

# Condominios y Fondo de Financiamiento

Proyecto de Ley de Asistencia y Apoyo a Condominios para el  
Estado Miranda

Teresa Borges García e Irma Lovera De Sola  
Agosto 2020

# Condominios, la propiedad presente y futura.



# Aspectos legales de la propuesta de ley de condominios y fondo de financiamiento.

- ¿Por qué se dice que es inconstitucional? Art. 156 de la CRBV, el cual dispone las materias de reserva legal del Poder Público Nacional.
- ¿Qué compete a los estados? Art. 164 de la CRBV.
- ¿Sobre qué materias pueden legislar los Consejos Legislativos de los Estados? Art. 162 de la CRBV.
- ¿Y cuáles son las competencias de los Municipios? Art. 178 de la CRBV.

# Aspectos legales de la propuesta de ley de condominios y fondo de financiamiento.

- Posible colisión con otras leyes, así como leyes que ya contemplan lo que en apariencia se pretende:
- Constitución.
- Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.
- Ley Orgánica del Poder Público Municipal.
- Ley de Justicia de Paz Comunal de fecha 2 de mayo de 2012.
- Ley Orgánica del Ambiente.
- Ley de Residuos y Desechos Sólidos.
- Ley Orgánica de las Comunas.

# Aspectos legales de la propuesta de ley de condominios y fondo de financiamiento.

- Decreto Ley Orgánica para la Gestión Comunitaria de Competencias, Servicios y otras Atribuciones.
- Ley Orgánica de los Consejos Legislativos de los Estados.
- Ley de Aguas.
- Ley Orgánica para la Prestación del Servicio de Agua Potable y de Saneamiento.
- Ley Orgánica del Sistema y Servicio Eléctrico y otras.

En general estas leyes centralizan, todas señalan que son de Orden Público, interés social y colectivo y prevén todas, la participación popular en la gestión pública. ¿Y entonces? Una ley más...

# El proyecto de Ley:

- En cuanto a su denominación del proyecto de ley y a quienes se dirige:
  - 1. “Ley que Regula la Asistencia y Apoyo a los Condominios y demás instancias de participación vecinal en el Estado Bolivariano de Miranda y su Fondo de Financiamiento”
  - 2. “Ley de las Juntas de Condominio y Asociaciones de Vecinos del Estado Bolivariano de Miranda”.
  - 3.- “Ley que Regula la Asistencia y Apoyo a los Condominios y demás instancias de participación vecinal en el Estado Bolivariano de Miranda y su Fondo de Financiamiento”

¿Corresponde su denominación a la realidad?

- Su estructura en general.

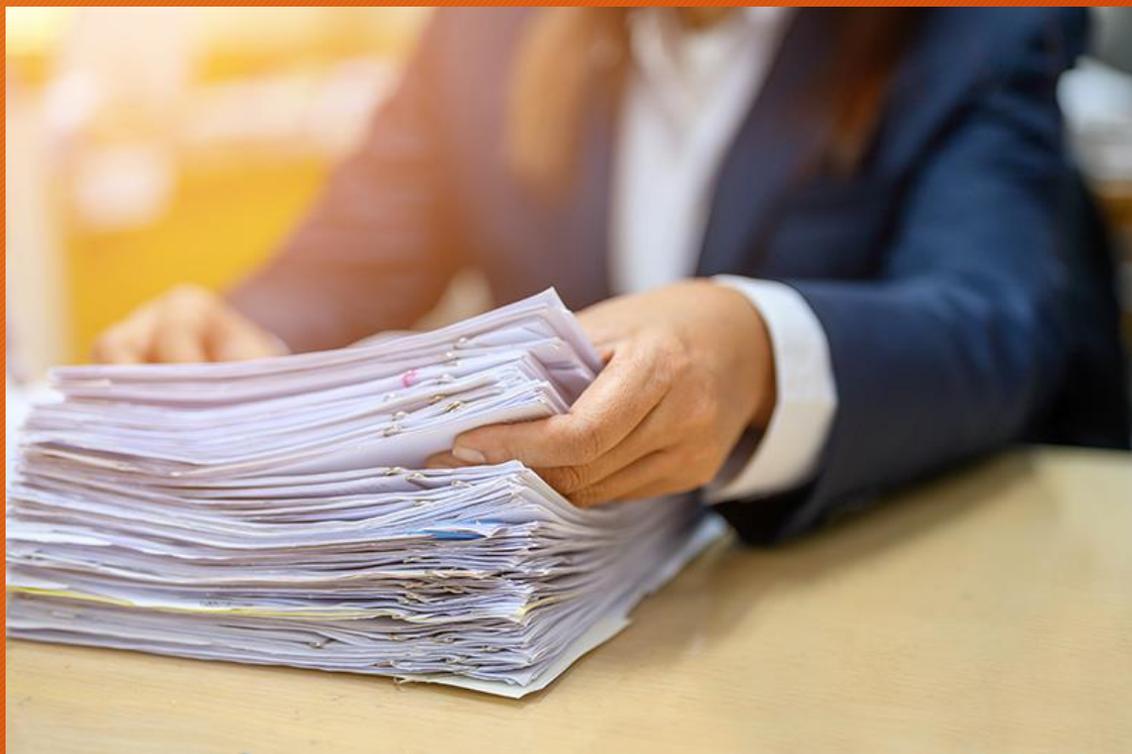
# Confrontación con la realidad actual del país

- ❖ Proyecto dirigido a estratos socioeconómicos de clase media y media alta.
- ❖ Es obligatoria para personas naturales y jurídicas.
- ❖ Crea un Fondo de financiamiento con aportes de la Gobernación del Estado Miranda, los 21 municipios, los condominios y las asociaciones de vecinos.
- ❖ Directorio del Fondo integrado por 7 miembros.
- ❖ Crea la Oficina Estatal que llevará el registro y toda la información.
- ❖ Los municipios recabarán la información de condominios y asociaciones de vecinos y se la entregarán a la Gobernación.
- ❖ Deja para incluir en el Reglamento que redactará el Directorio del Fondo aspectos importantísimos que no aparecen en la ley.

- La Ley no establece:
  - A. Cuanto deberán cotizar al Fondo los condominios y asociaciones de vecinos.
  - B. No señala que sucederá con los entes que no se registren y/o no coticen.
  - C. Pretende modificar los Documentos de Condominio en la composición de las Juntas de Condominio.
  - D. No dice que sucederá con los fondos de reserva de los condominios.
  - E. No establece sanciones.

Actualmente  
los  
condominios no  
tienen fondos  
de reserva  
debido a la  
hiperinflación.  
Consecuencias.

# El proyecto de ley centraliza la decisión sobre los aportes provenientes del Fondo



Burocratiza las decisiones, la administración y asignación de recursos para gastos urgentes y extraordinarios que hoy día manejan las Juntas de Condominio y las pone en manos de funcionarios públicos.

Lo mas grave en este momento que vive Venezuela:  
Tanto la Gobernación, como todos los municipios  
tienen presupuestos y recaudación deficitaria, no  
podrán hacer los aportes y si los hicieran:

El dinero aportado por todos los entes involucrados  
desaparecerá por efecto de la hiperinflación antes de  
que pueda ser utilizado para los fines que prevé este  
proyecto de ley.

Gracias !