



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO**



FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES "ACATLAN"

**EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDominio. TESTIMONIO DE UNIDADES
HABITACIONALES EN MUNICIPIOS DEL
ESTADO DE MEXICO, 1998 - 2003.**

TESIS

**PARA OBTENER EL GRADO DE
LICENCIADO EN CIENCIAS POLITICAS Y
ADMINISTRACION PUBLICA**

**PRESENTA:
MARIO GOIZ AMARO**

ASESOR: MAESTRO JOSE ALBINO HERNANDEZ ESCOBEDO

SEPTIEMBRE DE, 2005

M 348503



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: MARIO GOIZ AMARO

FECHA: 22/SEPT/05

FIRMA: Mario Goiz Amaro



AGRADECIMIENTOS

A MIS PADRES:

VICENTA AMARO PEREZ (POST MORTEN)

Y PASCUAL GOIZ CORTEZ.

A MI ESPOSA GRACIELA LUJAN GARCIA Y SU DISTINGUIDA FAMILIA.

**A MIS HIJOS E HIJAS, A MI HERMANO Y MIS HERMANAS, A SUS
CONYUGES Y DESCENDIENTES.**

A MIS AMIGOS, COMPAÑEROS DE TRABAJO Y PROFESORES.

A LAS FUENTES GENERADORAS DE CONOCIMIENTOS.

A LA HONORABLE UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO.

Por el sustento en la realización de ésta meta y el impulso a la búsqueda de más conocimientos que permitan incidir de manera positiva en el devenir histórico de los habitantes de mi país y del mundo.

A todos muchas gracias.

I N D I C E

INTRODUCCION	3
CAPITULO I. La Ciencia Política y la Función del Estado:	
Teoría y exposición del estudio.	8
1.1 Conceptos de Estado, Poder y Gobierno.	
1.1.1 Estado	12
1.1.2. Poder.	21
1.1.3. Gobierno.	23
1.2 Administración Pública y Políticas Públicas	
1.2.1 Administración Pública	28
1.2.2. Políticas Públicas.	31
1.3 Tendencias Demográficas y de vivienda de la Nación Mexicana.	33
1.4 Prospectiva del Condominio en el Estado de México	45
CAPITULO II Historia del desarrollo condominal.	
2.1 Figuras condominales preponderantes.	67
CAPITULO III Testimonios de Residentes en Condominio.	
3.1 Confluencia de Idiosincrasias.	73
3.2 Causas de litigios más frecuentes.	79
3.3 Resultantes de la investigación.	93
CAPITULO IV Democracia y Ética, reto condominal.	
4.1 La Democracia en condominio.	106
4.2 La Participación Ciudadana y el Condominio.	111
4.3 Necesidad de gobiernos democráticos.	115
4.4 La aplicación de los Valores y la Ética.	118
Conclusiones	127
Propuestas	138
Anexo de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México	149
Bibliografía	160

INTRODUCCION

El extenso campo de la Ciencia Política y la Administración Pública conduce a los estudiosos e investigadores de éstas disciplinas a deslizarse por los diferentes caminos de la investigación gubernamental, los diversos tipos de gobierno, los propósitos de su conformación y la aplicación de las Políticas Públicas para la obtención de sus fines, los resultados de esas Políticas Públicas, las diversas repercusiones ejercidas y omitidas por el gobierno para y con los ciudadanos involucrados, beneficiarios, usuarios o afectados por ese producto.

En el Estado de México y derivado del proceso de Metropolización ocurrido, se dio impulso a la instalación de factorías, entre otros asuntos, de manera precisa en los límites con la Ciudad de México, surgiendo grandes empresas pioneras como Siporex de México, H-24, Duro BloK, Herdez, Goodrich Euzkadi, Cannon Mills, Plasti Marx, Cementos Anáhuac, Liconsa, Coca cola, Sosa Texcoco, Duramil, Knoll Internacional, Aceros Nacionales, entre otras, las cuáles asumieron la mano de obra de los migrantes del interior de la República que en su afán de búsqueda de un nuevo modelo laboral nacional abandonaron sus tradicionales formas de subsistencia pueblerinas integrándose en el proceso de la incipiente industrialización.

De igual forma las oleadas migrantes provenientes del sur del continente, de paso en busca del sueño americano de los Estados Unidos de América y los sismos ocurridos en la Ciudad de México en el año de 1985 con su derivación en políticas de descentralización para la gente afectada, propiciaron que la población del Estado de México creciera de sobremanera, especialmente en los municipios limítrofes entre el Estado de México y el Distrito Federal, desarrollándose problemáticas, entre otras, el de la necesidad de la vivienda.

Actualmente una parte importante de la población del Estado de México se encuentra habitando en una vivienda de carácter Condominal y la constante es el crecimiento de este tipo de desarrollos con la posible desaparición en mediano plazo, de los

tradicionales tipos de vida ejidal, rural y de barrio y el inminente incremento de la propiedad en régimen condominal.

Es fundamental tener presente el grado de avance en la satisfacción de los requerimientos de la vivienda en propiedad condominal como aposento, las acciones de los organismos financieros públicos y privados, los diversos tipos y formas de financiamientos, pero en mi particular visión, es de capital importancia conocer el resultado del intercambio de la infinidad de vivencias, actitudes y conductas de miles de habitantes que confluyen en estos inmuebles, es decir, conocer los productos y satisfactores resultantes de la posesión, el uso o el usufructo del bien adquirido y el grado de bienestar socializado alcanzado por los residentes en los espacios de propiedad en condominio.

El objetivo general del trabajo consiste en identificar y analizar la forma de vida en el régimen condominal, observando, escuchando, inquiriendo y evaluando los testimonios de sus habitantes, los beneficios y desafíos emocionales y físicos que enfrentan, conocer el grado de aplicación y acato de la Ley del régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, en donde la intervención del Estado parece ser acortada, nula o desdeñada por los actores sociales residentes y proponer estrategias que fortalezcan y dignifiquen el hábitat condominal de miles de mexiquenses.

La hipótesis consiste en analizar si el cambio de residencia de las personas de un sistema habitacional de carácter individual a un régimen condominal socializado y/o la mínima o nula aplicación de la Ley condominal generan actitudes de conflicto en los conjuntos habitacionales y en general en las propiedades en condominio asentadas en el Estado de México, las cuáles se expresan en gran cantidad a manera de comentarios, algunas veces escritas y en su mayoría latentes, que urgen la intervención seria, objetiva y decidida del Estado a través de los gobiernos Federal, Estatal y principalmente Municipal.

Entender que el ejercicio de la convivencia en el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México es un fenómeno nuevo y especial en México, y que mantiene estrechas relaciones con el lugar del cuál se proviene, los motivos del cambio, la comunicación interpersonal, la educación, el conocimiento y la práctica de valores, la religión, el temperamento, la edad, el tamaño y forma de la vivienda, la periferia del asentamiento y hasta el género, de modo tal que cualquier ajuste, movimiento o desequilibrio de alguno o algunos de ellos tiende a afectar el desarrollo de la vivencia condominal.

En este sentido la necesidad de innovar paradigmas conducentes a aliviar lastres de intolerancia, abusos y desequilibrios en los inmuebles de carácter condominal deberá ser objetivo y función primordial del Estado Mexicano así como de todos y cada uno de sus niveles y elementos, en especial de los ayuntamientos Municipales, los cuáles por su cercanía física con los gobernados, tendrán la obligación de asumir esta función en los inicios de este nuevo siglo.

Debemos reconocer que abatir los problemas que genera una sociedad con insuficiente cultura para vivir en condominio, a través de la intervención decidida del gobierno con políticas públicas, especialmente las que conduzcan a la práctica de la ética social, se puede hacer frente a éste novedoso fenómeno social; transformando sustancialmente los objetivos, prioridades, estrategias y las actitudes de los actores protagónicos, observando principalmente su propósito, aplicación y destino, estableciendo programas que vinculen apropiada y regulatoriamente las acciones del Estado con las actitudes de los ciudadanos en régimen condominal del Estado de México.

La función del Estado Mexicano es dinámica y por ello es necesario e indispensable conocer los ámbitos de su acción en materia económica, política y social, así como los elementos que lo conforman, para ello existe la necesidad de interpretarlo y darle el valor como ente social y regulador de las conductas de los humanos en el marco de las políticas públicas; de modo tal que el objetivo específico del **primer capítulo** de esta investigación, reside en identificar las diversas aportaciones conceptuales

para entender y explicar lo referente a la creación, aceptación o imposición y funcionamiento del Estado, sus órganos, las políticas públicas y la perspectiva de la propiedad condominal en el Estado de México, al cuál he denominado: La Ciencia Política y la Función del Estado, teoría y exposición del estudio.

En el **capítulo segundo** presentaré una reseña de los antecedentes históricos de la propiedad en condominio de algunos países en donde se tienen indicios de haberse practicado ejercicios iniciales de vivencia en condominio. Así como las diversas formas jurídicas para el régimen en condominio y su evolución a través del tiempo.

El tercer capítulo contrastará la coincidencia o desacuerdos entre los anhelos, ideas y acciones de los residentes, los actos adversos más comunes, los resultados de cuestionarios, entrevistas y observaciones en los escenarios de coincidencias condominales.

En el **cuarto capítulo** haré notar la importancia de ejercitar la democracia, la participación ciudadana y la ética condominal para elevar la calidad de la convivencia en condominio.

El estudio es considerado trascendente porque hará notar el grado y la evolución social manifestados a través del uso, aplicación y modificación de valores, percepciones, motivaciones, conductas y actitudes individuales, recomposición de grupos y comportamientos en colectivo de los residentes en las propiedades en condominio y los asuntos públicos, todo ello derivado de su transición de un régimen de propiedad particularizado y la migración constante y persistente del campo a la ciudad como factores claramente identificados con el deterioro de la vida rural en todas sus vertientes económica, familiar, social y comunitaria y en este sentido proceder a comprobar o disprobar la hipótesis de si el cambio de residencia de un sistema con características de individualidad a un régimen socializado condominal es causa de generar en los residentes de las propiedades en condominio asentadas en el Estado de México, actitudes de conflicto con su entorno comunitario y en especial con y entre sus congéneres residentes.

Se indagará y valorará lo referente a la difusión, uso y aplicación de la Ley de propiedad en condominio para el Estado de México que entró en vigor el 11 de julio del 2002, la coordinación entre las instancias del gobierno para su aplicación, el conocimiento y recurrimiento a la Ley por parte de los residentes, el grado de vinculación entre los residentes y las instancias gubernamentales; información que será útil para las familias que eligen ó aceptan el tipo condominal como hogar o propiedad susceptible de ser usufructuada, servirá para que las autoridades optimicen la aplicación de la Ley condominal con el propósito de dignificar la convivencia, como aporte a los estudiosos de las conductas sociales.

Finalmente la investigación contribuirá a contrastar las ventajas y desventajas de vivir en Condominio, considerándose necesario hacer a la luz pública los testimonios de los mismos condóminos directamente impactados y para que los gobiernos en sus diversas instancias y lugares intensifiquen las soluciones tendientes a satisfacer los anhelos de quienes sueñan encontrar un medio que dignifique el hábitat que necesariamente cohabitan. Es importante resaltar que la investigación se llevó a cabo en el territorio de estudio, realizando recorridos, observaciones, entrevistas y cuestionarios con los habitantes de los inmuebles de propiedad en condominio en el Estado de México.

CAPITULO I LA CIENCIA POLITICA Y LA CONFORMACIÓN DEL ESTADO. TEORIA Y EXPOSICIÓN DEL ESTUDIO

Sin duda alguna, es cierto que todos nos encontramos vitalmente afectados por la forma de gobierno bajo la cual vivimos y morimos. Desde la cultura familiar, la educación escolar, la estructura familiar, la remuneración laboral, los medios de información que escuchamos, vemos y leemos, los alimentos que consumimos, los deportes que practicamos, los partidos políticos por los que se vota, el surgimiento de asociaciones civiles y organizaciones no gubernamentales, todo se encuentra influido por la forma de gobierno que nos rige. Por ello la importancia de entender las modalidades y el desarrollo de las diferentes formas que el Estado a mostrado en las diversas sociedades y tiempos.

La ciencia política con sus estudios y análisis induce y permite conocer las diversas conceptualizaciones referentes al Estado, retomar sus acepciones en diferentes épocas y referir los diversos autores que han construido con sus personales contribuciones, la teoría del Estado.

En este primer capítulo me apoyaré de los conceptos básicos de la ciencia política para reconocer la creación y permanencia de los elementos que conforman su campo de estudio como es el Estado, las acciones del Gobierno a través de los diversos espacios de la administración pública con la aplicación de políticas públicas, así como el estudio de sus respectivos escenarios que le dan poder ante la sociedad.

Se afirma que la ciencia política es una ciencia moderna. Las diversas obras, en los diversos tiempos, demuestran siempre un gran interés por los problemas de la convivencia humana. Pero cuando se habla de la política como ciencia, es evidente que se hace referencia no a un cierto modo de considerar los problemas ni tampoco a una expresión puramente sistemática de tales problemas, si se concibe a la ciencia política como una disciplina moderna, ello depende, en sustancia, del hecho de que "se le atribuye la calidad de ciencia a un determinado modo de considerar y de tratar

os problemas políticos y precisamente a la consideración de estos como objeto autónomo y al estudio de la política como disciplina autónoma.'

Entender el concepto de la Política es profundizar en el pasado y devenir de las sociedades, sus poblaciones, sus territorios. Este concepto es de tal amplitud que implica toda índole de actividades directrices autónomas. Suele hablarse de política de divisas bancarias, de la política que rige en un sindicato en huelga; asimismo puede aplicarse a la modalidad educativa de un país o de una población determinada, a las directivas de una comunidad, la conducción de un grupo deportivo, religioso, de protesta y hasta la habilidad que emplea un cónyuge para manejar a su pareja, sin embargo, por razones de carácter colectivo, "por política habremos de entender únicamente la dirección o influencia sobre la trayectoria de una entidad política, esto es, en nuestros tiempos: el Estado"²

En un inicio la política se fundió con la ética. Los principios morales fueron considerados de gran importancia; estos permean el ámbito interior de cada individuo, el hombre como tal se ha preocupado por estudiar dichos principios desde tiempos inmemoriales. Los Griegos son los que dieron forma a la mayoría de las ciencias que hoy se conocen, todas ellas derivadas de la Filosofía, los principios morales se contemplaron dentro de la Ética cuyo estudio es: la moral del hombre en sociedad.

"Desde que el hombre se agrupó en sociedades, desarrolló una serie de reglas que le permitieran regular su conducta frente a los otros miembros de la sociedad, de esta manera la moral es una constante de la vida humana. Los hombres no pueden vivir sin normas ni valores. Como en la antigüedad, hoy y siempre la moral es fundamental en el proceso de las políticas públicas".³

¹ Cerroni, Umberto, Introducción al pensamiento político, siglo XXI editores, 9ª Edición, 1978. pp. 1 y 2.

² Weber, Max, El político y el científico, Ediciones Coyoacán, S.A. de C.V., primera edición, 1994, México, 7ª edición, pp. 7.

³ Álvarez, Marilú, Ética y Política. Universo-Político. Escuela Nacional de Estudios Profesionales Acatlán, Año 1, Mayo 1993, No. 5. p. 8 y 9.

Aristóteles consideraba que la Ética se encontraba muy ligada a su sentido etimológico, como una serie de reflexiones sobre ethos (modo de vida, virtudes) y todo lo relacionado. La ética y la política llegaron a identificarse plenamente con Platón y Aristóteles, para ellos la política es un apéndice de la ética por ello el buen ciudadano era aquel que practicaba la virtud.

Los Griegos entendían el término política como derivación de polis (politikós) que se identifica con todo lo relacionado a la Ciudad, a los ciudadanos, a lo civil, a lo público, y también a lo sociable y social.

La polis, que constituyó la forma de organización social de la Grecia clásica, significa indistintamente Ciudad y/o Estado. Los habitantes de la polis, se dice, participaban activa y directamente en todos los asuntos comunes, esta participación "fluye de manera natural, como parte de una concepción filosófica y humana que lleva intrínseca la idea de que el hombre está en interacción con su comunidad".⁴

Para Aristóteles, la comunidad urbana organizada representa la realización de la sociabilidad, en su obra la Política funde el primer tratado sobre la naturaleza del Estado, sus funciones, divisiones y las diferentes formas de gobierno, en cuanto al significado de arte o ciencia de gobierno.

En el Renacimiento las ideas humanistas ponían mayor énfasis en los intereses terrenales y seculares. Maquiavelo daba mayor importancia a la unidad nacional, al poder político y al orden social para él el éxito político adquiere singular importancia. El logro de este depende de los medios disponibles y de su adecuada utilización, por lo que si la ética puede tacharlos de inmorales, no es así para la ética política definida por Maquiavelo como el comportamiento político del hombre de Estado. Maquiavelo presenta por primera vez, de manera sistematizada los principios de la razón de Estado, la cual adquiere sentido en el ejercicio mismo del poder pues parte de la base de que toda sociedad requiere de un poder superior desligado de todo

⁴ Patiño Arias, Patricio, notas en torno a la Política y al Poder, Revista Universo Político. Marzo 1995, p. 3, 4 y 5.

principio ético y jurídico para la conservación del orden y la armonía necesaria a la consecución de los objetivos comunes. Al Estado y a la política en general se le atribuye un imperativo categórico: el orden social ajeno a cualquier principio humano o divino; se constituye así el fundamento esencial que habrá de caracterizar al Estado moderno.

En la edad moderna el término de política perdió su significado original y fue sustituido por otras expresiones como Ciencia del Estado, Ciencia política, Filosofía Política, entre otras. Y se empleó de manera común para indicar el conjunto de actividades que tienen como término de referencia la polis, es decir el Estado. La comprensión de la política se debe centrar en el estudio de las categorías que entraña, es decir, el análisis del Estado, el poder y los conceptos que son afines como son: la legalidad, legitimidad, dirección, dominación, autoridad y el consenso, entre otros.

Es sabido que en el Estado la función del gobierno se cumple con base en un sistema de instituciones que tienen por objeto conducir, normar, reglamentar, salvaguardar, garantizar tanto las libertades civiles como las públicas y políticas, gobernando mediante la legitimidad, legalidad, el consenso y la autoridad.

Una teoría científica de la política solo puede desarrollarse partiendo del reconocimiento de que los fenómenos políticos solo son comprensibles a partir de la configuración económica y social de la realidad. Reconociendo la especialidad de categorías económico - sociales para la recuperación intelectual del contexto global, "debe admitir, sin embargo, su insuficiencia para la comprensión de una multiplicidad de estructuras, procesos y movimientos específicamente políticos".⁵

La globalización ha propiciado que las relaciones y límites del Estado y la sociedad cada día se encuentren menos distantes, se han estandarizado las políticas económicas, las formas de producir y organizar la actividad económica de los países,

⁵ Bokser de Liverant, Judit y Parsons Dahl: dos tentativas de confinar la realidad política. Estudios Políticos. Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM, p.66.

se ha provocado una profunda animadversión debido a las grandes escaladas de desempleo, marginación, inequitativa distribución del ingreso y en obviada, la desatención u omisión del Estado que propicie una sana y armónica convivencia ciudadana, entre ellos la condominal.

Durante la década reciente, sobresalen las tendencias que tienen que ver con el papel y redefinición de la política como agente instrumentador, tal es el uso de la política para acceder al poder que nos muestra el manejo de las campañas y las ofertas de los candidatos a ocupar un lugar en el ejercicio de representación popular y la administración pública, lo hacen de tal modo como promover cualquier producto, como un jabón, un auto, un modular, un teléfono, una computadora o una pasta dental, donde lo importante es vender, donde lo importante es vender y obtener ganancias.

“Esta nueva forma de publicidad política responde a una técnica de guerra, donde lo importante es el manejo del lenguaje directo y donde el producto se debe de realizar con gran velocidad de cobertura y se debe de impactar en el lugar preciso, donde ésta técnica procura de forma inmediata posicionar al candidato, donde (además) se necesita una gran capacidad económica”.⁶

1.1 Conceptos de Estado, Poder y Gobierno.

1.1.1. Estado

Desde la antigüedad, el ser humano ha tratado de satisfacer sus necesidades de la forma más fácil y menos costosa para él y su grupo, en esa búsqueda encontró los beneficios del trabajo colectivo o dividido y las ventajas de hacerlo organizado con la pretensión de conservar su especie, creando instituciones que le garanticen

⁶Montero Olivares, Sergio, Publicidad Política, XV Encuentro Nacional de Investigadores, celebrado en la ciudad de Puebla por la Asociación Mexicana de Investigadores de la Comunicación, La Aldaba, México, julio-agosto-septiembre de 2003.

alimentación, seguridad, salud, educación, diversión, etcétera. El Estado nace en tanto que los humanos agrupados en un mismo territorio tuvieron la necesidad de crear un ente regulador que les garantizara la sana convivencia.

La aparición de un sector público creador de infraestructura y de órganos de fomento, que evolucionó hasta adquirir responsabilidad en funciones y tareas netamente productivas y distributivas propició en su momento, nuevas e intensas interacciones que transformaron los esquemas y patrones clásicos de la relación entre el orden político y el orden económico de la organización social. El crecimiento de una fuerte economía del sector público "mostró que el desarrollo económico no solo depende de las transacciones económicas en el mercado y del comportamiento del sector privado de la economía; sino también de los bienes y servicios, de las leyes y normas, la educación, el bienestar social y la infraestructura proporcionados por el Estado".⁷

Para Mario Martínez Silva, el Estado surge de la sociedad, entendiéndose ésta como "un conjunto relativamente grande, autónomo de personas que comparten una herencia común que se transmite de generación en generación y que interactúan en relaciones socialmente estructuradas, las sociedades modernas se inclinan a establecerse en un territorio y están ligadas a unidades políticas, conocidas como Estados".⁸

Maurice Duverger refiere acerca del Estado: "tiene dos sentidos diferentes: o bien designa el conjunto de Instituciones gubernamentales de una Nación, Estado,

Ayala Espino, José. Economía Pública – una guía para entender al Estado, Editorial UNAM, México, 1997, 1ª edición, p. 18.

