diputada Esperanza Villalobos aseguró que estos puntos podrían sumarse si se presentan formalmente ante el Congreso.

Fuentes

Charla de la diputada Esperanza Villalobos con ComunidadFeliz.mx. Youtube:

<https://www.youtube.com/watch?v=2MvXV0U-3sg&t=2358s>



ComunidadFeliz

Prueba la demo gratis

www.comunidadfeliz.mx