⁸ Martínez Silva, Mario (coordinador) Diccionario de Política y Administración Pública, Tomo III, Colegio Nacional de Licenciados en Ciencias Políticas y Administración Pública, México, 1981, p. 563.

Gobierno, ó se refiere a la nación misma en tanto que está dotada de instituciones, Estado-nación".⁹

Serra Rojas cita la concepción de Jacques Maritain "el Estado es solo una parte del cuerpo político como un todo, subordinada a él, como tal subordinada al cuerpo político".¹⁰

Estos autores sustentan dos elementos diferentes que forman parte del Estado, por un lado las instituciones políticas y por otra el poder delegado a dichas instituciones, lo cuál nos da una perspectiva en primera instancia de que el Estado está representado por el poder cedido a las instituciones políticas de una nación.

En este orden de ideas, Serra Rojas nos dice que: el Estado es un orden de convivencia de la sociedad políticamente organizada en un ente público superior, soberano y coactivo, manifiesta que en el Estado se integra y organiza una población, elemento humano, o grupo social sedentario, permanente y unificada, asentada sobre un territorio o porción determinada del planeta, provista de un poder publico que se caracteriza por ser soberano y se justifica por los fines sociales que tiene a su cargo encontrando similitudes al respecto, agrega que el Estado es un orden jurídico de convivencia en un territorio determinado; una forma de asociación superior a todas las formas de asociación, pues supone el monopolio y exclusividad del poder coactivo por lo que denota al Estado un poder supremo y lo ejerce de manera monopólica.¹¹

Hans Kelsen expresa que no admite excepciones el principio de que el Estado está por naturaleza sobre los individuos que lo constituyen, de que obliga autoritariamente, de que toda fuerza de obligar procede del Estado, coincidiendo en destacar la importancia de que el Estado como un ente dotado de poder por encima

⁹ Duverger, Maurice, Instituciones Políticas y Derecho Constitucional, 6ª Edición, 1ª Reimpresión, Editorial Aries. S.A. México, 1986, p 23.

¹⁰ Serra Rojas, Andrés, Ciencia Política. La proyección actual de la Teoría General del Estado", 15ª edición, edit. Porrúa. México, 1997. p. 13.

¹¹ Ibidem. p. 283, 284 y 285

de todo lo establecido por el conjunto de hombres de la sociedad a la cual representa. Dice también que el Estado considerado como autoridad está dotado de fuerza de obliqar – y no es posible de expresar de otro modo su esencia,- es pues un valor o si se prefiere la versión normativa del valor- una norma o sistema de normas: y en cuanto tal, esencialmente diverso del hecho real específico, indiferente al valor de la representación o volición (voluntad) de la norma ¹²

Para el efecto, "el Estado debe de imponer y realizar su poder jurídico, es el conjunto de órganos a los que fue delegada la voluntad nacional, ya que cuenta con tres elementos fundamentales: territorio, población y gobierno, teniendo como funciones principales promover y preservar un mejor nivel de vida para la sociedad".
13

contrastante con los autores citados, la percepción Marxista aportada por Nicos Poulantzas explicita que el Estado se reducirá a la dominación política, en el sentido de que cada clase dominante confeccionará su propio Estado, a su medida y conveniencia, manipulándolo así a voluntad, según sus intereses y aun que no todas las acciones del Estado se reducen a la dominación política, todas están constitutivamente marcadas por esta dominación que se puede entender si recordamos que "el Estado debe buscar reforzar el poder que ostenta por la vía de la legitimidad y para ello se debe de auxiliar de un sistema de normas que justifiquen la existencia de dicha dominación política". ¹⁴

¹² Kelsen, Hans, Teoría General del Estado, Traducido por Luis Legaz Lacambra. Editora Nacional. México. 1979. P. 18 y 19.

¹³ Mendoza Sánchez, Oscar Sergio, Tesis "Análisis de las políticas Públicas para la Creación de Empleos en la Ciudad de México", Seminario - taller extracurricular, ENEP ACATLAN; UNAM, Abril 2003.pp. 2 y 3.

¹⁴ Poulantzas, Nicos, Estado, Poder y Socialismo, Ed. Siglo XXI, España Editores, 1979, p. 6 y 27.

Sin embargo el Estado no puede consagrar y reproducir la dominación política exclusivamente de la represión, de la fuerza o de la violencia desnuda. Ha de recurrir a la ideología, que legitima la violencia y contribuye a organizar un consenso de ciertas clases y fracciones dominadas respecto al poder político. "La ideología no consiste solamente en un sistema de ideas o de representaciones: concierne también en una serie de prácticas materiales que se extiende a los hábitos, las costumbres, el modo de vida de los agentes, y se moldea así como materia vinculante, en el conjunto de las prácticas sociales, incluidas las prácticas políticas y económicas."¹⁵

En el Renacimiento, un rasgo característico de la cultura del capitalismo inicial es la íntima relación entre la política y la economía, al punto que dada la reciprocidad de intereses entre ambas, era imposible separarlas, la economía y la política se complementan recíprocamente, y así como la economía sirve a la política del poder, así ésta sirve a la economía. La clase de los empresarios pone, tanto en el interior como en el exterior, el Estado al servicio de sus intereses, el primer empresario capitalista es el Estado mismo, el político se hace calculador. La política es un cálculo. El factor económico determina la mentalidad política y las decisiones políticas. "La mentalidad calculadora invade la política toda, que se mueve con las categorías de medios y fines dictados por los propósitos e intereses burgueses. Ese espíritu de racionalismo era extraño al Estado de la edad media, pues la Iglesia era entonces la única organización racional."¹⁶

Desde la óptica Gramsciana se entiende por Estado "la amalgama dialéctica de dominación y hegemonía, dictadura y consenso, sociedad política y sociedad civil. Estas son nociones interrelacionadas dialécticamente que no pueden separarse una de otra, ya que en la realidad ambas se identifican"¹⁷

¹⁵ Ídem. p. 27

¹⁶ Von Martin, Alfred, *Sociología del Renacimiento*, Colección, Fondo de Cultura Económica, 4ª Edición, 1974, México, pp. 25 y 26.

¹⁷ Saldívar, Américo, *Ideología y Política del Estado Mexicano*, 2ª Ed. Siglo XXI, México, 1981. p. 8.

El Estado es unidad de cohesión y para conseguirla recurre a todo: Ideología, represión, consenso, manipulación, crímenes, etc. Con objetivo muy claro: evitar que el sistema político se vuelva inestable y se ponga en peligro. Su cohesión es impuesta, aceptada incluso por las clases dominadas, por muchas razones, como son la falta de unidad entre ellas, falta de claridad en la esencia del Estado, resignación, etc. En las masas en general existe todo un mecanismo subjetivo que las lleva a no rebelarse, salvo que se ponga en peligro su propia existencia, pero mientras eso sucede aceptan al sistema como tal, cuya importancia no podemos subestimar.

En tanto que expresión real de la distribución social del poder, y en tanto que expresión adecuada a las formas culturales que aún a los dominados permiten interpretar como legítima la dominación, el Estado representa la culminación de intrincados procesos de mediación y mediatización de las contradicciones sociales.

El Estado se concibe efectivamente como un organismo propio de un grupo destinado a crear las condiciones favorables para la máxima expansión de dicho grupo; pero éste desarrollo y ésta expansión se conciben y presentan como la fuerza motriz de una expansión universal, de un desarrollo de todas las energías nacionales; es decir, el grupo dominante es coordinado concretamente a los intereses generales de los grupos subordinados y la vida estatal es concebida como una formación y una superación continuas de equilibrios inestables (en el ámbito de la Ley) entre los intereses del grupo fundamental y los de los grupos subordinados, "equilibrios en que los intereses del grupo dominante predominan"¹⁸

Claus Offe plantea el Estado capitalista como una forma institucional de poder político con cuatro tareas funcionales que son:

¹⁸ Gramsci, Antonio, *La Política Y El Estado Moderno*, Barcelona, Península, 1971, p. 113.

- 1.- Evitar pretender dirigir la producción privada tanto de las fuerzas de trabajo como del capital, Mas aún, le está prohibido determinar la producción con los criterios políticos.
- 2.- Como Estado depende de los impuestos, si el proceso de acumulación de capital da para ello, puede promover obras para alcanzar metas políticas.
- 3.- Desplegar las iniciativas públicas que promuevan las condiciones favorables al proceso de acumulación de capital, sin que esto dependa de alianzas con las clases capitalistas, ni que sea condición sine qua non, el que el miembro de esta clase tenga acceso a los puestos políticos.
- 4.- Dentro de un régimen democrático, buscar votos para acceder al poder y cumplir con las expectativas de los votantes, siempre y cuando haya acumulación de capital.

Hay una determinación dual del poder político del Estado capitalista: la forma institucional de ese Estado es determinada por las reglas del gobierno democrático y representativo, mientras el contenido material del poder estatal está condicionado por las continuas exigencias del proceso de acumulación, dejando claro que los dirigentes no defienden al sistema por vocación sino por intereses propios y de clase. Esta concepción corresponde básicamente a los cambios actuales que se han operado en la mayoría de los países capitalistas, pues hasta antes de que se diera el proceso de globalización de la economía, el poder político llegaba a crear empresas públicas con el objetivo de producir bienes y servicios que demandaba la sociedad.

19

En el Estado capitalista la lucha y la resistencia por el manejo y aprovechamiento de los recursos del Estado han sido visibles, los empresarios presionan para obtener el máximo de ventajas. El Estado, a su vez, debe controlar y manejar esas demandas en función de los proyectos e intereses nacionales. Por ello, el Estado debe continuar siendo el árbitro y regulador de la vida social" ²⁰

¹⁹ Offe, Claus, Contradicciones en el Estado Benefactor. Editorial Alianza, México, 1991. Pp. 33-39.

²⁰ Arriola, Carlos, Los Empresarios y el Estado, Sep 80 e.f.c, México 1981. P.17.

Actualmente el Estado mínimo es un imperativo, entendiéndose a éste como mínimo interventor en la economía, el cuál debe de ser lo suficientemente funcional y legítimo en las funciones que realiza. La primera cuestión tiene una relación directa con el rumbo económico de un país, es decir, los Estados históricamente han asumido el papel de responsables del desarrollo, sin embargo "las nuevas tendencias apuntalan a una rectoría o direccional del mismo Estado, más que a una responsabilidad del propio desarrollo, ya que este es generado a través del sector productivo".²¹

Este modelo de Estado implica y acelera el sometimiento a la extranjerización:

"El consorcio español BBVA Bancomer anunció que adquirirá en su totalidad a hipotecaria nacional, principal otorgante de créditos para vivienda, Así mismo, Inversionistas del exterior detentan 90% de la banca que opera en el país; la Estadounidense Wall Mart tiene cerca de la mitad de las ventas nacionales en supermercados; empresas extranjeras participan de manera creciente en la generación de electricidad y en otros campos de la energía, a través de los polémicos contratos de servicios múltiples que ofrece Petróleos Mexicanos para la explotación de campos de gas en la cuenca de Burgos, en el noreste del país"²²

El Estado seductor es una variante novel del Estado moderno y mediático. Un Estado que seduce a su pueblo, donde ya los poderes no hablan con esa autoridad de dominio y de poder absoluto, sino ahora lo realizan por medio de spots y campañas políticas y por medio de símbolos, emitidos éstos por todos los medios, a fin de configurar la imagen del propio Estado.

En ésta nueva tipología de Estado, los medios y los protagonistas tienen una imagen que proyectan y recrean. Tal es el caso donde hasta la radio y la voz de locutores conforman y proyectan una imagen. Se cotizan en imágenes. Esto dentro de un

²¹ Avalos, Aguilar Roberto, Gestión y Estratégica, Innovación de la Gestión Pública: Análisis y Perspectiva, Edición Internet, 2004.

²² González Amador, Roberto, La Jornada. Economía, 17 de septiembre, 2004, p. 22.

mundo unisensorial: el de los ojos. Es como un modelo hegemónico, mientras los demás sentidos son desplazados "lo que se ve no se juzga". Así se intenta conformar un público acrítico y mediatizado. ¿pero que se ve y que nos permiten ver? a través de ellos se genera un posicionamiento por medio del discurso directo y afable, siempre positivo y con una amplia tendencia sobre la imagen, la video esfera, donde por medio de símbolos icónicos se edifica el pensamiento de los videos usuarios.

Por medio de la imagen y el discurso simbólico se seduce al ciudadano, junto con un conjunto de signos simbólicos, a manera de soportes, al cuál se le dice lo que éste quiere escuchar y, se vive sobre un mundo conformado por encuestas. Donde la verdad es apartada, además ya no importa cumplir las promesas.

Ejemplo del uso de soportes lo muestra el Secretario de Gobernación de México Santiago Creel quien "ha organizado una gira electoral por todo el país que podrá contar con viáticos oficiales a cuenta de una caravana de símbolos patrios, yendo a programas de alta audiencia y baja exigencia, y en los Estados a visitar en sus versiones televisivas locales, mientras sus adversarios internos quedan sujetos a un reglamento de competencias que deja en desventaja a quienes no tienen escaparate pagado con recursos públicos, impulsado directamente desde los pinos, porque se estima que podría conservar la fuerza política y que en dado caso serviría para un apalabrado beneficiario de casa"²³

Este es el nuevo concepto del poder en la era de la imagen, en que las imágenes reconstruyen y dan contexto a la vida cotidiana, donde al Estado se le da identidad y deja de ser ese concepto invisible y se recrean los personajes políticos, y circulan los símbolos estatales, acrecentándose así el fenómeno de creencia con lo cuál intenta la legitimidad. Se construye de forma ordenada una credibilidad casi de espíritu religioso, el tele Estado o Estado seductor.

²³ Hernández López, Julio, La Jornada, Astillero, Sección política, 17 de septiembre de 2004, p. 4.

Un Estado al cuál ya no le importa lo legal, ni su estructura, sino lo importante y trascendente es el de convencer a la ciudadanía con toda clase de argumentos, donde los medios vuelven rutinaria la vida de las urbes al intentar retratarla y al transmitir entre su público ciertos modelos idóneos para el sistema.²⁴

Es así, de cómo en esa dicotomía Estado y medios se va construyendo un status de legitimidad de forma cierta con la difusión de las campañas, al circular estas imágenes van certificando un Estado ligado a la creencia simbólica y al manejo de la simbología junto con la recreación de una serie de mitos, donde se da una guerra mediática entre varios de los protagonistas políticos.

1.1.2. Poder.

Max Weber considera al poder como la probabilidad de imponer la propia voluntad dentro de una relación social aún en contra de toda resistencia y cualquiera que sea el fundamento de esa probabilidad. Propone tipos puros de poder el legal, tradicional y el carismático. El poder legal se funda en la creencia de la legitimidad de ordenamientos formalizados que definen expresamente el papel del detentador de poder, la función del poder es, en consecuencia, lograr que los ordenamientos se cumplan, la fuente de poder legal es la Ley a la que obedecen no solo quienes prestan obediencia, sino también el que manda.

Según Heller el campo en donde el poder se manifiesta esencialmente es la política. El poder político se distingue básicamente de otros por su función adjudicataria de decisiones relativas a la dirección y a la dominación.

Para Karl Marx, Nicos Poulantzas y Althusser, entre otros, el poder político también se caracteriza por la exclusividad del uso de la fuerza respecto a todos los grupos que actúan en un determinado contexto social; exclusividad que es el resultado de un

²⁴ Sánchez Rivera, Roberto, "El Estado Seductor", XV Encuentro Nacional de Investigadores, celebrado en la ciudad de Puebla por la Asociación Mexicana de Investigadores de la Comunicacion, La Aidaba. México, julio-agosto-septiembre de 2003.

proceso que se desarrolla en toda sociedad organizada hacia la monopolización y uso de los medios con los que es posible ejercer la coacción física.

Hay en los escritos de Marx ejemplos de llamamientos a una acción revolucionaria consciente. "Los filósofos se han limitado a interpretar el mundo de distintos modos- decía la famosa tesis sobre Feuerbach-, pero de lo que se trata es de cambiarlo, el proletariado, declaraba el manifiesto comunista, se valdrá de su dominación política para despojar paso a paso a la burguesía de todo capital, y concentrar todos los medios de producción en las manos del Estado".²⁵

De manera paralela e indispensable, el ejercicio del poder político está incondicionalmente ligado a la existencia de una estructura administrativa, capaz de obligar a todas las personas a asumir el mandato, según Weber el poder político se ejerce en el Estado moderno a través de la práctica de la administración, es decir, en las relaciones mandato – obediencia, gobernante- gobernado.

Se puede decir que las categorías del poder político son el consenso y la coacción. La diferencia entre el poder forzado que detenta legalmente el Estado y el poder consentido se liga al principio de la legitimidad. El poder forzado determina la llamada relación de poder y muestra menor legitimidad que la relación de poder consentido. El poder consentido se identifica con las relaciones de poder en las que el mandato aparece exigiendo una conducta que sirve a fines que encarnan valores que el sujeto pasivo comparte.

En la actualidad debemos señalar que el Estado es una comunidad humana dentro de los límites de un territorio establecido, ya que este es un elemento que lo distingue, la cuál reclama para ella- con el triunfo asegurado- el monopolio de la legítima violencia física. Hoy por hoy, tiene la particularidad de que a cualquiera de las demás agrupaciones o personas se les otorga el derecho de la violencia física

²⁵ CARR, E.H. ¿QUÉ ES LA HISTORIA?, Conferencias George Macaulay Trevelyan, dictadas en la Universidad de Cambridge en enero- marzo de 1961, biblioteca Breve, Editorial Seix Barral, Barcelona 5ª Edición, 1966, p 186 y 187.

conforme lo permite el Estado, "pues este es el único venero del derecho a la violencia."²⁶

En los Estados Unidos de América y refiriéndose a una nueva nación, fue como lo sugieren las palabras de Abraham Lincoln, un acontecimiento sin precedentes- la primera vez en la historia en que los hombres se constituían deliberada y conscientemente en nación, la primera vez en que luego se empeñaban deliberada y conscientemente, en moldear en ella a otros hombres.

En los siglos XVII y XVIII ya había adquirido el hombre plena conciencia del mundo que le rodeaba y de sus leyes. Ya no se trataba de misteriosos decretos de una providencia inescrutable, sino de leyes accesibles a la razón. Pero eran leyes a las que el hombre estaba sometido, y no leyes hechas por él. "En la fase siguiente iba el hombre a tomar conciencia plena de su poder sobre el mundo circundante y sobre sí mismo, así como de su derecho a dictar leyes bajo las cuáles habría de vivir".²⁷

1.1.3. Gobierno

Una definición de diccionario nos dice que gobernabilidad significa, literalmente, calidad, Estado o propiedad de ser gobernable, gobernable significa, sin más, capaz de ser gobernado, mientras que su opuesto, ingobernable, designaría aquello que es incapaz de ser gobernado, naturalmente, la gobernabilidad o ingobernabilidad no ha de ser pensada como una dimensión absoluta de cualquiera de los dos términos de lo que podemos llamar "la relación de gobierno es decir, la relación entre gobernantes y gobernados, sino como una dimensión específica de esa relación"²⁸

²⁶ Weber El político y el científico, Ediciones Coyoacán, S.A. de C.V., primera edición, 1994, México 7ª edición, pp.

²⁷ CARR, E.H, ¿QUÉ ES LA HISTORIA?, Conferencias George Macaulay Trevelyan, dictadas en la Universidad de Cambridge en enero- marzo de 1961, Biblioteca Breve, Editorial Seix Barral, Barcelona 5ª Edición, 1966, p. 184.

²⁸ Camou, Antonio, Los tres componentes de la gobernabilidad, Gobernabilidad y Democracia, cuadernos de divulgación de la cultura democrática, IFE, p. 15.

En otras palabras, "no es un Estado o gobierno lo que permite, por sí mismo, gobernar a una sociedad, ni tampoco es la sociedad en sí misma gobernable o ingobernable; más bien, es la relación compleja entre ambos términos lo que nos permite hablar de las condiciones de gobernabilidad".²⁹

Los movimientos de avanzar hacia objetivos definidos de acuerdo con su propia actividad y de movilizar con coherencia las energías de sus integrantes para proseguir esas metas previamente definidas. Lo contrario, la incapacidad para obtener ese encuadramiento llevaría a la ingobernabilidad.³⁰

En este caso, la gobernabilidad aparece como una propiedad específica de los gobiernos y los actores socio políticos relevantes: la eficacia o eficiencia para llevar adelante sus metas y encuadrar a los gobernados.

De esta manera se puede deducir que el arte de gobernar esta basado en la estabilidad, así como el honor es base del quehacer de las repúblicas, la libertad y la justicia son virtudes fundamentales para justificar lo anterior.³¹

La sociedad moderna será gobernable cuando el consentimiento y el acuerdo de los individuos como particulares permitan la adopción de posibilidades para la supervivencia del bien, la justicia y la libertad. El perfil del Estado necesariamente conlleva a precisar su actividad en términos de lo que significa el buen gobierno.

Ángel Flisfisch dice: "se entenderá que la gobernabilidad está referida a la calidad del desempeño gubernamental a través del tiempo- ya sea que se trate de un gobierno o administración, o de varios sucesivos, considerando principalmente las

²⁹ Cfr. Bobbio, Norberto y Nicola Matteucci, Diccionario de política, siglo XXI, México, 1981, pp. 742 y 743.

³⁰ Rial, Juan, "gobernabilidad, partidos y reforma política en Uruguay", 1987, en Revista Mexicana de Sociología, No. 2, abril-junio de 1988, p. 11.

³¹ Ídem. p.5

dimensiones de la oportunidad, la efectividad, la aceptación social, la eficiencia, y la coherencia de sus decisiones³²

Xavier Arbós y Salvador Giner, aunque limitando un poco más el sentido de la expresión, señalan que la gobernabilidad es la cualidad propia de una comunidad política según la cual sus instituciones de gobierno actúan eficazmente dentro de su espacio de un modo considerado legítimo por la ciudadanía, permitiendo así el libre ejercicio de la voluntad política del poder ejecutivo mediante la obediencia cívica del pueblo.³³

Para los autores trilaterales (grupo de hombres de negocios, académicos y líderes políticos, con el objeto de estimular la reflexión sobre los principales problemas en el área de las relaciones internacionales y de la política interna de los países desarrollados como EU, Europa y Japón) tanto en sus relaciones con los países de la esfera socialista como con América Latina, la crisis de gobernabilidad consiste en un Estado de desequilibrio, o de desfase, entre el mayor volumen de las demandas sociales, sobrecarga y las menguadas capacidades de respuesta de los gobiernos democráticos.

El dilema central de la gobernabilidad de la democracia es que "las demandas sobre el gobierno democrático crecen, mientras que la capacidad del gobierno democrático se estanca".³⁴

John Locke defendió la doctrina según la cuál el poder gubernamental sólo puede justificarse en la medida que sirva a la más plena realización de los derechos individuales. Para el padre del liberalismo moderno, el gobierno es para los

³² Amitai Etzioni Organizaciones Modernas, 1964, Uteha, México, 1979, p. 15.

³³ Xavier Arbós y Salvador giner, "la gobernabilidad, ciudadanía y democracia en la encrucijada mundial", siglo XXI, Madrid, 1993, p. 13.

³⁴ Idem.

individuos y no los individuos para el gobierno, su filosofía es conseguir la paz, la seguridad y el bien de la población para ello el Estado deberá gobernar mediante leyes fijas y establecidas, y no mediante decretos discrecionales; deberá establecer jueces rectos e imparciales; y utilizará la fuerza para ejecutar las leyes y no para sostener decisiones arbitrarias.³⁵

Maurice Duverger define el concepto de gobierno: "el gobierno es un elemento integrante del Estado y se define como conjunto de organizaciones que ofrece productos, presta servicios o ejerce funciones para satisfacer las necesidades de la sociedad, siendo además la autoridad que dirige la forma de gobernar".³⁶

En cuanto a objetivos, Omar Guerrero dice que "un gobierno tiene por principal objeto difundir y conservar la nacionalidad e independencia del país, mantener inviolables sus instituciones públicas y proteger al pueblo en el goce de sus derechos"³⁷

Corresponde al gobierno como parte integrante del Estado la prestación de bienes y servicios, además de ejercer tareas y actividades para satisfacer las necesidades de la sociedad, fungiendo como la autoridad que dirige la forma de gobernar.³⁸

Norberto Bobbio concibe al gobierno como el conjunto de las personas que ejercen el poder político, o sea que determinan la orientación política de una cierta sociedad.³⁹

Ramón Ceja Ramírez propone definir al gobierno como la estructura política y dinámica del Estado, dotado de un poder de mando y de imperio para cumplir los

³⁵ Locke, John, Ensayo sobre el gobierno civil (1690), Orbis, Barcelona, 1985, Cáp. IX, p. 131, p. 90.

³⁶ Montes de Oca Malvaez, Juan. Material para Seminario de Políticas Públicas para asuntos de Gobierno, módulo I, p. 4.

³⁷ Guerrero, Omar, La Teoría de la Administración Pública, Ed. Harla, México, 1986. P. 71 y 276.

³⁸ Mendoza Sánchez, Oscar Sergio, Tesis "Análisis de las políticas Públicas para la Creación de Empleos en la Ciudad de México", Seminario - taller extracurricular, ENEP ACATLAN; UNAM, Abril 2003. p. 7.

³⁹ Bobbio, Norberto Matucci, Nicola, Diccionario de Política, Ed. Siglo XXI, México. P. 743.

mandatos populares (atribuciones) expresadas en el marco legal y que son de aplicación general a todos los miembros de la comunidad, en el territorio nacional.⁴⁰

Norberto Bobbio argumenta que el gobierno es el conjunto de los órganos a los que institucionalmente les está confiado el poder. Asimismo dice que desde el punto de vista constitucional el gobierno se define como el órgano en que se manifiesta el poder estatal en toda su plenitud, desde el punto de vista sociológico se comprueba que en los Estados modernos, en que se cumplen las condiciones de alguna forma mas o menos libre, de participación electoral del pueblo, son los centros de poder a los que ordinario está subordinado el gobierno, dejando de manifiesto que el gobierno debe estar subordinado a los objetivos de una mayoría (votantes) y que por ende debe de responder a las expectativas del bien general por encima de intereses particulares.⁴¹

Actualmente se considera necesaria, para la gobernabilidad, la nueva gestión pública. Esta se encuentra estrechamente ligada a los procesos de democratización, que emanan de la gente y lo ejercen a través del funcionario. Las comunidades han comenzado a demandar una mayor responsabilidad de los funcionarios en el accionar público. El cambio debe tener mucho de iniciativa, un proceso de consulta rutinario, una mejoría en la coordinación que permita la jerarquización de la gestión pública con una elevada participación ciudadana. Los nuevos gobiernos tienen nuevos retos, de ellos depende la nueva gobernabilidad.

El administrador y la comunidad buscan alcanzar un acuerdo en las soluciones. Las tendencias apuntan a un tipo de gobierno más estratega que procesador de demandas. más a una gestión pública, que a una gestión gubernamental.⁴²

⁴⁰ Ceja Ramírez, Ramón en ponencia Gobierno y Administración Pública Municipal, Efectuada en el IAPEM Estado de México, 11 de Junio de 1999.

⁴¹ Op. Cit. Bobbio, Norberto Matucci, Nicola. Pág. 743.

⁴² *Idem.*

1.2.- Administración Pública y Políticas Públicas.

1.2.1. Administración Pública.

De acuerdo al glosario de términos para el proceso de planeación en México, editado en 1985, por la desaparecida Secretaría de Programación y Presupuesto, la administración pública se define como el conjunto ordenado y sistematizado de políticas y normas, técnicas, sistemas y procedimientos a través de los cuales se generan los bienes y servicios que demanda la sociedad en cumplimiento de las decisiones del gobierno.⁴³

Omar Guerrero refiere que la administración pública ha sido definida como el gobierno en acción, como el trabajo de los gobernantes, el quehacer gubernamental, la ciencia de la administración, como ciencia que estudia el espacio público y la relación entre éste y el espacio privado, es una disciplina cuyo objeto de investigación es la administración pública la cuál tiene por objeto satisfacer las necesidades más imperiosas y exigentes de toda sociedad.⁴⁴

Sostiene que la administración pública es la autoridad común que dentro de cada departamento ejecuta las leyes de interés general que se estatuyen sobre las relaciones necesarias de cada administrado con la sociedad y de la sociedad con cada una de ellos; así como sobre las personas, los bienes y las acciones, como interesantes al orden público y mantenerla trabajando con eficacia y eficiencia ha sido una pretensión continua de los Estados modernos.⁴⁵

Son las acciones que por medio de las conductas humanas hacen posible que se pueda ejercer el poder político y del aparato de funcionarios públicos, que de manera organizada actúa con el fin de lograr un eficiente y eficaz funcionamiento en la prestación de los servicios públicos, para satisfacer las necesidades prioritarias de la

⁴³ Ibidem

⁴⁴ Guerrero, Omar, "Introducción a la Administración Pública", ed. Haría, México, 1985, p. 92

⁴⁵ Guerrero, Omar, "Políticas Públicas para la Reforma del Estado Moderno, Tomo II, Marzo, 1992, p. 49-50.

sociedad, cumpliendo de esta manera con los objetivos del gobierno mediante la estructuración e implementación de políticas públicas⁴⁶

Uno de los objetivos básicos de la administración pública es obtener la óptima utilización de los recursos disponibles de un organismo y del sistema en general a fin de producir la máxima cantidad y calidad de bienes y servicios al menor costo posible, con la más alta eficiencia. Significa que la administración disminuye al máximo el desperdicio de los limitados recursos de que se dispone, permitiendo su aprovechamiento total.

Wilburg Jiménez Castro justifica la existencia del término de administración pública para el desarrollo integral, como el conjunto de aptitudes humanas, de procesos y procedimientos administrativos; sistemas, relaciones y estructuras institucionalizados que sirven para el proceso de transformación y de progreso, a través de factores educativos, políticos, socioculturales, económicos y morales de cada hombre y de cada país, de suerte que cada individuo, pueblo y país se eleve de satisfacciones para todos ellos.

La administración pública ha sido favorecida por la metodología del análisis de políticas públicas, debido a que esta última plantea una visión sintética de los procesos en los asuntos gubernamentales, es decir, se convierte en su instrumento de explicación y análisis mas detallado que le permite una mejor orientación para la toma de decisiones.

Norberto Bobbio se refiere a la Administración Pública como el aparato de funcionarios que tiene la tarea de colaborar en el funcionamiento de los servicios Públicos dando cumplimiento a las decisiones del gobierno” términos que nos permiten apreciar a la Administración Pública como parte integrante en la

⁴⁶ Hernández Rivera, Juan Miguel, análisis del servicio de recolección de basura en Ecatepec de Morelos, Estado de México, mediante un enfoque de Políticas Públicas, período 2000-2002, Seminario- Taller Extracurricular para obtener el Título de Licenciado en Ciencias Políticas y Administración Pública, ENEP Acatlán, p. 27.

funcionalidad y operatividad del gobierno, así mismo entendida como un aparato que es accionado por un conjunto de personas y no por una sola.⁴⁷

Sonia M. Ospina Bozzi dice respecto a la administración Pública es el conjunto de operaciones encaminadas a cumplir o hacer cumplir la política pública.⁴⁸

Gabino Fraga aporta que la administración pública es el organismo público que ha recibido el poder político, la competencia y medios necesarios para la satisfacción de los intereses generales.⁴⁹

Pedro Muñoz enuncia que la Administración pública, en un sentido más amplio es el gobierno, es decir, todo el conjunto de conductas humanas que establece como se determina y ejerce la autoridad política.⁵⁰

Para Woodrow Wilson, la administración es el aspecto más visible del gobierno, del ejecutivo, el operativo. Estado y administración públicas son instituciones formadas por colectividades y éstas a su vez por individuos con posiciones sociales diferenciadas.⁵¹

En el campo de acción de la Administración Pública ocurren las transformaciones más importantes de la sociedad humana y es a partir de ella misma que se llevan a cabo los cambios y las reformas administrativas más profundas. En la medida en que la Administración Pública se conciba como una actividad dinámica y activa con la que cuenta el Estado para lograr sus fines esenciales y que como tal funciona como una amplia red de relaciones interinstitucionales, es posible que pueda comprenderse

⁴⁷ Op. Cit. Bobbio, Norberto, Matucci, Nicola. P. 744.

⁴⁸ Ospina Bozzi, Sonia M. Gestión, Política Pública y Desarrollo Social hacia la Profesionalización de la Gestión Pública. En Revista: Gestión y Política Pública, Vol. II, No. 1, México, enero-junio, 1993. p. 56.

⁴⁹ Fraga, Gabino, Derecho Administrativo, 40ª Edición, Ed. Porrúa. México, 2000, p. 119.

⁵⁰ Muñoz Amato, Pedro, Introducción a la Administración Pública, p. 38.

⁵¹ Woodrow, Wilson, El Estudio de la Administración, Revista de Administración Pública, Antología 1-54, 1956-1983. Ed. INAP, México, febrero, 1983, p. 393.

mejor como un mecanismo vital para la propia supervivencia y consolidación del aparato estatal.

La administración pública no es un elemento pasivo sino activo, donde se continuarán realizando las transformaciones requeridas para afrontar retos en los próximos años. La nueva administración pública debe considerar como fin la equidad social utilizando incesantemente comunicación con la ciudadanía, factibilizar la ética social, contribuir al desarrollo sustentable del medio ambiente, mejorar la capacidad de gobernar, así como flexibilizarse para alcanzar los fines del Estado en una época de grandes transformaciones.

1.2.2. Políticas Públicas.

Se puede decir que las políticas públicas son las acciones concretas del gobierno que buscan resolver problemas específicos con sus propias particularidades y circunstancias y por lo tanto, requieren de las políticas para su atención y tratamiento, estas pueden ser específicas en un tiempo determinado; aunque también en sus objetivos, instrumentos y modos.

Carlos Ruiz Sánchez cita en su "Manual para la elaboración de Políticas Públicas" la definición de Omar Guerrero como "una parte de un proceso general, junto con la clarificación de las metas, la definición de la situación del caso y la determinación de los medios óptimos para efectuar la acción decidida. un diseño para modelar el futuro bajo el influjo de fuerzas externas, bajo tendencias que influyen del pasado hacia el presente".⁵²

Citando a Frohock nos dice Carlos Ruiz que la Política Pública es "una práctica social y no un evento singular o aislado, ocasionada por la necesidad de reconciliar

⁵² Ruiz Sánchez. Carlos, Manual para la elaboración de Políticas Públicas, Ed. MIMEO, UNAM, FCPyS, México, 1992, pp. 14-15.

demandas conflictivas o establecer incentivos de acción colectiva entre aquellos que comparten metas pero encuentran irracional cooperar con otros”⁵³

Las políticas públicas, se proyectan a la resolución de conflictos entre sectores de la sociedad con distintas demandas o con intereses diferentes; y por otro lado como incentivos de acción colectiva, lo que se manifiesta en encauzar las actividades de la colectividad con el fin de satisfacer las demandas de la población.

El mismo Carlos Ruiz rescata de González Ortiz la concepción de que es la ciencia social aplicada en varios sentidos; primero, en la identificación de la necesidad hacia la cual la política pública es dirigida, segundo, en la investigación y en los resultados de las ciencias gubernamentales y tercero, en la evaluación de los programas públicos.⁵⁴

Podemos observar que González Ortiz ubica el término de política pública como un proceso que inicia en detectar el problema, a que sector de la población afecta y la búsqueda de la solución se manifiesta como una investigación, donde es preciso determinar las variables que interactúan, así como la manera que se considera van actuar en el tiempo en el cuál se implementará; también considera la etapa de la evaluación y de éste modo corregir, si es preciso, el curso de acción elegido.

La Política Pública es una herramienta que emplea la Administración Pública encaminada a facilitar el proceso de la toma de decisiones, orientada a la satisfacción de una demanda social determinada, mediante la creación de modelos de carácter provisorio ante lo contingencial, cuyo fin es la conciliación de demandas conflictivas.⁵⁵

⁵³ Ídem p. 15.

⁵⁴ Ibidem, p. 14.

⁵⁵ Hernández Rivera, Juan M, Análisis del Servicio de Recolección de basura en Ecatepec de Morelos, Estado de México, Mediante un enfoque de políticas públicas, periodo 2000-2002, Seminario-Taller extracurricular, abril 2003. UNAM, ENEP. P. 32.

Sintetizando, podemos identificar al gobierno visualizado como un ente encargado de la toma de decisiones, a la Administración pública como la acción propia del gobierno encauzada a la satisfacción de las demandas de la sociedad y a las políticas públicas como el instrumento de la administración pública encargado de la implementación y ejecución de las acciones dirigidas a la consecución del bien público.

1.3 Tendencias Demográficas y de vivienda de la Nación Mexicana.

Comparado con las sociedades tecnológicas avanzadas y en particular las calificadas por Alvin Toffler, como gente del futuro, en México también se da el fenómeno de los traslados, viajes y cambios de domicilio de aquellas personas que siguen el desarrollo tecnológico y en donde esperan encontrar su lugar. Con la migración a los grandes centros de desarrollo, los mexicanos se alejan de los poblados que los vieron nacer, de sus familiares, amigos y se lanzan a la aventura de poder conseguir un estrato de vida que les permita un mejor estilo de solventar sus necesidades y de ser posible, aumentar sus maneras de subsistencia y mas aún, desarrollar integralmente su cultura y educación. La mayoría de las sociedades latinas se encuentran a muchos años del avance de los países desarrollados.

Diferente a las grandes ciudades desarrolladas, como New York, en donde el promedio de vivir en un solo lugar es para los técnicos y profesionistas que viajan constantemente relativamente corto en razón de sus trabajos y cambian su domicilio continuamente, en México se hace presente la disminución del compromiso con el lugar en donde se nació y creció, se trasladan las familias de la provincia a las grandes urbes y nuevamente se arraigan por tiempo ilimitado, se adaptan y sientan raíces nuevamente por generaciones, como lo enfatiza Toffler "las necesidades preindustrializadas parecen congeladas, petrificadas con sus pobladores profundamente arraigados en un solo lugar"⁵⁶

⁵⁶ Toffler, Alvin, El Shock del futuro, España, Pex J. 1993

México aspira al estilo de vida del futuro y hoy el futuro está en el presente y ambos se sustentan en un alto índice de automatización: vehículos automotores, comida rápida y enlatada, controles remotos, puertas automáticas, computadoras personales, mensajes de fax, Internet, etcétera, es el cambio tecnológico que pasa como un huracán por las economías avanzadas, dejando anticuadas industrias enteras y creando otras nuevas casi de la noche a la mañana.

Así el proceso de industrialización del país ligado a la urbanización propició que México dejara de ser un país eminentemente rural para pasar a ser urbano, durante este proceso, las clases medias y populares crecieron, desarrollando su intervención en el proceso histórico del país, los flujos migratorios a los centros urbanos aumentan y aparecen nuevas necesidades, formas de organización, participación y reclamos.

Entidad federativa	Inmigrantes	Emigrantes	Saldo neto migratorio
Estados Unidos Mexicanos	17 220 424	17 220 424	0
Aguascalientes	167 768	116 039	71 729
Baja California	1 025 754	127 074	898 680
Baja California Sur	137 928	29 883	108 045
Campeche	156 158	89 223	66 935
Coahuila de Zaragoza	317 792	425 338	-107 546
Colima	139 290	78 375	60 915
Chiapas	122 451	336 140	-213 689
Chihuahua	524 897	202 864	322 033
Distrito Federal	1 827 644	4 457 713	-2 630 069
Durango	163 607	447 731	-284 124
Guanajuato	389 975	669 729	-279 754
Guerrero	167 115	655 538	-488 423
Hidalgo	276 143	579 937	-303 794
Jalisco	835 121	726 021	109 100
México	5 059 089	654 711	4 404 378
Michoacán de Ocampo	332 805	909 120	-576 315
Morelos	431 003	143 964	287 039
Nayarit	152 540	204 431	-51 891
Nuevo León	827 453	228 453	599 000
Oaxaca	201 099	843 317	-642 218
Puebla	436 024	884 670	-448 646
Querétaro de Arteaga	284 890	174 955	109 935
Quintana Roo	485 255	34 139	451 116
San Luis Potosí	217 042	594 267	-377 225
Sinaloa	303 514	468 353	-164 839
Sonora	356 489	208 016	148 473
Tabasco	178 683	235 392	-56 709
Tamaulipas	678 752	370 722	308 030
Tlaxcala	136 504	179 408	-42 904
Veracruz de Ignacio de la Llave	629 180	1 350 282	-721 102
Yucatán	113 140	271 734	-158 594
Zacatecas	125 319	522 885	-397 566

Migración según lugar de nacimiento.		FUENTE:	NOTA: INEGI. <i>XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. Tabulados básicos.</i> Aguascalientes, Ags. 2001.
--------------------------------------	--	---------	--

De acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo de México, la población es uno de los elementos que contribuyen a delinear el perfil de largo plazo de todas las naciones. Durante el siglo XX, nuestro país experimentó transformaciones sin precedente desde el punto de vista demográfico. Primero atravesó por ciclos de intenso crecimiento poblacional, y más recientemente, de marcada desaceleración. Así, de acuerdo con las cifras censales, la población mexicana pasó de casi 17 a cerca de 26 millones de personas entre 1930 y 1950; en los veinte años siguientes, el número de habitantes casi se duplicó por dos, y requirió solo tres décadas para duplicarse nuevamente. Con alrededor de 100 millones de habitantes.

"México ocupa en la actualidad el decimoprimer lugar entre las naciones más pobladas del orbe y se prevé que mantendrá esa misma posición durante varias décadas más".⁵⁷

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN MEXICANA.

Cuadro resumen Indicador	1990	1995	2000
Población total	81 249 645	91 158 290	97 483 412
FUENTE: INEGI. <i>XI Censo General de Población y Vivienda, 1990.</i> Aguascalientes, Ags. 1992. INEGI. <i>Censo de Población y Vivienda, 1995.</i> Aguascalientes, Ags. 1997. INEGI. <i>XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.</i> Aguascalientes, Ags. 2001. CONAPO. <i>Proyecciones de la Población de México</i>			

La trayectoria descrita refleja el tránsito, todavía inconcluso, de un régimen caracterizado por niveles de mortalidad y fecundidad elevados, hacia otros de niveles bajos, proceso que ha sido denominado transición demográfica. Esta profunda metamorfosis fue impulsada, a partir de los años treinta, por un importante descenso de la mortalidad, el cual fue posible gracias al mejoramiento de las condiciones de vida y a los avances logrados en educación, salud, alimentación, infraestructura

⁵⁷ Plan Nacional de Desarrollo de México.

sanitaria, y transferencia y aplicación intensiva de tecnología médica y control ambiental.

	1990	1995	2000
Tasa bruta de mortalidad	5.1	4.6	4.3

Como consecuencia, la esperanza de vida de la población mexicana, que en 1930 era de apenas 36 años, llegó a casi 50 años en 1950, a 62 en 1970 y a poco más de 75 años en la actualidad.

	1990	1995	2000
Esperanza de vida	70.8	73.6	75.3

Frente al largo proceso de disminución de la mortalidad, la reducción de la fecundidad es mucho más reciente y de características más acentuadas. Este proceso comenzó a mediados de la década de los sesenta, poco después de alcanzar su nivel máximo histórico de 7.3 hijos promedio por mujer. A semejanza de otros países, la disminución ocurrió primero entre las mujeres de estratos más prósperos y educados y entre las residentes de las principales ciudades. Sin embargo, fue a partir de 1974, a raíz del cambio en la política de población, cuando las prácticas de planificación familiar empezaron a difundirse y generalizarse, dando lugar a una genuina y silenciosa revolución demográfica. Así la fecundidad registró un promedio de 5 hijos por mujer en 1978: cayó a 4 hijos en 1985, y en la actualidad es de 2.4 hijos.

La evolución seguida de la mortalidad y la fecundidad provocó primero una aceleración gradual de la tasa de crecimiento natural de la población, que pasó de 2.3% en 1930 a 2.9% en 1950 y a 3.5% en 1965. A partir de este último año, la dinámica demográfica empezó a desacelerarse gradualmente, registrando una tasa de 3.3% en 1970, de 2.6% en 1985 y de entre 1.7% y 1.8% en 2000.

TASA DE CRECIMIENTO NACIONAL

Entidad federativa	1990-1995	1995-2000	1990-2000
Estados Unidos Mexicanos	2.0	1.6	1.8

NOTA: La tasa se calculó con el modelo exponencial.

FUENTE: INEGI. *XI Censo General de Población y Vivienda, 1990*. Aguascalientes, Ags. 1992.

INEGI. *Censo de Población y Vivienda, 1995*. Aguascalientes, Ags. 1997.

INEGI. *XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. Tabulados básicos*. Aguascalientes, Ags. 2001.

Después de este largo proceso, la población mexicana ingresó al nuevo milenio con una tasa de crecimiento natural semejante a la de 70 años atrás, aunque con una cantidad de habitantes seis veces mayor.

En las próximas décadas, la población de México completará la última fase de la transición demográfica, encaminándose rápidamente a un crecimiento cada vez mas reducido y a un perfil envejecido. Las previsiones para la mitad del presente siglo sugieren que la población mexicana podría alcanzar entre 130 y 150 millones de habitantes. Por ello el país seguirá enfrentando en los próximos años el desafío de proporcionar a sus habitantes empleo, vestido, alimentación, educación, salud y por supuesto vivienda.

El arribo de generaciones todavía numerosas a la edad de contraer matrimonio y formar un hogar independiente, demandará la construcción de alrededor de 23 millones de viviendas durante las siguientes tres décadas, casi, equivalente al parque habitacional disponible actual.⁵⁸

Total de viviendas (particulares habitadas) ^a	16 035 233	19 361 472	21 513 235
--	------------	------------	------------

Grandes núcleos de la población mexicana, especialmente las clases medias que aspiran a mejorar su nivel de ingresos y de vida sociopolítica están ajustándose al nuevo medio, estabilizando sus conductas y orientándolas al mundo que les exige su presencia y actuación.

⁵⁸ Plan Nacional de Desarrollo de México.

El reacomodo de los conceptos, entre ellos el del lugar en donde se nace, la fidelidad a una ciudad o a un Estado es actualmente menor a los círculos en donde se actúa para subsistir, divertir, educar, orar, habitar, etc.

En pocos años la sociedad mundial se reacomoda en su visión mundial; en sus valores básicos, en su estructura social y política, en sus artes, en sus instituciones claves ⁵⁹

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos expresa Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosque, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. ⁶⁰

Adquirir una vivienda en propiedad representa una de los anhelos más significativos al patrimonio personal y familiar como se muestra a continuación.

Entidad federativa	Porcentaje de viviendas	
	Propias	No propias ^a
Estados Unidos Mexicanos	78.7	21.3
Aguascalientes	75.7	24.3
Baja California	72.4	27.6
Baja California Sur	75.4	24.6
Campeche	83.3	16.7
Coahuila de Zaragoza	78.2	21.8
Colima	71.5	28.5

⁵⁹ Drucker, Peter F. La Sociedad Post- Capitalista, Colombia, Grupo Editorial Norma, 1997.

⁶⁰ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, febrero del 2000, pp.6, 20 y 21.

Chiapas	83.3	16.7
Chihuahua	78.0	22.0
Distrito Federal	71.1	28.9
Durango	83.3	16.7
Guanajuato	81.4	18.6
Guerrero	84.0	16.0
Hidalgo	84.6	15.2
Jalisco	69.3	30.7
México	79.0	21.0
Michoacán de Ocampo	80.5	19.5
Morelos	77.2	22.8
Nayarit	80.3	19.7
Nuevo León	80.7	19.3
Oaxaca	87.2	12.8
Puebla	79.0	21.0
Querétaro de Arteaga	82.8	17.2
Quintana Roo	68.3	31.7
San Luis Potosí	82.1	17.9
Sinaloa	83.3	16.7
Sonora	81.8	18.2
Tabasco	80.3	19.7
Tamaulipas	75.0	25.0
Tlaxcala	84.6	15.4
Veracruz de Ignacio de la Llave	79.9	20.1
Yucatán	84.7	15.3
Zacatecas	80.7	19.3

NOTA:

En las distribuciones se excluyó el no especificado.

Incluye viviendas rentadas, prestadas o en otra situación.

FUENTE:

INEGI. XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. Tabulados básicos. Aguascalientes, Ags. 2001.

Sin embargo no todas las personas en México pueden comprar una casa o un departamento de contado, pero muchos si tienen acceso a un financiamiento inmobiliario. Por ello es importante que antes de elegir alguno, se conozcan las opciones que se ofrecen en el mercado para saber cuál de ellas se adecua mejor a sus necesidades y posibilidades, pues esta decisión tendrá consecuencias a largo plazo: normalmente se requiere una fuerte inversión inicial, es decir, el enganche, y realizar pagos mensuales durante varios años.

Los apoyos del Gobierno Federal a la vivienda se han destinado principalmente a impulsar la adquisición y el mejoramiento de los hogares de la población de menores ingresos.

En la promoción de la adquisición de vivienda social (la que tiene un valor de alrededor de 200 mil pesos o 60 mil udís (unidades de inversión) participan varios organismos gubernamentales, como el Instituto del fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (Infonavit), el fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (Fovissste) y los organismos Estatales de Vivienda (Orevis), con apoyos y planes de financiamiento en condiciones muy favorables, en comparación con los planes que ofrecen las instituciones financieras o los autofinanciamientos.

Organismo y programa	Créditos ejercidos	Porcentaje	Inversión ejercida (miles de pesos)	Porcentaje
Total	30 435	100.0	9 199 755.5	100.0
INFONAVIT	17 768	58.4	7 527 458.7	81.8
Vivienda completa	17 652	99.3	7 503 598.0	99.7
Mejoramiento de vivienda	116	0.7	23 860.7	0.3
FOVI	7 215	23.7	1 055 543.5	11.5
Vivienda completa	7 215	100.0	1 055 543.5	100.0
FOVISSSTE	2 197	7.2	337 909.4	3.7
Vivienda completa	2 197	100.0	337 909.4	100.0
FONHAPO	1 168	3.8	1 43 840.2	42.6
Vivienda completa	100	8.6	9 449.2	6.6
Vivienda inicial	983	84.2	129 880.9	90.3
Mejoramiento de vivienda	85	7.3	4 510.1	3.1
VIVAH	1 697	5.6	36 294.4	0.4
Vivienda inicial	1 697	100.0	36 294.4	100.0
FOVIMI - ISSFAM	116	0.4	12 377.4	0.1
Mejoramiento de vivienda	116	100.0	12 377.4	100.0
PEMEX	87	0.3	13 878.0	0.2
Vivienda completa	57	65.5	12 526.0	90.3
Mejoramiento de vivienda	30	34.5	1 350.0	9.7
CFE	187	0.6	44 291.0	0.5
Vivienda completa	187	100.0	44 291.0	100.0

FUENTE:

SEDESOL. CONAFOVI. *Estadística de Vivienda, 1998-2000*. México, 2002.

La Revista del Consumidor apunta que aún que los créditos hipotecarios aplican criterios de elegibilidad, como la edad, ingresos mínimos, antigüedad en el trabajo, referencias crediticias y salud, entre otros y que las características de los créditos tienen diferencias importantes entre Instituciones, las cuáles inciden en el costo del financiamiento los que entre otras, sobresalen las siguientes: características de la vivienda, aforo o monto máximo de financiamiento, plazo, tasa de interés, pago mensual, bonificaciones, seguro de vida, seguro de daños, seguro de desempleo, pagos anticipados, intereses moratorios y gastos iniciales, estos son parte esencial del desarrollo social en México. Ejemplos claros son los financiamientos siguientes:

INFONAVIT: Según la edad y el ingreso del trabajador, los créditos otorgados por el infonavit pueden alcanzar un monto máximo de 180 veces el salario mínimo mensual en el DF. 247 mil pesos, aproximadamente) para la adquisición de una vivienda con un valor de hasta 350 veces ese salario (varía en cada entidad federativa). El financiamiento puede complementarse con los recursos acumulados en la subcuenta de vivienda.

Los pagos mensuales también se fijan con base en el salario mínimo mensual del DF, es decir, la actualización de los saldos y el pago mensual varía cada vez que cambia dicha referencia.

El plazo del crédito puede ser de hasta 30 años, mientras que la tasa de interés anual se cobra sobre saldos insolutos (es fija y fluctúa entre 4 y 9 %, según el ingreso del trabajador). El otorgamiento del crédito tiene un costo por gastos de administración de 5% sobre el monto autorizado y el Infonavit paga el seguro contra daños. En caso de fallecimiento del acreditado, la deuda se liquida a favor de los beneficiados por medio del seguro de vida. Para obtener este financiamiento, el solicitante tiene que ser un trabajador activo que cotice en el IMSS, y acumular la puntuación mínima que solicita el infonavit, entre otros requisitos. También, si se quiere, se puede adquirir una vivienda con un valor superior, combinando el crédito con un financiamiento hipotecario de alguna institución financiera.

Sociedad Hipotecaria Federal: La SHF, a través del programa especial de créditos y subsidios a la vivienda (Prosavi), apoya la adquisición de una vivienda nueva con un subsidio por 16 udis (\$ 53,700 aproximadamente), que se complementa con el enganche y el crédito de un intermediario financiero (actualmente, las sociedades financieras de objeto limitado, Sofoles, que son entidades financieras que otorgan créditos para un rubro específico, en este caso hipotecario).

Esta es una opción para quienes no cotizan en el IMSS o en el ISSSTE, pues los requisitos son accesibles para personas que trabajan por su cuenta o desarrollan una actividad informal: el aspirante solo debe tener ingresos mensuales hasta por 5 salarios mínimos (alrededor de \$ 6,800) asimismo, contar con un crédito de una Sofol hasta por 45 mil udis (151 mil pesos aproximadamente), y aportar 2,500 udis (algo así como \$ 8,400) como enganche. Este programa se desarrolla con recursos presupuestales del gobierno federal y se destina sólo a la edificación de conjuntos habitacionales autorizados, por lo que la oferta de créditos es limitada.

FONHAPO Este fondo otorga créditos para la adquisición de vivienda social nueva, ubicada en los conjuntos habitacionales programados por los Orevis, a familias con ingresos hasta por 4 veces el salario mínimo mensual del DF. Con un monto aproximado de (\$5,500).

El crédito máximo es por 5 mil veces el salario mínimo diario del DF. (226,000 aproximadamente) con un enganche de 500 veces ese salario alrededor de \$ 22,600), una amortización de 30 años y una tasa de interés de 4% anual sobre saldos insolutos. Además se deben de cubrir los gastos por escrituración, seguros de vida y daños, una comisión de 2% por apertura del crédito y 2% por gastos de administración sobre el pago mensual. Cabe destacar que los recursos del fondo para la compra de vivienda mediante un crédito son limitados.

Fovissste: Este fondo solo atiende a los trabajadores al servicio del Estado y para tener derecho a participar en un concurso de asignación de créditos es necesario realizar aportaciones al ISSSTE durante 9 bimestres. El monto máximo del crédito

es por 452 mil pesos, según el ingreso del trabajador, a un plazo hasta por 30 años y con una tasa de interés fija entre 4 y 6% anual.

Apoyos para la vivienda mínima: Consiste básicamente en un inmueble de alrededor de 20 metros cuadrados, que tiene un valor de hasta 80 mil pesos (24 mil udís). El principal promotor de la adquisición, construcción y mejora de este tipo de vivienda es el Fonhapo que, a través del programa de ahorro, subsidio y crédito para la vivienda progresiva "Tu Casa", otorga un subsidio para la compra de vivienda nueva por un monto de 32 mil pesos.

Programa Apoyo Infonavit: Con éste programa, un crédito hipotecario de una institución financiera puede complementarse con las aportaciones patronales de la cuenta de un trabajador derechohabiente, reduciendo así el plazo o el pago mensual. Además, el saldo de la subcuenta de vivienda del Infonavit, que esta conformado por las aportaciones acumulada previas al otorgamiento del crédito, puede utilizarse para cubrir las mensualidades en caso de desempleo.

El derechohabiente puede obtener un crédito para una vivienda de hasta \$ 859,560 y financiamiento de hasta el 95% de su valor. Las posibilidades de conseguirlo aumentan debido a que el saldo acumulado y las aportaciones patronales disminuyen el riesgo para la institución financiera. También éste programa proporciona otras ventajas, como reducciones en la comisión por apertura de crédito y en los gastos notariales.

Créditos Hipotecarios: Otra opción de financiamiento principalmente para viviendas media (con un valor de hasta alrededor de un millón de pesos, residencial (hasta dos millones) y residencial plus (dos millones en adelante), es el crédito hipotecario otorgado por bancos y Sofoles. Estas últimas participan en el mercado con recursos garantizados por la SHF, lo cuál les permite ofrecer sus créditos a una población más amplia que los bancos.

Autofinanciamiento: Se trata de un sistema de comercialización de bienes, basado en la integración de grupos de consumidores que realizan aportaciones mensuales a la cuenta de un fideicomiso. Cada mes, con el monto de las aportaciones, se financia la adquisición del bien a algunos miembros del grupo, seleccionados mediante diversos mecanismos establecidos por cada empresa (por antigüedad, sorteo acumulación de puntos o subasta). Cuando todos han recibido su dinero, se cierra el grupo . Es similar a una tanda. Para ingresar a un grupo se requiere hacer un pago inicial de inscripción, que varía entre 1.5 y 2% del monto de financiamiento. Después se realizan pagos mensuales por el número de meses contratados. Los pagos incluyen la aportación al fondo donde se concentran los recursos para otorgar los financiamientos, más costos de administración y seguro de vida. En algunos casos se ofrece un seguro de desempleo.⁶¹

De acuerdo a la iniciativa privada, para reactivar el crecimiento del mercado interno es necesario que el gobierno federal voltee a mirar a la construcción de vivienda como un sector estratégico de desarrollo, mas cuando las exportaciones han sido fuertemente afectadas por la crisis, en la economía internacional, se considera como una alternativa para reactivar la economía doméstica, es increíble que mejor Wall Mart y otras empresas transnacionales hayan entendido las necesidades y potencial del consumo de 100 millones de habitantes que las propias autoridades y empresas mexicanas, existe un fuerte déficit en vivienda económica y vivienda media, durante las últimas dos décadas se ha dejado de desarrollar este tipo de proyectos, es necesario reactivarlos para revertir el deterioro económico nacional, la demanda anual de vivienda en este país es del orden de 700 mil casas anuales, aunque datos del INEGI refieren que existen 22.5 millones de familias en el país y cerca de 21 millones de casas, cuya diferencia asciende a 1.5 millones de casas, sin embargo, el mismo organismo señala que hay mas de 2.5 millones de casas que no cuentan con los servicios básicos de agua, drenaje y electrificación, que en promedio existen alrededor de 4 millones de viviendas.

⁶¹ Revista del Consumidor, Financiamiento inmobiliario, PFC, México, número 325, marzo 2004, p. 12

Durante la presente administración se han realizado reformas que han beneficiado a la Industria y ha reactivado el interés para los desarrolladores inmobiliarios en realizar proyectos, la industria de la vivienda sufrió una gran reforma estructural de la cuál pocos observaron, se modificó el Infonavit, el Fovisste, se le da muerte al Fovi y se crea la sociedad Hipotecaria Nacional, se transforma la Fonapo y se crea la comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, actualmente GEO tiene presencia en 33 ciudades del país las cuáles en su conjunto aportan 80% del producto interno Bruto Nacional .⁶²

El proceso de la vivienda desde su planeación, construcción, hasta su habitación, observa como los responsables directos e indirectos del diseño y la aplicación de las políticas públicas para la mejor convivencia condominal a los organismos empresariales, sindicatos empresariales y burocráticos, así como de manera primordial al gobierno en tanto encargado de ejecutar varios roles, ya que igual que regula las relaciones y contratos laborales de los burócratas, gestiona también el sistema de financiamiento, construcción, dotación, y reglamentación de la vida condominal.

1.4 Prospectiva del condominio en el Estado de México.

La Ley Orgánica Municipal del Estado de México establece que es de interés público y tiene por objeto regular las bases para la integración y organización del territorio, la población, el gobierno y la administración pública municipales.

El municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política del Estado, investido de personalidad jurídica propia, integrado por una comunidad establecida en un territorio, con un gobierno autónomo en su régimen interior y en la administración de su hacienda pública, en términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Las autoridades municipales

⁶² Gómez- Mont Urueta, Miguel, Vicepresidente ejecutivo de corporación GEO, El Independiente, martes 2 de septiembre de 2003.pp. 35 .

tienen las atribuciones que les señalen los ordenamientos federales, locales y municipales y las derivadas de los convenios que se celebren con el gobierno del Estado o con otros municipios.⁶³

La escasez de tierra para construir, aunada a la insatisfecha demanda de mayor vivienda económicamente accesible, ha provocado que la mayor opción de oferta habitacional sea a través de desarrollos condominales, horizontales y verticales. El propio Gobierno Federal optó en su momento por construir con ese régimen de propiedad.

El Estado de México, tiene una cercanía y colindancia con 6 Estados y el Distrito Federal. Es actualmente junto con este último, la población más expansiva de la República Mexicana, la sumatoria de estas entidades tienden a conformar una megalópolis en un mediano plazo.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL ESTADO DE MEXICO.

Coordenadas geográficas extremas

Al norte 20°17', al sur 18°22' de latitud norte; al este 96°36', al oeste 100°37' de longitud oeste. (a)

Porcentaje territorial

El Estado de México representa el 1.1% de la superficie del país. (b)

Colindancias

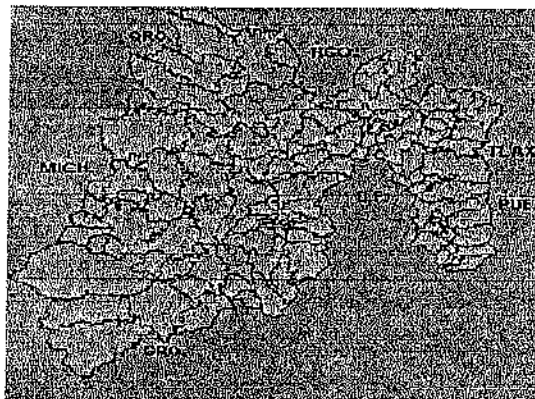
México colinda al norte con Michoacán de Ocampo, Querétaro de Arteaga e Hidalgo; al este con Hidalgo, Tlaxcala, Puebla, Morelos y el Distrito Federal; al sur con Morelos y Guerrero; al oeste con Guerrero y Michoacán de Ocampo. (a)

Capital

Toluca de Lerdo

FUENTE: (a) INEGI, Marco Geoestadístico, 2000. INEGI-DGG. Superficies Nacional y Estatales. 1999.

⁶³ Ley Orgánica Municipal del Estado de México .



Con más de trece millones de habitantes y, en números cerrados, tres millones de viviendas concentradas en un 46 por ciento en diez Municipios, el Estado de México requiere de mejorar la convivencia entre todos los sectores sociales, políticos y productivos, tomar la decisión de contribuir, con reflexiones, consensos y propuestas normativas a mejorar la calidad de vida de aquellos ciudadanos que habitan y habitarán al menos en el término de 50 años, en desarrollos de régimen de propiedad en condominio, en virtud de la tendencia representada por la población de 0 a 40 años como lo muestra la gráfica, la cuál demandará del gobierno y los inversionistas, vivienda en mediano y largo plazo.

Población total Estado de México por grupo quinquenal de edad según sexo, 2000.

Grupos de edad	Total	Hombres	Mujeres
Población Total	13 096 686	6 407 213	6 689 473
0 - 4 años	1 366 320	693 821	672 499
5 - 9 años	1 447 047	731 860	715 187
10 - 14 años	1 383 554	689 319	674 235
15 - 19 años	1 307 977	645 046	662 931
20 - 24 años	1 250 900	600 382	650 518
25 - 29 años	1 154 041	548 872	605 169
30 - 34 años	1 008 308	480 221	528 087
35 - 39 años	863 172	420 989	462 183
40 - 44 años	706 988	341 811	365 177
45 - 49 años	535 083	259 150	275 933
50 - 54 años	422 987	206 575	216 412
55 - 59 años	303 755	147 106	156 649
60 - 64 años	242 540	114 932	127 608
65 y más años	471 164	210 266	260 898
No especificado	632 850	316 663	316 187

NOTA:

Cifras al 14 de febrero. Incluye una estimación de población de 1 730 016 personas que corresponden a 425 724 viviendas sin información de ocupantes.

FUENTE:

INEGI. Estados Unidos Mexicanos. XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. Tabulados Básicos y por Entidad Federativa. Bases de Datos y Tabulados de la Muestra Censal. Aguascalientes, Ags., México, 2001.

La densidad de la población del Estado de México, comparado con otras entidades, lo coloca en los primeros planos de prioridades nacionales por su constante inmigración, problemática de vivienda y su especial forma de convivencia.

(Habitantes/Km ²) Entidad federativa	Densidad
Estados Unidos Mexicanos	60
Aguascalientes	168
Baja California	35
Baja California Sur	6
Campeche	12
Coahuila de Zaragoza	15
Colima	96
Chiapas	53
Chihuahua	12
Distrito Federal	5 799
Durango	12

Guanajuato	152
Guerrero	48
Hidalgo	107
Jalisco	80
México	586
Michoacán de Ocampo	68
Morelos	318
Nayarit	33
Nuevo León	60
Oaxaca	37
Puebla	148
Querétaro de Arteaga	120
Quintana Roo	21
San Luis Potosí	36
Sinaloa	44
Sonora	12
Tabasco	76
Tamaulipas	34
Tlaxcala	241
Veracruz de Ignacio de la Llave	96
Yucatán	42
Zacatecas	18

FUENTE: INEGI. *XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. Tabulados básicos*. Aguascalientes, Ags. 2001.

Por ello, para contrarrestar la demanda de la vivienda que hay en el Estado de México, durante éste 2004 se espera construir unas 90 mil casas-habitación⁶⁴

El gobierno Mexiquense ha establecido el programa "Mi casa avanza con tierra segura" con el que se pretende construir seis mil 300 pies de casa. Este programa, según datos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, pretende evitar que se creen colonias carentes de servicios públicos y se propicien zonas marginadas debido a las invasiones de personas provenientes de otras entidades federativas o de otros municipios del Estado de México. Se busca tener un crecimiento ordenado. Por ello a través del Instituto de la Vivienda se ofertarán 100 mil lotes en la entidad para que la ciudadanía los adquiera a precios razonables. En la zona oriente se inició la edificación de viviendas en la región ejidal de San Martín Xico, sobre el kilómetro

⁶⁴ Dueñas Lira, Jelmy, Revista Campus Acatlán, ponencia de Francisco Covarrubias Gaytán, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México, FESA, junio 2004, p.11.

seis de la carretera Chalco, Tláhuac, en una extensión de 67 hectáreas. El proyecto contempla la construcción de 6 mil 300 pies de casa que tendrán una superficie de 60 metros cuadrados de terreno y 35 metros cuadrados de construcción. El plan incluye estancia comedor – cocineta, baño, una recámara y patio de servicio donde se podrá ampliar.

Sin embargo la necesidad de contar con una vivienda propia lleva a cientos de familias a habitar casas de interés social reducidas, donde deben compartir una recámara de cuatro por cuatro (metros) hasta cinco adultos, porque si pretenden ampliar sus casas no tendrán espacios por donde entre luz natural, donde solo se cuenta con una estructura que simula ser la sala- comedor y cocina en una extensión de tres punto cinco por tres metros, y la situación se torna más difícil porque cuentan con una recámara donde deben pernoctar junto con sus hijas e hijos.⁶⁵

En cuatro años se han edificado alrededor de 270 mil y cada mes se entregan alrededor de 3 mil escrituras, la gran meta es llegar a las cerca de 95 mil casas, para atender a la población que llega a territorio Mexiquense en busca de mejores oportunidades.⁶⁶

Indicadores seleccionados de la población por municipio, 2000.

Municipio	Tasa media de crecimiento anual 1990-2000 (%)	Población total	Hombres (%)	Menores de 15 años (%)	De 15 a 64 años (%)	Residentes en localidades de 2,500 habitantes y más (%)	De 5 años y más que habla lengua indígena %
Entidad	2.96	13 096 686	48.9	31.9	69.7	86.3	3.26
Acambay	2.10	58 389	48.3	39.0	46.5	16.9	16.84
Acolman	3.56	61 250	49.0	31.2	59.9	91.0	1.00
Aculco	2.92	38 827	49.0	38.5	49.6	8.6	6.80
Almoloya de Alquisiras	2.65	15 584	47.8	38.3	46.4	18.8	0.38

⁶⁵ Velasco, Ángeles, "Construirán seis mil 300 mini casitas mexiquenses", Gráfico-Edomex, martes 24 de febrero de 2004, p. 10.

⁶⁶ Montiel Rojas, Arturo, Voz Pública, abril 2004, pág. 14.

Atmoloya de Juárez	2.79	110 591	49.6	37.5	54.0	37.1	0.73
Atmoloya del Río	2.75	8 873	47.5	31.7	56.5	91.1	0.75
Amanalco	3.02	21 095	49.7	41.4	48.9	0.0	9.28
Amatepec	0.68	30 141	48.1	37.6	46.0	11.3	0.32
Amecameca	2.24	45 255	48.4	31.6	59.4	74.5	0.48
Apaxco	2.54	23 734	49.3	33.7	58.7	79.7	0.39
Atenco	5.00	34 436	49.6	32.4	60.0	76.6	1.24
Atzacapan	4.38	8 172	49.1	32.8	56.9	79.6	1.59
Atzacapan de Zaragoza	4.06	467 886	48.9	29.2	63.6	99.9	2.13
Atzacomulco	3.59	76 750	47.9	36.9	52.5	54.6	17.78
Atzaculla	3.19	25 950	48.7	33.9	53.2	88.6	0.38
Axapusco	2.66	20 516	49.8	32.6	54.2	52.9	0.83
Ayapango	3.47	5 947	49.7	33.1	55.3	47.8	0.71
Calimaya	3.54	35 196	49.1	33.8	58.1	79.7	0.64
Capulhuac	3.11	28 608	49.2	32.7	58.2	90.7	0.68
Coacalco de Berriozábal	5.24	252 566	48.7	27.3	61.5	99.9	0.86
Coatepec	2.31	35 068	47.9	40.1	47.6	18.6	0.37
Coatepec Harinas							
Cocotlán	2.39	10 205	49.4	30.8	60.7	84.5	0.92
Coyotepec	3.78	35 358	49.7	35.3	58.4	89.4	2.12
Cuautlán	4.53	75 836	49.1	28.9	59.1	91.4	1.22
Chalco	-2.59	217 972	49.3	34.2	55.6	96.3	2.66
Chapa de Mota	2.67	22 828	49.4	37.8	51.4	42.7	15.68
Chapultepec	4.06	5 735	47.8	32.0	58.5	91.3	0.56
Chiautla	2.91	19 620	48.7	32.3	59.8	49.1	0.77
Chicoloapan	3.10	77 579	49.1	32.5	60.6	99.4	1.77
Chiconcuac	2.42	17 972	48.5	31.2	58.8	95.2	1.25
Chimalhuacán	7.37	490 772	49.6	36.5	57.6	98.9	4.20
Donato Guerra	2.69	28 006	49.7	43.2	48.0	34.6	24.23
Ecatepec de Morelos	2.93	1 622 697	49.2	30.4	62.1	100.0	2.01
Ecatzingo	3.17	7 916	50.1	39.6	51.2	72.3	0.66
Huehuetoca	4.21	38 458	51.0	33.6	59.5	81.7	1.31
Hueyoxtlá	2.46	33 343	50.1	34.4	56.8	71.5	0.39
Huixquilucan	3.93	193 468	47.5	29.6	62.2	86.0	2.58
Isidro Fabela	4.67	8 168	49.9	32.9	55.5	0.0	0.62
Ixtapaluca	8.10	297 570	49.3	33.0	55.0	97.3	2.11
Ixtapan de la Sal	2.33	30 529	47.4	36.4	50.9	51.9	0.34
Ixtapan del Oro	0.90	6 425	50.4	40.2	46.2	0.0	2.67
Ixtlahuaca	2.68	115 165	48.0	38.5	53.6	60.6	20.37
Xalatlaco	3.19	19 182	48.9	34.8	54.3	64.0	1.65
Jaltenco	3.35	31 629	49.3	30.3	60.6	97.0	0.95
Jilotepc	2.67	68 336	49.5	36.0	53.5	28.3	0.57
Jilotzingo	5.33	15 086	49.5	31.8	55.8	38.4	1.19
Jiquipilco	2.57	58 614	48.1	39.3	49.7	22.2	13.42
Jocotlán	2.92	51 979	48.8	34.4	55.3	46.9	3.73
Joquicingo	3.30	10 720	48.3	34.1	54.5	72.2	0.76
Juchitepec	2.91	18 968	49.2	34.1	57.4	95.8	0.29
Lerma	4.12	95 870	49.5	32.6	58.2	62.7	4.03
Malinalco	2.67	21 712	49.0	35.6	50.6	29.9	0.33
Melchor	3.76	37 716	49.1	33.3	59.9	62.3	1.58

Ocampo							
Metepc	3.35	194 463	48.3	28.7	63.7	98.3	0.73
Mexicaltzingo	2.46	9 225	48.8	32.9	59.0	80.7	0.90
Morelos	2.14	26 971	47.8	37.5	46.0	44.6	24.26
Naucaipan de Juárez	0.89	858 711	48.5	28.3	64.3	98.4	3.32
Nezahualcóyotl	-0.24	1 225 972	48.6	29.0	64.0	99.9	1.71
Nextlalpan	6.11	19 532	49.3	35.6	55.8	73.1	1.26
Nicolás Romero	3.91	269 546	49.5	32.2	60.3	94.5	1.79
Nopaltepec	3.71	7 512	50.5	31.5	57.3	83.5	0.48
Ocoyoacac	2.89	49 643	49.1	31.0	60.5	83.5	1.79
Ocuilán	3.18	25 989	49.2	38.0	51.6	11.3	2.43
El Oro	1.79	30 411	48.0	40.5	46.9	20.1	15.48
Otumba	2.93	29 097	49.6	33.4	58.2	65.5	0.54
Otzoloapan	2.62	5 196	50.2	42.4	45.4	0.0	0.24
Ozoloitepec	3.63	57 583	48.9	37.0	55.7	46.9	10.06
Ozumba	2.73	23 592	48.2	34.4	55.8	75.9	0.51
Papalotla	3.84	3 469	49.0	31.5	60.2	91.8	0.82
La Paz	4.70	212 694	49.3	33.2	59.9	99.3	2.63
Polotillán	1.32	11 065	49.3	33.9	56.3	24.2	0.57
Rayón	2.55	9 024	49.5	31.9	60.8	74.1	0.71
San Antonio la Isla	3.52	10 321	49.3	32.6	59.6	96.8	0.44
San Felipe del Progreso	2.35	177 287	48.6	45.9	47.0	23.8	28.20
San Martín de las Pirámides	3.83	19 694	49.8	32.5	57.0	59.4	0.92
San Mateo Atenco	3.61	59 647	49.2	33.5	59.1	96.3	0.41
San Simón de Guerrero	3.44	5 436	48.4	36.8	46.7	0.0	0.26
Santo Tomás	1.99	8 592	49.4	38.8	49.4	34.8	0.85
Soyaniquilpan de Juárez	2.28	10 007	49.9	32.8	54.6	35.0	0.72
Sultepec	1.65	27 592	48.6	38.9	47.6	13.0	0.30
Tecamac	3.47	172 813	49.1	31.4	59.8	97.7	1.64
Tejupilco	2.41	95 032	48.7	39.7	47.3	38.0	0.25
Temamatla	5.16	8 840	49.6	34.0	55.9	52.3	1.87
Temascalapa	4.41	29 307	49.9	34.1	55.3	69.6	0.90
Temascalcingo	1.93	61 974	48.4	38.2	48.8	43.4	26.35
Temascaltepec	1.48	31 192	49.6	39.8	48.7	0.0	4.76
Temoaya	3.46	69 306	48.7	40.7	52.4	46.3	35.65
Tenancingo	2.56	77 531	48.7	35.4	55.9	56.1	0.34
Tenango del Aire	3.20	8 486	49.1	31.6	57.7	55.4	0.63
Tenango del Valle	3.57	65 119	48.7	34.6	55.6	82.5	0.32
Teoloyucán	4.76	66 556	49.8	33.5	58.9	93.8	1.04
Teotihuacán	3.92	44 663	49.7	32.3	59.0	83.9	1.67
Tepetitlaxtla	3.52	22 729	49.6	32.3	57.3	56.3	0.82
Tepetitlaxpa	2.91	16 863	49.4	31.8	55.8	86.0	0.58
Tepotzotlán	4.66	62 280	49.2	31.9	59.4	88.5	0.97
Tequixquiac	3.07	28 067	49.7	33.7	58.7	88.2	0.43
Texcallitlán	2.78	16 370	48.3	40.3	46.8	0.0	0.24
Texcalyacac	3.07	3 997	49.2	30.6	55.8	90.8	1.66
Texcoco	3.84	204 102	49.8	29.9	61.3	94.9	2.16

Tezoyuca	4.30	18 852	49.7	32.0	59.4	91.0	1.49
Tianguistenco	3.25	58 381	48.8	33.6	56.4	67.4	1.68
Timilpan	1.88	14 512	48.9	33.7	50.4	0.0	5.90
Tlalmanalco	2.59	42 507	48.8	30.3	59.7	78.0	0.33
Tlalnepantla de Baz	0.26	721 415	48.5	26.7	65.3	100.0	1.70
Tlatlaya	0.63	36 100	48.4	38.8	45.7	7.4	0.18
Toluca	3.20	666 696	48.2	30.9	60.4	93.7	4.17
Tonatico	1.72	11 502	47.8	31.3	52.7	64.2	0.18
Tultepec	7.07	93 277	49.2	33.2	58.6	93.6	1.33
Tultitlán	6.82	432 141	49.2	30.5	59.8	99.1	1.36
Valle de Bravo	4.77	67 375	49.2	33.3	50.8	55.6	1.38
Villa de Allende	3.43	40 164	49.4	42.6	49.7	19.6	7.30
Villa del Carbón	3.39	37 993	50.1	37.8	50.1	38.1	1.57
Villa Guerrero	2.64	50 829	48.8	39.9	51.1	33.5	0.25
Villa Victoria	2.39	74 043	49.7	43.3	49.1	4.4	6.11
Xonacatlán	3.71	41 402	49.2	33.1	59.4	70.7	3.50
Zacazonapan	4.71	3 797	50.5	39.3	48.4	69.4	0.23
Zacualpan	1.14	16 101	47.6	36.7	46.9	18.8	0.16
Zinacantepec	3.92	121 850	49.3	34.9	57.6	77.8	0.90
Zumpahuacán	2.97	15 372	47.6	41.3	49.3	26.0	0.23
Zumpango	3.43	99 774	49.3	33.1	59.0	84.8	0.72
Cuautilán Izcalli	3.35	453 298	48.9	27.8	64.0	99.4	0.87
Valle de Chalco Solidaridad	0.00	323 461	49.8	35.6	58.9	99.8	4.25

NOTA: Cifras al 14 de febrero.

FUENTE: INEGI. *Tabulados Básicos Nacionales y por Entidad Federativa. Base de Datos y Tabulados de la Muestra Censal. XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.* Aguascalientes, Ags., México, 2001.

Mas 3 municipios de reciente creación : el 123 Luvianos; 124 San José del Rincón y 125 Tonanitla.

Con la construcción de casas, en especial en condominio, el Estado soluciona el reclamo del techo familiar y da origen a la convivencia socializada. Este incipiente fenómeno social requiere del espectro regulatorio estatal actual y de la ejecución plena del mismo a fin de regular las conductas anómicas y antisociales que algunos individuos ejercitan.

La convivencia socializada es compleja, más cuando se conjugan factores objetivos y subjetivos que marcan la conducta externa como: los ingresos familiares insuficientes. la desintegración familiar, los conflictos familiares, el desarrollo infantil, púberal y adolescente no vigilado, la influencia de los contenidos de programas y

publicidad en los medios masivos de información, variables asimiladas de forma diferenciada que con alta posibilidad derivan en conflictos interpersonales.

Existe una variada gama de problemas que no son otra cosa que la expresión concreta, y no pocas veces desesperada, de vecinos residentes en propiedades de carácter condominal que en silencio o de forma violenta, han sorteado su interacción e intercomunicación con otros vecinos que no tienen la menor noción de lo que significa el respeto por el otro; de su espacio físico, psicológico y ambiental; de su derecho de habitar en una unidad o conjunto condominal con una imagen homogénea, consensuada, aceptada y respetada por todos; de poder hacer su vida personal y familiar.

CAPITULO II Historia del Desarrollo Condominal.

La vivienda, su utilidad y principalmente la influencia que ejerce sobre sus moradores es motivo de estudio, mas sí ella es causante de conductas y acciones que contravienen la sana armonía vivencial. La vida en condominio como todos los fenómenos sociales crea historia y por ello su estudio es imprescindible e improrrogable.

El historiador comienza por una selección provisional de los hechos y por una interpretación provisional a la luz de cual se ha llevado a cabo dicha selección, sea esta obra suya o de otros. Conforme va trabajando, tanto la interpretación como la selección y ordenación de los datos van sufriendo cambios sutiles y acaso parcialmente inconscientes, consecuencia de la acción recíproca entre ambas. Y esta misma acción recíproca entraña reciprocidad entre el pasado y el presente, porque el historiador es parte del presente, en tanto que sus hechos pertenecen al pasado.

El historiador y los hechos de la historia se son mutuamente necesarios. Sin sus hechos, el historiador carece de raíces y es huero; y los hechos, sin el historiador, muertos y falsos de sentido, la historia sería pues: un proceso continuo de interacción entre el historiador y sus hechos, un diálogo sin fin entre el presente y el pasado.⁶⁷

De manera similar el investigador social recoge datos de diferentes fuentes y con ello recrea las situaciones y proyecta sus resultados para posteriormente hacer sus recomendaciones

El antecedente más directo con el condominio data en el decreto de la LEX ICILIA ED ADVENTINO en el año 289 de la fundación de Roma.

⁶⁷ Carr, EH. ¿Qué es la historia?, Conferencias George Macaulay Trevelan. dictadas en la Universidad de Cambridge en enero- marzo de 1961, Biblioteca Breve, Editorial Seix Barral, Barcelona 5ª Edición. 1966, p. 40.

Dicho cuerpo legislativo del Derecho Romano permitía a numerosas familias de plebeyos (que no tenían medios propios suficientes para edificar) habitar en el Monte Aventino o Monte Sacro y se unieran para construir edificios en suelo común, dividiéndose luego en pisos y en proporción a lo aportado por cada uno de ellos.

Por otra parte, nos dice Tito Livio: "en la ciudad y en el exterior todo estaba tranquilo; pero la escasez de granos a consecuencia de excesivas lluvias pesó sobre el pueblo y se dio la LEX ICILIA, repartiéndose el Monte Aventino entre los plebeyos"⁶⁸

Pero ya desde esa época los problemas de técnica legislativa empezaban a resultar como valladar insalvable en esta materia. En efecto mientras que por una parte un ordenamiento jurídico permitía a los plebeyos y sus familiares habitar en edificaciones erigidas en suelo común, por la otra el CORUS IURIS CIVILIS ROMANI no solo no lo contemplaba, sino que se oponía terminantemente en aras del principio jurídico SUPERFICIES SOLO CEDIT que incluso subsiste hasta nuestra época como es de verse en la fracción I del artículo 750 del Código Civil para el DF en materia común y para toda la República en materia Federal que se refiere a la propiedad del suelo y de las edificaciones en él erigidas, a favor del dueño expresa o presuntivamente por ministerio de Ley.

La LEX ICILA no creó, ni quiso crear un sistema de propiedad condominal por planos horizontales, ni configurar una institución distinta del Derecho Real de superficie, más bien, al ser precaria la situación de los plebeyos en esos años en Roma se acordó que los mismos moraran en el Monte Aventino.

Se ha querido fundar la idea de que los Romanos ya conocían la división de casas por pisos, como cita Apiano en el texto de Digesto: "tenía uno dos casa que tenían el mismo techo y las legó a dos personas diferentes; dijo, porque me parecía lo mas cierto y que el techo pudiera ser de los dos, de tal formas, que ciertas partes del

⁶⁸ Tito Livio, Décadas de la Historia Romana, tomo 1, primera edición, 1987, SEP, DG Publicaciones y medio

mismo fuesen privativas de cada uno, pero que no tenían acción recíproca para prohibir que las vigas de la una estuvieran dentro de la otra”⁶⁶

En el libro titulado: “La propiedad sobre pisos y habitaciones”, Jerónimo González, cita lo siguiente “ no se puede obtener una argumentación evidente para defender la opinión de que en Roma se conocía la propiedad en condominio, o bien por pisos, partiendo de la especialidad de la servidumbre urbana ONERIS FERENDI, que autorizaba a un propietario para apoyar una construcción o parte de la misma sobre muros, paredes, bóvedas o columnas del vecino, porque si bien en esta hipótesis el dueño del suelo no adquiriría la propiedad de la galería, piso o edificación que se reportaban propios del titular de la servidumbre ni las fuentes son lo bastante explícitas para regular los casos de comunidad en una sola palabra pro-diviso, ni en el escueto marco de la servidumbre podrían encajarse las complejas relaciones jurídicas derivadas de tal situación”⁷⁰

Sin embargo, éstos antecedentes deben admitirse con ciertas prevenciones, toda vez que los mismos, únicamente demuestran que tales argumentos eran solo conocidas por los juristas Romanos, pero no determinan a concluir que en Roma existiera dicha institución, considerando que la exacta interpretación de la lectura de los referidos textos, aun cuando pudiera conducir a una posibilidad de propiedad dividida por planos, prueban que se refieren a divisiones verticales y no horizontales.

⁶⁹ A, Doors, Tejada, P. Fuentesecca, M. García Garrido, y J. Burillo. “El Digesto de Justiniano”. Editorial Aranzandi, tomo III, Pamplona, 1975.

⁷⁰ González y Martínez Jerónimo, “Propiedad sobre pisos y habitaciones”, editorial Madrid, 1948, Primera edición.

En consecuencia, se concluye que la división de casas por pisos no existió en Roma, al no encontrar en la legislación Romana el antecedente de nuestra actual regulación jurídica sobre esta modalidad de la propiedad, siendo necesaria que la evolución jurídica continuara su camino a través del tiempo, antes de llegar a la legislación que sobre tal base se reglamenta la figura condominal.

Fue hasta la edad media, cuando surge como tal la institución jurídica de estudio debido también como hoy a la imperiosa necesidad de habitación y a la imposibilidad de crecimiento horizontal de las ciudades feudales, por razón de su amurallamiento de guerra, lo cuál obligó a fraccionar por pisos y aún por habitaciones la propiedad de las casas. Además cuando los señores feudales se hallaban en pugnas políticas que los llevaban a combatir entre ellos, los campesinos se refugiaban en el castillo del señor feudal, donde este se veía obligado a levantar y poner un techo que diera protección a la familia del campesino.

Francia fue el primer país que introdujo y reguló jurídicamente esta institución en su cuerpo legislativo civil, después de haberla aceptado como costumbre en los ordenamientos jurídicos provinciales D ORLEANS Y AUXERRES, entre otras.

La costumbre DORLEANS del año 1509, queda redactada jurídicamente en los términos del artículo 257, que dice " si una casa está dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el otro el alto, el que tiene el bajo esta obligado a sostener y conservar lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso, juntamente con las aceras del pavimento de este, si no hay convención en contrario, serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas".⁷¹

Esta costumbre D ORLEANS, posteriormente influye en Francia, cuando se redacta el código Napoleón y se incluye por primera vez en un código: antecedentes jurídicos relacionados con el condominio horizontal cuya redacción en su artículo 664 era la

⁷¹ Beatle Vásquez, Manuel, "La propiedad de casas por pisos, séptima edición, Editorial Marfil, SA., España, 1973.

siguiente “ Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no reglan el modo de las reparaciones, y reconstrucciones, deben realizarse de la siguiente manera: las paredes maestras y el techo corren por cuenta de todos los propietarios, cada uno en proporción al valor del piso que le pertenece. El propietario de cada piso hace el solado sobre el que camina. El propietario del primer piso hace la escalera que conduce a este; el propietario del segundo piso, hace, a partir del primero, la escalera que conduce al suyo y así sucesivamente”⁷²

No obstante que esta reglamentación pecó de insuficiente, al referirse a algunos gastos de reparación y reconstrucciones de casas comunes y a pesar de no definir dicha propiedad, ni especificar los derechos y obligaciones de cada propietario, inspiró a otros códigos civiles, como fueron el Italiano y el Español.

En cuanto a la costumbre verbal de AUXERRES del año de 1561, queda consagrada su redacción en el artículo que dice “entre varias personas a una de las cuáles pertenece la parte baja, esta obligada a mantener todo el bajo de la muralla o tabique, de tal manera que la parte alta se pueda sostener encima, y esta obligado a hacer el piso sobre de él de vigas pequeñas y de argamasa; y el que tiene la parte de encima esta obligado a hacer otro tanto en lo alto, y de tal modo embaldosar y mantener el piso sobre el que camina que el de abajo no sufra daños”⁷³

Podemos mencionar otras costumbres como la MANTES, donde la división de casas por pisos tomó una importancia muy grande y fue reglamentada cuidadosamente por la costumbre escrita del lugar y la RENNES, en 1720, fecha en que se declaró durante cinco días un incendio sin precedentes en la historia de la ciudad, destruyendo 32 calles y 850 casas, dejando como consecuencia que

⁷² Ídem

⁷³ Poirier, Pierre, “La propiedad horizontal”, traducción de Ardell E. Salas, segunda edición, Arayu, Buenos Aires, 1995.

aproximadamente 8 mil familias se encontraran sin abrigo, habiendo perdido la totalidad de sus bienes. Los habitantes se agruparon para lograr la reconstrucción, reunieron recursos y edificaron sus casa con gastos comunes; cada persona llegaba a ser propietaria de un piso o de una fracción de la casa en proporción de su aportación.

La evolución histórica que ha seguido en España la propiedad condominal, fue similar a la que sucedió en las civilizaciones Romana y Francesa. Además, al sistema jurídico Español cuyos ordenamientos en una época fueron derecho vigente en nuestro país, si la reguló debidamente incluso innovó la conceptualización utilizada para dicha institución, incorporando el vocablo aparvero, que deriva del latín AD PARTI ARUS y que significa, la titularidad de una parte del edificio, sin que en su propiedad se halle configurada una comunidad simple.

Esta innovación queda contenida en el artículo 521 del proyecto inicial del Código Civil Español, del año de 1851, que inspirado en el artículo 664 del Código Napoleónico, regulaba la institución de la propiedad horizontal. Introduciendo también en dicho proyecto la innovación relativa a la forma de sufragar los gastos destinados a la construcción de escaleras en los edificios, en relación con el uso que hacían de las escaleras los condueños de pisos superiores, y su redacción es la siguiente:

"Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos propietarios y si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deberán contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

Las paredes maestras, el tejado y las demás cosas de uso común estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de su piso.

Cada propietario costeará el suelo de su piso: el pavimento del portal, puerta de entrada, patios comunes, y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.

La escalera que desde el portal conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo: la que desde el piso primero conduce al 2º se costeará por todos, excepto los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente.

Posteriormente el Código Civil Español de 1889, se inspira en el texto del artículo 521 del Código Civil Español y da vida jurídica al artículo 396, para quedar redactado de la siguiente manera:

Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deban contribuir a las obras necesarias y no exista pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes:

1.- Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de su piso.

2.-Cada propietario costeará el suelo de su piso, el pavimento del portal, puertas de entrada, patio común y obras de policía, comunes a todos, se costearán a cada uno su parte, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo piso se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajos y primero, y así sucesivamente ⁷⁴

Al analizar el artículo 396, a pesar de ser un avance en la institución condominal de esa época, omite señalar los derechos y obligaciones de los condueños, ni determina que partes del piso de una casa podrían constituir o ser objeto de propiedad horizontal

Por otra parte, tampoco especifica la forma de contribuir a los gastos generales, ni señala con precisión cuales son los bienes de uso común únicamente y las demás cosas de uso común.

⁷⁴ Beatle Vázquez, Manuel. Ob. Cit.

Este artículo 396, del Código Civil Español, posteriormente es reformado por una ley publicada el 26 de octubre de 1939 y su redacción es la siguiente.

“Si los diferentes pisos de un edificio o las partes de pisos susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, perteneciesen a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de el, y además un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, edificaciones, sótanos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desfuegos y servidumbres”.⁷⁵

Al analizar este nuevo artículo del Código Civil Español de 1939 que derogó al de 1851, se aprecian las importantes aportaciones que produjeron las reformas en el derecho de propiedad, que son como ya se indicó, la redacción del artículo 396, no especificó los derechos y obligaciones de los propietarios sobre las partes privativas y comunes. En esta segunda redacción, el artículo determina que los distintos propietarios tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de el y un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Asimismo, define cuales son los elementos de uso común tales como el suelo, sótanos, muros, fosas, patios, pozos, escalera, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües y servidumbres.

Aportando el principio de que, el Derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio, solo son enajenables, gravables o embargables por terceros conjuntamente con la propiedad privativa, de la cuál es accesorio indispensable e indivisible.

⁷⁵Navarro Aspeitia, *Naturaleza y regulación de la propiedad de casas por pisos*, Editorial Barcelona, 1942

Los principios y criterios introducidos en este artículo 396 del Código Civil Español, hacen que se considere como la base que constituye la primera legislación de la época moderna que regula sobre la propiedad condóminal horizontal, la cuál sirvió de inspiración para muchas otras legislaciones que le precedieron.

Para el caso de nuestro país, en la época de la Colonia e inicio de la independencia no se encuentran antecedentes jurídicos aplicables al condominio, siendo comprensible esta ausencia de regulación, en razón de que en este tiempo, había escasez de población y gran extensión del territorio mexicano, lo que hacía innecesaria la división de casas por pisos.

Además en esas épocas, el pueblo de México era eminentemente agrícola, por lo que el problema de casa habitación no existía, debido a dicha actividad. Es necesario referirnos a los distintos tipos de tenencia de la tierra, antes de la colonia, para formarnos una idea de cómo la tenencia de la tierra o mejor dicho, del reparto de las tierras, emana el problema actual de la vivienda, la cuál se ha agudizado en forma paralela al desarrollo político, social y económico de México. Nos dice Artemio Del Valle Arizpe, al respecto de la habitaciones.

"Había y hay todavía en esta ciudad muy hermosa y muy buenas casas de señores, tan grandes y con tantas estancias, aposentos y jardines, arriba y abajo, que era cosa maravillosa de ver. Yo entré más de cuatro veces en una casa del señor principal, sin mas fin que el de verla, y siempre andaba yo tanto hasta que me cansaba, de modo que nunca llegué a verla toda. Era costumbre que a la entrada de todas las casas de los señores, hubiese grandísimas salas y estancias alrededor de un gran patio; pero allí había una sala tan grande que cabían en ella con toda comodidad mas de tres mil personas, y era tanta su extensión, que en el piso de arriba, había un terreno donde treinta hombres a caballo pudieran correr cañas como en una plaza. Esta gran ciudad de Temistitan es algo mas larga que ancha, y en el medio de ella, donde estaban la Mezquita mayor y las casas del señor, se edificó el barrio y fortaleza de los Españoles, tan bien ordenada y de tan hermosas plazas y calles como cualquier otra ciudad del mundo. Las calles son anchas y extensas formadas con hermosas y magníficas casas de mezcla y ladrillo, todas de la misma altura, salvo algunas que tienen torres; y por esta igualdad aparecen mucho mejor que las demás. Se cuentan en este barrio o ciudadela de los españoles mas de cuatrocientas casas principales, que ninguna ciudad de España las tiene por tan grande trecho mayores ni mas grandes; y todas son casas fuertes por ser libradas de calicanto".⁷⁶

⁷⁶ Valle-Arispe, Artemio de, *Historia de la ciudad de México*, según los relatos de sus cronistas.- Editorial JUS, S.A. 5ª Edición, 1977.

Particularmente encontramos en la época Precolombina la existencia del Pillalli, que eran posesiones antiguas de los Pipiltzin, transmitidas de los padres a los hijos o concedidas por el Rey en galardón de los servicios hechos a favor del señorío. También encontramos el Teotlalpan, las cuales estaban destinadas a sufragar los gastos del culto; otro tipo de propiedad que encontramos en esa época, es el Milchimalli, las cuales estaban destinadas para suministrar víveres al ejército en tiempos de guerra; asimismo encontramos el Calpulli que era una parcela de tierra que se le asignaba a un jefe de familia para el sostenimiento de esta. Como se ve claramente, en esa época no existía el problema de la vivienda.

Por otra parte, en la época Colonial encontramos los siguientes tipos de propiedad: *Mercedes* que les dotaba a los conquistadores y colonizadores para sembrar, las cuales se daban en diferentes extensiones, según los servicios a la corona, los méritos de los solicitantes y la calidad de la tierra, implicando en un principio junto a la repartición de tierras, el reparto de indígenas que en ellas se encontraban, además encontramos *las Caballerías*, que eran una medida de tierra que se daban en merced a un soldado de caballería; la *Peonía*, era una medida de tierra que le daban en merced a un soldado de infantería; la *Suerte* que era un solar para labranza que se daba a cada uno de los colonos de las tierras de una capitulación; la *Compraventa* que era una tierra de la Nueva España, pertenecientes al tesoro real, que pasaron a manos de los particulares por simple compra venta; *Prescripción*, que se daban a favor de alguien sobre tierras realengas y el término variaba de acuerdo con la buena o mala fe del poseedor, éstas eran propiedades de tipo individual.

Asimismo, encontramos propiedades de tipo colectivo en la época Colonial, tales como: *el Fundo Legal*, que era el terreno donde se asentaba la población, el casco del pueblo con su iglesia, edificios públicos, y casa de los pobladores *Ejido y Dehesa*, que era un solar situado a la salida del pueblo, que no se labra ni planta, dedicado al solaz de la comunidad, se creó con carácter comunal e inajenable; la *Dehesa* era el lugar donde se llevaba a pastar el ganado, institución creada también con la naturaleza señalada para el ejido; *el Propio*, los productos de esta institución se

dedicaban a sufragar los gastos públicos, *tierras de Común Repartimiento*, que eran tierras de comunales pero de disfrute individual que se sorteaban entre los habitantes de un pueblo a fin de que las cultivaran; montes, pastos y aguas, tanto Españoles como Indígenas debían disfrutar en común, los montes, los pastos y las agua.

Finalmente, encontramos también instituciones internas como son: la *Composición*, que era una institución mediante la cuál algunos terratenientes se hicieron de tierras realengas o de otros particulares; *las Capitulaciones* las cuáles se asignaban a personas que se comprometían a colonizar un pueblo y en pago se les daban determinadas cantidad de tierra, y por último, encontramos la *Reducción de Indígenas*, que eran los pueblos de fundación indígena.

Se concluye que en esas épocas no existían problemas de carácter habitacional. Razón por la cual no pudo surgir la institución del condominio, sino hasta el momento en que el crecimiento desmesurado de la población en la gran capital creó el imperativo de dar a cada habitante o grupo de ellos un hogar para su familia.

El proceso evolutivo que ha tenido la institución del Régimen de Propiedad en Condominio en el Derecho Mexicano, inicia aún cuando no existía verdadera necesidad que justificara su inclusión en el Cuerpo Legislativo; siendo Don Benito Juárez quien ordenara la constitución de una comisión codificadora compuesta por los C. C. Licenciados Mariano Yáñez, José María La Fragua, Isidoro Montiel y Rafael Dondé, la cuál se abocó a elaborar el primer proyecto del Código Civil de 1870, mismo que comenzó a regir a partir del primero de marzo de 1871.

El código se dictó en principio, exclusivamente para el DF y el territorio de Baja California, sentando así un precedente lamentable, por cuanto debiera haber sido único para toda la República, siguiendo de este modo la tendencia generalizada en los Estados Federados de la época. Sin embargo, sucesivamente, y en breve espacio de tiempo, la inmensa mayoría de los Estados de la República Mexicana, adoptó el texto del Código Civil de 1870, mediante acuerdos de sus respectivas Legislaturas. Esta voluntad de adoptar el Código Civil del Distrito Federal y del

Territorio de Baja California subsanó en parte el vicio original de su limitada Jurisdicción Territorial.

Es el artículo 1120 de dicho ordenamiento legal donde por primera vez en su redacción, se incluyen los siguientes ordenamientos:

Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

- 1.- Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de su piso.
- 2.- Cada propietario costeará el suelo de su piso.
- 3.- El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos se costearán a prorrata por todos los propietarios.
- 4.- La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el piso primero conduce al segundo se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente.

Estos conceptos quedan integrados dentro del libro segundo denominado "De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones" título 6º "de las servidumbres" capítulo v "de la servidumbre legal de medianería".

No obstante, esta inclusión en nuestro cuerpo legislativo no se apegaban a una realidad social de la capital Mexicana, simplemente fue una copia inspirada del artículo 664 del Código de Napoleón, cuya redacción es casi literal, con pequeñas variantes que no alteran su esencia, el cuál se inspiró del antiguo proyecto del artículo 521 del Código Civil Español de 1851.

En 1928, por disposición de la Secretaría de Gobernación, se integró una comisión que tuvo como función formular un proyecto de código civil, el cuál fue publicado el 25 de abril del mismo año.

Este proyecto reformado por sus autores después de haber considerado las observaciones hechas, llegó a ser el Código Civil que rige actualmente en el Distrito Federal cuya vigencia data del primero de octubre de 1932, promulgado el 30 de agosto de 1928, por el entonces Presidente Plutarco Elías Calles y reubicando el contenido del artículo 1014 en el artículo 942, cuya redacción contiene pequeños cambios y adiciones sin importancia, siendo casi idénticos a los artículos 1120 y 1014 de los Códigos Civiles de 1870 y 1884, respectivamente.

Finalmente, el artículo 942 pasa a ser el 951 en su redacción definitiva, pero con la única innovación de que en lugar de colocar al precepto en el título relativo " De las servidumbres" como lo hacían los anteriores códigos, inspirados en los proyectos Español de 1851 y del Código de Napoleón, ahora se le reubica dentro del capítulo VI de la " COPROPIEDAD" título cuarto "De la propiedad" libro segundo "De los bienes".

2.1 Figuras Condominales preponderantes.

El diccionario de la Real Academia Española, nos define del Latín Medieval como condominio, al dominio de una cosa que pertenece en común a dos o mas personas.

77

La definición Inglesa, lo conceptualiza como: un edificio poseído en régimen de propiedad horizontal.

La Enciclopedia Jurídica Omeba, define al condominio como: el derecho real de propiedad por el cuál varias personas reunidas ejercen la plenitud de la propiedad sobre la cosa mueble o inmueble, siendo cada uno de ellos titular de derecho sobre una porción indivisa, es decir, dos o mas personas no pueden tener cada una en el

⁷⁷ Real Academia Española , Diccionario de la Lengua Española, XXI edición, Editorial Espasa-Calpe S.A. Madrid, 1992.

todo el dominio de una cosa: mas pueden ser propietarios en común de la misma cosa, por la parte que cada uno puede tener.⁷⁸

En el caso de inmuebles, este tiene la característica de que ningún condómino es propietario exclusivo de cualquier porción de la cosa. Su derecho consiste en una parte ideal, indivisa o alícuota que se expresa en una cantidad, la frase parte ideal así como la alícuota u otras análogas pasó a través de los glosadores a los autores modernos.

Asimismo, su naturaleza, conforme a lo expuesto, el condominio es una situación especial dentro del derecho de propiedad, pues a los condóminos competen todas las atribuciones inherentes al condominio y porque cada uno de ellos ejerce también este derecho amplio sobre la parte indivisa.

El concepto condominio que describe el tratadista Rojina Villegas, es el nombre que se ha dado a ésta modalidad de la propiedad, Si tomamos el término modalidad en su sentido amplio, es decir, no referido al plazo, la condición, la carga o al modo, sino que lo hacemos en la forma mas correcta que emplea el artículo 27 Constitucional, al declarar que la propiedad privada puede sufrir las modalidades que dicte el interés público, comprenderemos que, en la vida moderna aún cuando también tuvo sus raíces históricas, se ha puesto de moda la llamada propiedad por pisos, en donde el dueño de cada piso no es dueño íntegro del terreno sobre el cuál se levanta el edificio, ni de las paredes maestras, ni de los pasillos, ni de los elevadores ni en fin, de todo este conjunto de cosas comunes que le dan servicio a esta especial forma de condominio.⁷⁹

Mencionar el nombre de condominio, nos conduce a pensar o imaginar en uno o varios edificios de departamentos, destinados principalmente para habitación u otros

⁷⁸ Enciclopedia Jurídica Omeba.

⁷⁹ Rojina Villegas, Rafael, "Derecho Civil Mexicano" Tomo III, Bienes Derechos reales y posesiones, sexta edición, editorial Porrúa, S.A., México, 1985.

fines, cuya propiedad estará compartida entre varios propietarios que se denominan condueños; los edificios construidos tienen el objeto de abaratar los costos de edificación y ponerlos al alcance económico de adquisición, lo más barato posible para sus compradores incluyendo costos bajos en los trámites de servicios, autorizaciones, licencias de construcción pagos de impuestos; entre otros, que de gestionarse en forma individual, resultarían más onerosos.

Obviamente que la propiedad estará compartida entre los dueños colindantes de cada departamento o vivienda. En consecuencia, el término de condominio, sin duda alguna, resulta ser en su connotación jurídica, sinónimo de copropiedad, además de que en la institución que se analiza, existen dos elementos inseparable del condominio, un elemento principal y otro accesorio común e indivisible del inmueble necesario para su adecuado uso o disfrute. Lógicamente que estos elementos van íntimamente ligados a un bien inmueble denominado edificio, necesario para que sea posible la constitución del Régimen de Propiedad en condominio.

El elemento principal en el condominio resulta ser la propiedad del departamento o vivienda, donde la privacía inicia en el momento de cerrar el dueño la puerta y este se responsabiliza de su propiedad de manera individual, sometida, absoluta y exclusivamente a su libre voluntad y su disposición no necesita el consentimiento de los demás copropietarios, dentro de las limitaciones establecidas por la ley que rige esta modalidad de la propiedad.

La Ley considera que son elementos comunes aquellos bienes accesorios e indivisibles del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute, que deben ser empleados en común por los distintos dueños de los departamentos que constituyen el condominio o unidad y que a diferencia del elemento principal, para su disposición individual, requieren del consentimiento de los demás condueños, en virtud de que los elementos comunes tienen la característica de ser proindiviso, en términos del artículo 938 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, y son: el terreno, corredores, elevadores, cimientos,

escaleras, puertas de entrada, jardines estacionamientos, cisternas y motores, drenajes, etc.

Para la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, el régimen de propiedad en condominio es una mezcla del Derecho Real de Propiedad y de su especie la Copropiedad. Analizando lo que el legislador quiso dar a entender que era un condominio, derivado de la lectura del artículo 951 del Código Civil, podemos resumir que hay condominio cuando una persona es dueña de una parte de un inmueble, ya sea departamento, casa vivienda o local, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a vía pública y a su vez un derecho de copropiedad de esos elementos comunes. Es decir, se puede llegar a ser propietario de un inmueble dentro de otro por una ficción de la Ley. El artículo dos de la referida Ley Condominal describe cuándo puede originarse el régimen de propiedad en condominio:

I.- Cuando los diferentes departamentos viviendas, casas o locales de que conste un edificio o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble por partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños.

II.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas.

III.- Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común, de propiedad privada, que sea indivisible. El problema de esta descripción del condominio surge al contraponer los conceptos tradicionales de propiedad de un inmueble y el de copropiedad en un departamento, vivienda casa o local con elementos comunes.

Para comprender las diferencias entre condominio vertical, horizontal y mixto es preciso hacer comparaciones entre ellos, toda vez que la ley condominal los

menciona pero no los define con precisión como es de verse en el artículo 1º que dice:

"Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixto, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietario, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento vivienda, casa o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute⁸⁰

Actualmente se ha suprimido del texto la referencia de pisos por tratarse de un término vago e impreciso y se ha incluido el de casas.

Ahora bien, es requisito esencial que el edificio al dividirse por departamentos, viviendas, casa o locales, permita que la división se lleve a cabo con cierto grado de sustantividad e independencia, en relación con los demás residentes y pueda ser objeto de un derecho de propiedad individual, permitiendo la comodidad para que los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, sean susceptibles de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común de aquel o la vía pública.

Los denominados condominios horizontales también están sujetos a lo indicado por el artículo 1º de la ley condominal, aunque sin hacer una definición precisa, sin embargo al igual que los condominios verticales, deben caracterizarse por ser susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, y cada uno de los condóminos tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, casa o local,

⁸⁰ Borja Martínez, Manuel, La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano, Editorial Porrúa S.A., México, 1957.

además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su uso o disfrute.

A diferencia de los condominios verticales, este tipo de condominio horizontal normalmente se da en Unidades Habitacionales de tipo residencial por el costo del terreno y ocasionalmente son de interés social o popular en el Distrito Federal o área Conurbana.

Se considera que el condominio horizontal es el más recomendable para vivir, al ofrecer a sus habitantes mejor bienestar y mayor primacía, en relación con los demás condominios, asimismo, asegura mayormente la convivencia tranquila, pacífica y ordenada al no tener que compartir en copropiedad el techo, los muros o el piso con otros condominio, únicamente se comparten las área comunes.

Los condominios mixtos son aquellos que al igual que los verticales y horizontales están sujetos a la misma legislación y ambos se hayan construidos dentro de un mismo inmueble.

Cuándo el condominio lo constituyen varios edificios, incluyendo en algunas ocasiones casas unifamiliares o dúplex, el cuál generalmente cuenta con calles de acceso, andadores, pequeñas áreas verdes y espacios para estacionar vehículos, aunque no siempre⁸¹

En el Distrito Federal este tipo de condominios al igual que los anteriores son reguladas por el Gobierno y para sus construcciones solo se autorizan licencias de construcción hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional, en términos de lo previsto por el artículo 3º de la ley condominal.

⁸¹ Ordóñez Ruiz. José Luis, "Todo sobre la Administración de Condominios", Editorial Limusa, SA de CV. 1ª Edición, México, 1991.

Se considera que este tipo de condominio ha sido el creador de verdaderos gigantes habitacionales, como la Unidad Vallejo-Patera, Balbuena, El Rosario con un total de 17,263 viviendas y 120,000 habitantes aproximadamente, Unidad Santa Fe; por citar algunas. La experiencia ha demostrado que las unidades o conjuntos habitacionales o condominios mixtos, satisfacen mejor la necesidad de vivienda, al aprovechar al máximo los espacios de terreno y de las estructuras, generando el mayor número de viviendas.

Sin embargo, contrario al fin de la dignidad que se busca, se propicia la falta de vida comunitaria, nula privacidad en su vida familiar, menor respeto a la dignidad humana, inseguridad pública, entre otros problemas, es importante señalar el descuido a la estructura de los edificios, originando descuido condominal en razón de la alta concentración humana.

CAPITULO III TESTIMONIOS DE RESIDENTES EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MEXICO.

3.1 Confluencias e idiosincrasias en condominio.

En el país, por año, se celebran alrededor de 50 mil matrimonios que buscan tener una casa propia y que el gobierno federal pasó de los 225 mil créditos anuales del principio de la administración de Vicente Fox, a más de 600 mil en este año y buscará alcanzar la meta de 750 mil para el 2006.⁸²

En el Estado de México cada semana hay un aumento de un millón de personas en las áreas urbanas, en los próximos 25 años dos de cada tres personas vivirán en ciudades.⁸³

⁸² Urbano, Horacio, los frutos de la estabilidad y la coordinación institucional, entrevista al Presidente Vicente Fox, El Economista, Vivienda, 20 de abril del 2005, pp. 4 y 6.

⁸³ Discurso del Lic. Arturo Montiel Rojas, Gobernador del Estado de México en la inauguración de la Reunión de la Asociación Mundial de Grandes Metrópolis en Ixtapan de la Sal, Adelante, 01 de abril del 2004, p.85.

Se considera que este tipo de condominio ha sido el creador de verdaderos gigantes habitacionales, como la Unidad Vallejo-Patera, Balbuena, El Rosario con un total de 17,263 viviendas y 120,000 habitantes aproximadamente, Unidad Santa Fe; por citar algunas. La experiencia ha demostrado que las unidades o conjuntos habitacionales o condominios mixtos, satisfacen mejor la necesidad de vivienda, al aprovechar al máximo los espacios de terreno y de las estructuras, generando el mayor número de viviendas.

Sin embargo, contrario al fin de la dignidad que se busca, se propicia la falta de vida comunitaria, nula privacidad en su vida familiar, menor respeto a la dignidad humana, inseguridad pública, entre otros problemas, es importante señalar el descuido a la estructura de los edificios, originando descuido condominal en razón de la alta concentración humana.

CAPITULO III TESTIMONIOS DE RESIDENTES EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MEXICO.

3.1 Confluencias e idiosincrasias en condominio.

En el país, por año, se celebran alrededor de 50 mil matrimonios que buscan tener una casa propia y que el gobierno federal pasó de los 225 mil créditos anuales del principio de la administración de Vicente Fox, a más de 600 mil en este año y buscará alcanzar la meta de 750 mil para el 2006.⁸²

En el Estado de México cada semana hay un aumento de un millón de personas en las áreas urbanas, en los próximos 25 años dos de cada tres personas vivirán en ciudades.⁸³

⁸² Urbano, Horacio, los frutos de la estabilidad y la coordinación institucional, entrevista al Presidente Vicente Fox, El Economista, Vivienda, 20 de abril del 2005, pp. 4 y 6.

⁸³ Discurso del Lic. Arturo Montiel Rojas, Gobernador del Estado de México en la inauguración de la Reunión de la Asociación Mundial de Grandes Metrópolis en Ixtapan de la Sal, Adelante, 01 de abril del 2004, p.85.

Estas aseveraciones proyectan que el futuro de las metrópolis estará determinado, en buena medida, por lo que seamos capaces de hacer los gobiernos y la comunidad internacional para enfrentar los retos que nos impone la urbanización, la pobreza y la gobernabilidad de las metrópolis.

Los asentamientos lo conforman las personas, y cada una presenta diferentes características personales, una de ellas es el particular temperamento, el cuál se define como "el Estado fisiológico característico de un individuo que condiciona sus reacciones ante las diversas situaciones de la vida: se distinguen clásicamente los temperamentos sanguíneos, bilioso, linfático y nervioso, conjunto de inclinaciones, temperamento violento, temperie, arbitrio, conciliación."⁸⁴

El dilema diario para este tipo de humanos es que a diferencia de los animales, muchos de los cuáles pueden pasarse toda la vida a nivel de natura pura, los humanos pasan por alguna cultura, o mejor dicho, adentrados en una cultura, con influencias del medio, de un fenómeno muy plural: una constelación complejísima, formada de elementos numerosos y heterogéneos: tradiciones, costumbres, normas sociales, estilos y modas, ideologías, ritos religiosos, rituales cívicos, etcétera y valores.

Refiriendo al nuevo condómino cuando por fin su sueño se realiza y obtiene su modesto y actualmente diminuto departamento, inicia un largo y áspero camino; convivirá con vecinos que no conoce ni le conocen, que provienen de diferentes partes del país, con orígenes distintos, marcadas costumbres, desarraigo, diversos credos políticos y religiosos y lo mas grave, con personas de escasa o nula cultura condominal.

Vecinos al igual que todos, que al tomar posesión de su departamento, nunca se les instruyó adecuadamente sobre el régimen de propiedad en condominio y por consiguiente carecen de todo sentido de colaboración, situación propicia para

⁸⁴ García Pelayo, Ramón y Gross, Pequeño Larousse ilustrado, Ediciones Larousse, 1989, pp. 558 y 988.

desarrollar una conducta antisocial, pues la familia se desenvolverá en un medio hostil y agresivo, donde ante las carencias de su unidad, se actuará con negligencia, indiferencia y poco sentido de colaboración y solidaridad.⁸⁵

Es claro que provenir de diversas estructuras familiares en donde las formas de actuar son fondo, produce toda una constelación de emociones y formas de actuar, por ello es necesario tener en alto nivel de consideración que el primer transmisor de la cultura es la familia. A través de la culturación nos vamos convirtiendo en hijos de nuestro medio ambiente y también en hijos de nuestra historia personal⁸⁶

Agregar al estrato familiar del que se proviene la compleja sumatoria de actitudes de diversa índole que hace visible el conglomerado social actual, con sus benevolencias, pero también con sus imperfecciones que muestran un esquema nacional e internacional muchas veces de decepción e histeria de tal modo que como comenta el psicoanalista Alberto Montoya que la actual es la época más infernal en la historia de la humanidad. No hay otra que se compare en vileza, ambición y locura. ¿hasta qué punto el demonio se mantiene vigente en la dinámica del mundo contemporáneo? se trata de una presencia más que vigente y predominante en términos de esquizofrenia que afecta no solo a ciertos individuos, sino a la sociedad. "Dios ha muerto o por lo menos se ha olvidado de su creación principal: el ser humano: está aletargado en un profundo silencio" acusa en sentido figurado el psicoanalista.⁸⁷

Por su grado de impacto negativo en la sociedad, muchas veces el accionar de los individuos da la impresión de no provenir del cerebro humano conciente.

⁸⁵ Torres Mascota, Javier, "Análisis Conceptual Legislativo, económico y Socio político de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal". pp. 133.

⁸⁶ Rodríguez Estrada, Mauro, Psicología del mexicano en el trabajo, McGraw-Hill, México, 1ª edición, pp. 13- 19.

⁸⁷ Vargas, Ángel, "El demonio vigente en la dinámica del mundo actual", La jornada, sábado 14 de febrero del 2004. pág. 44.

Vivimos en un tiempo de locura social en el que el hombre se destruye a sí mismo la tendencia actual es el predominio de la destrucción y la incapacidad de la reflexión. El ser humano está muy enfermo de poder. Así lo corroboran los altos índices de miseria y la mortalidad, la cada vez mayor línea de injusticia social inherente al neoliberalismo y las demenciales ansias de poder de los que dirigen o pretenden dirigir el mundo. El especialista sostiene que la idea del infierno y del demonio desde la perspectiva del psicoanálisis, tiene que ver con la pulsión de la muerte, con el rompimiento del lazo social, debido a que los afectados quedan relegados de todo contacto con el exterior, aclara que "si ambas imágenes malignas son muy recurrentes en la locura, es decir en las personas que padecen esquizofrenia o psicosis, también pueden identificarse en lo colectivo mediante situaciones tan irracionales como algunas de las más recientes guerras, entre ellas la de Irak, donde las partes en conflicto dicen estar del lado de Dios" ⁸⁸

"Base de las conductas de los individuos y de los grupos son, además de los pensamientos conscientes y claros, las emociones, las necesidades, las carencias, los conflictos. Siempre que nos encontremos ante conductas bizarras, podemos buscar la clave en los recovecos del inconsciente, con sus mil resortes y sus mil dinamismos oscuros y tortuosos" ⁸⁹

El contraste entre lo individual y lo social se hace presente constantemente en esta sociedad, no es sencilla la convivencia, algunas veces es confrontación.

Según frase famosa de Donne en *Devotions upon Emergent Occasions*, No. XVI I, la sociedad y el individuo son inseparables: son mutuamente necesarios y complementarios, que no opuestos. Ningún hombre (ni mujer) es una isla completa en sí misma. Todo hombre es una parcela del continente, una parte del conjunto. En

⁸⁸ ídem.

⁸⁹ Rodríguez Estrada, Mauro, *Psicología del mexicano en el trabajo*, Mc Graw-Hill, México, 1ª edición, pág. 39

cuanto nacemos, empieza el mundo a obrar en nosotros, a transformarnos en unidades sociales, de meras unidades biológicas que éramos.

Cada uno de los seres humanos, en cada una de las fases de la historia o de la prehistoria, nace en el seno de una sociedad, que lo moldea desde su más temprana edad. El idioma que habla no es herencia individual, sino adquisición social del grupo en que crece. Tanto el lenguaje como el ambiente contribuyen a determinar el carácter de su pensamiento; sus primeras ideas le vienen de los demás, el desarrollo de la sociedad y el del individuo corren parejas y se condicionan mutuamente. De hecho, lo que llamamos sociedad compleja y avanzada es aquella en que la interdependencia de los individuos entre sí ha asumido formas complejas y avanzadas.⁹⁰

Las conductas de los residentes en la vida condominal, muchas veces, difiere de la intención de una sana convivencia con sus vecinos y en este círculo de confluencias se presentan actitudes que dañan la sana armonía a que todo ciudadano tiene derecho.

El mexicano común no obedece las leyes ni las normas; y se jacta de ello. Para elevar su yo blasona de su fuerza y de que para él no existen leyes ni reglamentos; o de que siempre halla una coartada para salirse con la suya.⁹¹

En la vorágine de la convivencia, en donde todos los ciudadanos tienen por ley igualdad de derechos, las discusiones que deben dar salida a los asuntos en conflicto se malinterpretan y ocasionan tensiones que ponen en riesgo, no solo la organización sino la seguridad física de los interlocutores.

Muchos mexicanos, y esto es muy común observarlo en las juntas de condóminos, son muy sentidos: se ofenden muy fácilmente; hay que medir y pensar muy bien las

⁹⁰Idem. pág. 41,42 y 43.

⁹¹Op cit. pág. 45 y 61.

palabras para evitar molestias. En reuniones de Estados Unidos, por ejemplo, una persona confronta a otra y la contradice públicamente; y al salir siguen tratándose amistosamente como si nada hubiese pasado. En México es común que en semejante evento queden muy ofendidos y sientan que se cortó la buena relación.

Las personas a menudo escogen conscientemente ignorar información válida y útil, o rechazan cambios constructivos. Con frecuencia esta resistencia refleja motivos egoístas: las personas pueden tener de por medio intereses que se ven amenazados. Parafraseando a Gellerman: ¿Quién está en contra del cambio? Cualquiera que tenga que sacrificar algo para lograrlo (y esto incluye a casi todo el mundo)⁹²

Los hombres viven sus relaciones con el mundo dentro de la ideología. Es ella la que transforma su conciencia, sus actitudes y conductas para adecuarlas a sus tareas y a sus condiciones de existencia.

Por ejemplo; la ideología religiosa que habla del sentido del sufrimiento y de la muerte procura a los explotados representaciones que le permitan soportar mejor sus condiciones de existencia.

Los sistemas de actitudes y comportamientos están constituidos por el conjunto de hábitos, costumbres y tendencias a reaccionar de una determinada manera. Es más fácil que una persona modifique su forma de representarse el mundo, es decir, su ideología en sentido estricto, a que cambie sus formas habituales de vivir y enfrentarse prácticamente a las situaciones vitales.

La ideología de clase inventada por los explotadores para engañar a los explotados; ella sirve también a los individuos de la clase dominante para reconocer a los sujetos de estas clase, para aceptar como querida por dios, como fijada por la naturaleza, o por el deber moral la dominación que ejercen sobre los explotados.

⁹² Kopelman, Richard E, Administración de la productividad en las organizaciones, Mc. Graw Hill 1996 p.301-302

La ideología tiene por lo tanto un doble uso: se ejerce sobre la conciencia de los explotados para hacerles aceptar como natural su condición de explotados; se ejerce sobre los miembros de la clase dominante para permitirles ejercer como natural su explotación y su dominación.⁹³

3.2 Causas de litigios más frecuentes.

Con la investigación de campo realizada en una muestra de 22 conjuntos habitacionales del Estado de México, se detectaron algunas causas de litigios (pleitos, altercación judicial, discusión, contienda) más comunes, coincidentes y repetitivos.

a) Crisis de identidad .

Residir en un régimen de individualidad, con casa propia o rentada, a otro con carácter socializado, propicia que las acciones de cada individuo varíen, ocurriendo fenómenos de desubicación, desadaptación, rechazo y agresión a algunas situaciones de su nuevo entorno que obstaculizan la nueva identidad social desde lo más mínimo como desuniones sobre el acceso a las viviendas por uso de candados y llaves nuevas sin información adecuada y oportuna⁹⁴.

Hasta el alto grado de delincuencia, drogadicción, riñas entre bandas y robos a casa habitación.⁹⁵

La evasión de las responsabilidades de un nuevo tipo de convivencia por el hecho de provenir de otro ámbito y resistirse a incorporarse en el socializado, requiere

⁹³ Harnecker, Martha, Los conceptos Elementales del Materialismo Histórico, siglo XXI, 48 a edición, 1969, 98 y 99.

⁹⁴ Salgado, Didó, Residente del Conjunto Habitacional San Francisco en Coacalco, México.

⁹⁵ Reséndiz, García, Amalia, Residente de la U. el Rosario II, Sector III, Tlalnepantla, México.

comprender que la moralidad moderna comienza precisamente cuando somos capaces de ponernos en el lugar de los demás ⁹⁶

b) Incomunicación, es muy común en los condóminos pues a pesar de la cercanía en que viven, ésta no se practica, el hecho de utilizar la vivienda como simple dormitorio y al otro día salir desde temprano a sus áreas y asuntos laborales, escuelas lejanas a su domicilio o de encierro del cónyuge en sus cuatro paredes, los aísla de la convivencia, reconocimiento y la posible cordialidad con sus semejantes que los rodean incluso produciéndoles traumas y hasta neurosis y por otra parte los hace desconocer u omitirse de las necesidades del inmueble

Las redes de la comunicación intrapersonal, la interpersonal y la social se ven menguadas por falta del diálogo con los vecinos cobrando dimensiones de profundidad en las relaciones de amistad y de amor, en un alto grado la respuesta de los condóminos respecto a sus vecinos es "no conozco los nombres, religión, deporte que practican, ni el grado de escolaridad de los vecinos que colindan en los lados; enfrente ni atrás de mi vivienda" ⁹⁷

Comunicación viene del verbo latino *communicare*, que significa repartir, compartir, hacer partícipe de algo. Este verbo deriva del adjetivo *communis*, y este, a su vez, de *cum*= con, en conjunto, y *munus*=don, regalo, trabajo, obra, oficio, cargo. Así pues, la idea básica de comunicar es "compartir" o "tomar parte con". La comunicación es siempre calle de dos sentidos. ⁹⁸

Cuando se procede a entrevistar a la gente que habita en las propiedades en condominio queda claro que el tema de la comunicación atrae el interés de un

⁹⁶ Salazar Carreón, Luís, Los valores de la democracia, 1ª parte, conferencia impartida el día sábado 09 de agosto del 2003, 9:00. Canal 11.

⁹⁷ Martínez Rosas, Gerardo, Residente del Conjunto Los Reyes, Cuautitlán Izcalli, México.

⁹⁸ Rodríguez Estrada, Mauro, Comunicación y superación personal, serie capacitación integral, editorial El Manual Moderno S.A. de C.V. México DF., Santafé de Bogotá, pp.5, 7 y 8.

número cada día creciente de estudiosos de la conducta humana y de administradores de todo nivel y de todo tipo; y también del público en general. Muchos de los principales problemas que afligen a los individuos, neurotizándolos, amargándolos y bloqueándolos, son los problemas de comunicación. biológicamente hablando, el hombre representa una etapa superior en el desarrollo de los seres del cosmos. Y como tal se maneja en niveles más refinados de comunicación.⁹⁹

c) Invasión de espacios comunes. Muchos vecinos ocupan inmisericordemente los pasillos, escaleras, corredores, y áreas comunes con plantas, bicicletas, carros, juguetes, materiales de construcción, para ingerir alcohol, inhalar sustancias nocivas a la salud, escuchar música y otras cosas que para ellos son de importancia personal o de grupo pero para la mayoría representan obstáculos, incomodidades y hasta acoso en su diario transitar por las áreas comunes, propiciando profundo malestar colectivo. "Las suciedades de mascotas esparcidas por los espacios comunes y lugares comunes ocupados como basureros"¹⁰⁰

d) Derribos y edificaciones ilegales. Algunos residentes que de manera prepotente, desafiante, agresiva o torpe destruyen las estructuras originales de las viviendas, edifican estructuras para uso particular, grupal ó comercial, con materiales de construcción, metal ó plásticos aun que algunas veces son necesarios porque acercan los servicios indispensables, ó construyen cubiertas a sus vehículos en las áreas de estacionamientos a fin de protegerlos del clima y de posibles golpes de otros vecinos pero que desentonan burdamente con la imagen arquitectónica inicial, creando inconformidad y rencor en los demás condóminos. Este tipo de ilegalidades deben reubicarse porque invaden lugares determinados para otros fines.¹⁰¹

e) Apoderamiento del espacio aéreo. Los sonidos estruendosos de aparatos electrónicos metales, maderas y otros objetos en los muros y techos, los olores

⁹⁹ Ídem, pág. 9

¹⁰⁰ Torres Hernández, Luz María, Residente en la U.H. José María Velasco, Tlalnepanitla, México.

¹⁰¹ Sánchez Ambríz, Francisco Residente de la U.H. El Cortijo, Tlalnepanitla, Entrevista grabada México el 27 de agosto de 2004.

penetrantes de los desechos animales ó el colgadero de ropas que han sido lavadas y expuestas al sol pero sobre todo a las miradas de los demás condóminos quienes sienten ofensivo el escenario condominal, alterada su visibilidad y demeritada su inversión.

f) Deficiente Planeación urbana. Aunque es deseo del gobierno dar plena atención a la vivienda para responder a las complejidades que implica la planeación, la administración urbana y los programas de vivienda, se tiene que cumplir con investigaciones que contemplen el uso del suelo, el impacto ambiental, impacto vial, los riesgos y el suministro de agua y energía eléctrica.¹⁰²

Existen conjuntos habitacionales que muestran en sus asentamientos, cimientos, entorno, vialidades, servicios públicos, materiales de construcción y accesos suficientes, cómodos y efectivos que permiten la preservación ambiental, pero muchos han demostrado ser insuficientes, insalubres y de alto riesgo que contravienen el deseo de las autoridades, exhiben la inmoralidad de los constructores y desilusionan a los adquirientes y moradores.

La mayoría de los departamentos tienen tanques de gas en su interior y algunas veces queman la basura en el panteón y huele muy feo¹⁰³

Por ello, es importante que el gobierno del Estado de México vigile las acciones de los inversionistas quienes en su prisa por vender, la conveniencia o la ignorancia, provocan que se otorguen licencias de construcción en situaciones anormales, éstos salen ganando, ya vendieron, hicieron negocio, ya se retiraron y nunca se previeron las situaciones difíciles¹⁰⁴

¹⁰² Dueñas Lira Jeimy, "Planeación y Administración Urbana y Programa de Vivienda, Consejo de Administración de Grandes Metrópolis" Conferencia magistral del Ing. Francisco Covarrubias Gaytán, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, Abril 2004, FESA, p. 11.

¹⁰³ Téllez Meneses, Martha y Rocío de la Luz, Residentes del Conjunto Habitacional Villas de San Francisco, Tultitlán, México.

g) Acelerada necesidad de vivienda de los pobladores del Estado de México en razón de las edades de requerir vivienda, aunado al cotidiano arribo de gentes al mismo territorio, requiere de un crecimiento urbano controlado y específico que pueda evitar la invasión de predios privados y públicos tanto federales como estatales ya que según datos del gobierno estatal existe un déficit de 300 mil viviendas por año.

Municipio	Grupos de edad en el Estado de México				
	Total	0 - 14	15 - 64	65 y más	No especificado
Entidad	13 096 686	4 176 921	7 815 751	471 164	632 850

Fuente INEGI, tabulados Básicos Nacionales y por Entidad Federativa, Base de Datos y Tabulados de la Muestra Censal. XII Censo General de Población y Vivienda, 2000, Aguascalientes, Ags, México, 2001.

h) Evasión de derechos y obligaciones. El artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos enuncia en el inciso IV que son obligaciones de los mexicanos: contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipios en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.¹⁰⁵

Sin embargo, muchos residentes se valen de sus derechos, enarbolan sus garantías individuales y los actos de obligatoriedad las consideran abuso de autoridad, no pagan el mantenimiento de los edificios ni colaboran con los acuerdos para pago de vigilancia, entre otros, y si la autoridad es incapaz de aplicar mecanismos legales para procurar conservar el hábitat, los demás residentes ven frustradas sus sanas intenciones al ser rebasados por los morosos.

i) Hacinamiento vivencial. Lo reducido de las construcciones y el exceso de habitantes trastoca los vínculos familiares "En los condominios vivimos como encajonados, en los cuatro lados molestamos a los vecinos, ya que constantemente

¹⁰⁴ Escudero Riveroll, Carmen Laura, representante del Conjunto Habitacional Morelos, Naucalpan.

¹⁰⁵ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, febrero de 2000, p 34.

estamos en contacto con ellos, surgiendo las problemáticas ya sea porque alguno tenga fiesta y por ello incomoda y crea el conflicto".¹⁰⁶

La búsqueda de espacios se convierte en una lucha constante, Leticia Cano Soriano, Profesora de la UNAM advierte que una casa que no tiene espacio suficiente puede llevar a la desintegración, comenta que el hacinamiento afecta a las parejas porque les representa un grave problema de intimidad pero principalmente a los jóvenes quienes no tienen espacio para concentrarse, estudiar y leer los jóvenes prefieren pasar más tiempo en la calle que en su casa.¹⁰⁷

"A mi papá le dieron el departamento y actualmente lo habitamos 6 personas y de presentarse la oportunidad, yo preferiría habitar en un régimen de propiedad privada, porque ahí hay más respeto y tranquilidad".¹⁰⁸

Otro aspecto de vital membresía es que al habitar en casas pequeñas puede tener consecuencias como la manifestación de conductas antisociales, violentas o delictivas por parte de sus residentes o bien, bajo aprovechamiento escolar. Cuando el seno familiar se encuentra copado, dice Guillermo Romero Ruiz, investigador de la Escuela Nacional de Trabajo Social de la UNAM y lo que sigue es buscar un espacio más extenso, entonces los niños salen a la calle con todos los riesgos que esto implica.¹⁰⁹

Y dado que el hogar es lineal con la escuela, María Elena Guerra y Sánchez, coordinadora sectorial de educación primaria en el DF. reconoció que los niños son cada vez más inquietos y necesitan más espacio en las aulas porque no lo tienen en

¹⁰⁶ C. Martorina, Mario Oscar, Presidente y administrador del Conjunto Departamental Naucalpan. entrevista gravada el día 28 de febrero de 2004.

¹⁰⁷ M Archundia y F. Cancino, "Afecta a niños falta de espacios en casas", gráfico –metrópoli, martes 24 de febrero de 2004, pág. 5.

¹⁰⁸ Briones Rodríguez, María, Residente en el conjunto Habitacional Hogares de Atizapan, México.

¹⁰⁹ Op,Cit, M Archundia y F. Cancino, pág. 7

sus casas, porque la mayoría viven en departamentos pequeños, lo que representa el riesgo de que el alumno tenga un fuerte distractor en la televisión y no estudie.¹¹⁰

De tal manera que si los niños carecen de un espacio apropiado tanto en la casa como en las escuelas es muy probable que se genere y proyecte la violencia hacia el todo social.

Aunque también existe seguridad, ya que siempre hay alguien que está viendo el movimiento de la gente y los jóvenes encuentran que hay más gente, más chavos, conviven más personas, se da la convivencia aun que "para el futuro me gusta la vida en condominio pero fundamentalmente para hacer tu vida es mejor una casa propia con régimen individualizado"¹¹¹

j) Agresiones físicas debido a los reclamos por las violaciones de los derechos, y otras que generan confrontaciones físicas, traduciéndose en insultos, golpes y demandas que por el momento, mayoritariamente sólo se canalizan por la vía judicial, a pesar de las alternas señaladas por la Ley del Régimen de Propiedad en condominio del Estado de México, creando odios y resentimientos ya no solo entre el agresor y el agredido, sino entre sus familias, amigos y vecinos de ambos, propiciándose el caos condominal. "Vecinos que se emborracharon e hicieron sus necesidades fisiológicas frente a mi casa, actitudes que requieren, aparte de mi reclamo, la intervención de la autoridad municipal".¹¹²

k) Mínimo nivel de educación cívica. La educación es apenas perceptible en la convivencia condominal y no es para menos, si de por sí es endeble en el interior del país ya que la media nacional refleja un máximo de 8 grados y hacia el exterior, apenas 2% de los mexicanos que residen en los Estados Unidos cuenta con estudios de licenciatura o postgrado. La Secretaría de Gobernación ha señalado que "de los

¹¹⁰ Ibidem.

¹¹¹ Domínguez, Norma residente del Conjunto Habitacional Industrial, entrevista gravada el día 4 de agosto de 2004.

¹¹² Hinojosa Ruiz, Eduardo, Residente del conjunto Habitacional Villas de San Francisco. Tultitlán, México.

casí 9 millones de mexicanos que residen en Estados Unidos 74% con 25 años de edad o mas tienen una escolaridad inferior a preparatoria completa, y 24% cuenta con preparatoria completa o licenciatura incompleta¹¹³

Es increíble que la cultura humana no sea capaz de asimilar los más mínimos indicios de civismo y educación produciendo enemistades, insultos o malos entendidos mostrando falta de respeto y no tener ánimo de ser buen vecino, corrompiendo el sano concepto de vivir en una serie de hogares en los cuáles se vive cerca de otras personas. teniendo en común muchas cosas con una interrelación cercana¹¹⁴

hay quienes en los condominios, conviven con animales, a pesar de lo estrecho del hacinamiento y lo insalubre del asunto.

Es común observar las actitudes de personas que por haber tenido acceso a mejores niveles de educación superior se consideran ausentes de los deberes y asuntos condominales, se hacen déspotas, intransigentes, inaccesibles, olvidando que "debemos entender que la igualdad cívica es igualdad de trato, es entender que seamos lo que seamos, debemos tratar como iguales a los demás y ser tratados de la misma forma. ¹¹⁵

Sin embargo, la cultura cívica no se construye de inmediato, se debe tener una visión de largo plazo, similar al concepto empresarial, de flexibilidad, no podemos llegar rápido, sin esfuerzo, ser mas activos, no quejarnos, tener confianza de generar cosas, con actitud creativa, responsabilidad, tomar decisiones constantes, estar cerca de la gente, de los procesos, que los empresarios cuando les va bien sigan

¹¹³ El Universal, lunes 9 de junio de 2003, p. A 31

¹¹⁴ Aldana, Miguel Ángel, Residente en la U.H. José María Velasco, Tlalnepantla, México.

¹¹⁵ Montalvo, Alejandra "Los valores de la Democracia" reseña de la conferencia impartida por el Dr. Luís Salazar Carreón, el día sábado 09 de agosto del 2003, 9:00, Canal 11.

creciendo, primero es la empresa después los accionistas, si se colocan al revés no funciona.¹¹⁶

I) Ingovernabilidad. El gobierno no gobierna en los conjuntos habitacionales. Los condóminos no respetan y las autoridades Municipales no hacen respetar la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México a pesar de estar vigente desde el 2002.

La autoridad Municipal no actúa con decisión de orden, y aunque es imprescindible su intervención, la autoridad no coopera, no ayuda.¹¹⁷

Esta tolerancia de la ley fomenta y crea un campo propicio, que ante la alta concentración humana, se multipliquen los problemas, sobre todo de carácter afectivo y de relaciones humanas, haciendo difícil la identificación entre vecinos y escasa comunicación entre grupos heterogéneos, conduciendo estas conductas a que el grupo comunitario adopte un Estado de indolencia frente a sus problemas y vecinos; nace la apatía condóminal y brotes de alcoholismo, drogadicción o inhalación de sustancias tóxicas, se practican juegos que afectan el libre tránsito de personas y vehículos con molestia de los vecinos, maltratan las fachadas de los edificios, ocasionan daños a los árboles, césped y flores, entre otros.

El vacío en el acato a la Ley y la omisión de las autoridades responsables de hacerla cumplir es manifiesto "no conozco algún representante o área de gobierno municipal que atienda asuntos condominales de este inmueble, no asisto a juntas de vecinos, no conozco el nombre del presidente municipal, del diputado o del regidor de este lugar"¹¹⁸

¹¹⁶ Entrevista grabada de Gutiérrez Vivo, José a Mario Borquino Director General del Grupo Bimbo y Daniel Servije motul, Monitor de la mañana del día 19 de enero del 2004.

¹¹⁷ C. Martorina, Mario Oscar, Presidente y administrador del Conjunto Departamental Naucalpan, entrevista gravada el día 28 de febrero de 2004.

Al interior de los grandes conglomerados condominales las acciones de robo en las propiedades muestran la falta de seguridad pública y la nula presencia policial.¹¹⁹

m) Deshonestidad y complicidad lineal.

Si es cierto, como lo es, que la corrupción de un gobierno y de un país se mide por la situación que viven las clases más débiles, "México, el del petróleo y el de la plata y el de las inmensas riquezas marinas y forestales, es un país corrupto, la demagogia falaz, la extorsión del juez que vende la justicia".¹²⁰

Los condóminos realizan actos que contravienen los mas elementales derechos y obligaciones así como las mas sensibles normas morales y éticas. La imposición de la mentira como verdad oficial se ha impuesto. Se miente desde la cúpula de los 3 niveles del gobierno, las empresas constructoras, las fiduciarias, hasta los mismos condóminos. La mayoría comparten de manera común la mentira en diversos aspectos, consintiéndose, engañándose y fomentando su proliferación al delito. Muchos hacen lo que es prohibido. "un condómino vecino realizó abuso de confianza al usar mi nombre para solicitar un documento oficial"¹²¹

Por su parte los empresarios están condenando a que la virtud se disuelva plenamente, por ejemplo: unos anuncios de televisión donde los teléfonos celulares se ofrecen a una generación que, dice el eslogan, hace su propio movimiento, donde el mensaje es que si estás escalando una montaña o haciendo relajó en una playa y te habla tu padre, miente y dile que estás en otro lugar se está haciendo una apología de la mentira, adentrándonos en una esclerosis de la moral.¹²²

¹¹⁸ Morales Martínez, Omar. Residente del Conjunto Habitacional Fovissste Ecatepec, México.

¹¹⁹ Pérez Cabrera, Jesús, Residente de Villas de San Francisco, Chilpan, Tlaxiácala, México.

¹²⁰ Rodríguez Estrada, Mauro Psicología del mexicano en el trabajo. McGraw-Hill, México, 1ª edición, pp. 63, 64 y 65

¹²¹ Villano Espinosa, María Candelaria, Residente de la U.H. José María Velasco, Tlalnequácala, México.

¹²² Rocha, Arturo, Investigador de la Fundación México Unido en sus Valores Culturales, El Universal, 21 de noviembre, 2004, pág. A25.

Los representantes de los poderes de la federación y los dirigentes de los partidos políticos contribuyen abiertamente con la corrupción: desde el Ejecutivo; los amigos del presidente proveniente del PAN, utilizando recursos económicos no permitidos por el IFE. Y la compra de toallas para uso de la casa presidencial a precios exorbitantes; el Legislativo; solapando desvíos económicos de la paraestatal PEMEX al PRI y los videos que exhiben al PRD con dineros de proveniencia incierta, los video-negocios del líder del PVEM con inversionistas; el Judicial siendo implacable con los delincuentes menores y espléndido con los de cuello blanco, entre tantos otros.

Y si las autoridades ejercitan la deshonestidad por negligencia, apatía, complicidad o quizás para salvaguardar y conservar su *modus vivendi* ¿Cómo evitar que suceda en la convivencia condominal?.

A veces la resistencia refleja regionalismos y parafraseando a Gellerman: ¿Quién está en contra del cambio? Cualquiera que tenga que sacrificar algo para lograrlo y esto incluye a casi todo el mundo. Etzioni asevera lo que se está haciendo cada vez mas evidente es que solucionar los problemas sociales a las personas es mas costoso y menos productivo que los planteamientos que aceptan a las personas como son: buscan modificar no a ellas, sino a las circunstancias en torno a ellas, mientras que las intervenciones enfocadas en las personas son efectivas para cambiar conocimiento y actitudes, no son tan exitosas como otros métodos para cambiar las conductas: los enfoques de subsistemas múltiples que cambian las tareas, las prácticas organizacionales y las relaciones sociales son superiores a aquellos que buscan cambiar a las personas en forma directa.¹²³

n) Deficiencias y abusos crediticios que enfrentan los residentes de propiedades en condominio:

Cuando el INFONAVIT se niega a cancelar la deuda de un trabajador al que se le otorgó un crédito, a pesar de que falleció o sufrió la incapacidad permanente o

¹²³ Kozelmann, Richard E. Administración de la productividad en las organizaciones, Mc Graw Hill, 1996. p. 311 y 312.

invalidez definitiva, por reestructuración de crédito; vicios ocultos, cobro de aportaciones sin contemplación, el Infonavit esta cobrando a cada trabajador enormes intereses por el solo hecho de no pagar a tiempo sus mensualidades, cobra intereses a morosos que van de los 500 a los 2 mil pesos por cada mes que se retrase el pago mensual, de inmediato el departamento jurídico ordena el lanzamiento del trabajador y su familia esto es una vil usura ¹²⁴

Ante el IMSS por omisión de registro por parte del patrón, cobros o multas y determinación de capitales constitutivos.

Con el ISSSTE: por reconocer los derechos del trabajador o sus familiares.

Ante la Comisión Federal de Electricidad por suspensión del servicio de suministro de energía eléctrica, cobros excesivos, alumbrado interno a los conjuntos habitacionales.

Con autoridades administrativas federales, estatales y municipales por la realización de actos que violen las garantías individuales y otros.¹²⁵

ñ) El Shock del yo exclusivo y nosotros todos. En los conjuntos habitacionales encontramos una gran cantidad de Mexicanos en conflicto, en transición, su personalidad está fragmentada, su conflicto en las organizaciones consiste en valores y actitudes opuestos particularismo vs. Universalismo, grupos de referencia en oposición familia vs. Organización y conflicto de papeles de trabajo relaciones vs. Desempeño. ¹²⁶

¹²⁴ Abrego, González Alejandro, unomásuno, declaraciones de Alfredo González y Tereso Medina dirigentes de la federación de la CTM en Aguascalientes y Coahuila, viernes 22 de abril de 2005, pp. 8.

¹²⁵ Avilés, Carlos, Dan asesoría gratuita a deudores, Gráfico del País, martes 24 de febrero de 2004, p 12.

¹²⁶ Rodríguez Estrada, Mauro, Comunicación y superación personal, serie capacitación integral, editorial El Manual Moderno S.A. de C.V. México DF., -Santafé de Bogotá, pp.12 y 13.

Las organizaciones modernas, como la condominal socializada, representan para el mexicano ambivalencia, ajuste y adaptación o enajenación, satisfacción o frustración, autorrealización ó vacío. la conjugación de los opuestos; el reto de ser yo mismo, su individualidad y la lucha constante contra el egoísmo, para realizar la integración social, la comunidad, se encuentran entre la tradición y la modernidad, aspirando a encontrar su identidad.¹²⁷

La mayor parte de la actuación de los seres humanos es para influir en su medio, tanto físico como humano. Es la persona el sujeto nato de derechos y deberes, y también de las relaciones de más altura llamadas "relaciones interpersonales" de una familia. Nuestro origen fue una comunicación biológica: el encuentro de dos células, fuimos creciendo, no como los árboles en muda soledad frente a nuestros congéneres; ni siquiera como los animales superiores, que tienen una familia efímera que pronto se disgrega, sino que nos formamos en la interacción constante e intensa, primero con nuestra madre en la simbiosis de los nueve meses, y luego con ella misma y los demás parientes en el seno de nuestra familia. La observación mas elemental nos reporta que los niños viven volcados hacia su medio familiar y tienden a imitar las conductas y a reproducir los roles que observan en su entorno.

Para comprender los conceptos contemplados por la Ley, mencionaré los que se refieren a los individuos o personas, (in divis, no dividido) enfoca al sujeto en sí, persona, lo enfoca en su interacción con sus semejantes. Podemos pues, decir, que persona es "ser en relación". Subraya el carácter social que Aristóteles enfatizara en su célebre definición de hombre: zoon politikon= animal social (propriamente, animal que vive en polis o ciudad) las grandes experiencias de la vida transcurren con otros o en relación con otros.

Las ciencias psicológicas atestiguan que en todos los niveles, superficiales y profundos, los adultos reflejamos las influencias tempranas; que si es cierto que

¹²⁷ De la Cerda, Gastelum, José y Núñez de la Peña, Francisco, *La Administración en Desarrollo Diana*, 3ª. Edición 1998.

neredamos de la célula primera y de sus genes un temperamento, nuestro carácter al contrario, es resultado de la cadena de experiencias en los intercambios incesantes y densos de nuestro medio. Es decir, en buena parte somos nuestro medio, somos nuestras relaciones, somos la comunicación del hogar desde nuestra infancia.

El egoísmo absoluto es una distorsión monstruosa, porque es antinatural. Se presentan actitudes de antipatía, machismo, falta de solidaridad, malos entendidos, envidias¹²⁸

La gran tarea en la construcción de nuestra personalidad se plantea, pues, en la apertura hacia nuestros semejantes, una situación que propicia las actitudes favorables a la comunicación interpersonal: en ella no rige la ley que norma en el intercambio de cosas naturales.

Nuestro comportamiento y nuestra historia personal es en gran parte el resultado de nuestras decisiones. Si bien es cierto que nuestro pasado nos afecta, también lo es que en general somos nosotros quienes decidimos si queremos controlar nuestro presente o simplemente dejarnos llevar, entender que querer algo es estar dispuesto a entregar una parte de la propia vida por conseguirlo.¹²⁹

El hombre requiere de la sociedad para su completa perfección. Ya lo ha dicho Aristóteles: el hombre es un *zoon politikon* es un animal político, está naturalmente destinado a la sociedad civil. Pero es oportuno subrayar, que si bien es cierto que el Estado es la forma más evolucionada actual de la sociedad, sin embargo, está hecho para el hombre y no así, podemos decir, que el hombre esté hecho para el Estado, ya que esto nos llevaría de inmediato a los totalitarios estrujantes y destructores de la dignidad de la persona humana, que en nuestro siglo ha contemplado y afortunadamente hemos visto caer.¹³⁰

¹²⁸ De la Luz Helguera, Rocío, Residente de Villas de San Francisco, Chilpan, Tlaxiácala, México.

¹²⁹ Rodríguez Estrada, Mauro, Comunicación y superación personal, serie capacitación integral, editorial El Manual Moderno S.A. de C.V. México DF., Santafé de Bogotá, pp.14 y 18, 20 y 22.

¹³⁰ González Díaz Lombardo, Ética Social, Moral Cívica, edit. Porrúa S. A, México 1968, pág. 263

Es necesaria una nueva cultura condominal la autoridad municipal debe dar cursos constantes de cultura socializada, información de los contenidos de la Ley de Ética Social y de valores a todos los condóminos porque se carece de educación como forma de vida de respeto, la nueva Ley lo establece y la autoridad municipal debe instruir a la gente y todavía esto no se ve.

“Los niños de hasta los 11 años mantienen buena relación con los adultos, en cambio entre jóvenes y adultos no la hay. La falta de valores es muy notoria, en su visita a México Giuliani expresó que nuestro país requiere desarrollar desde a temprana edad y eso significa educar”.¹³¹

3.3. Resultantes de la investigación.

El método de investigación utilizado fue exploratorio, apropiado para la investigación social y científica del comportamiento humano, refiere un tema poco estudiado, identifica tendencias, relaciones potenciales entre variables y establece el escenario para investigaciones posteriores. Se proyectó sobre una muestra probabilística, utilizando 110 cuestionarios consistentes en un conjunto de preguntas respecto a una o más variables a medir, con preguntas cerradas y abiertas, realizadas a personas hombres y mujeres, mayores de edad, propietarios e inquilinos residentes en 30 viviendas condominales de desarrollos habitacionales ubicados en municipios del Estado de México, de septiembre de 2003 a mayo de 2005.¹³²

Asimismo, 10 entrevistas grabadas determinadas, parcialmente estructuradas y dirigidas en donde se centró la atención sobre experiencias determinadas y sus efectos.¹³³

¹³¹ Martorina.Mario Oscar Presidente y administrador del Conjunto Departamental Naucalpan, entrevista gravada el día 28 de febrero de 2004.

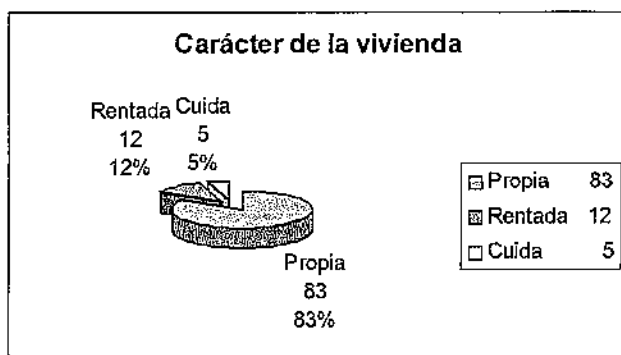
¹³² Hernández, Sampieri Roberto y otros autores, Metodología de la Investigación, Mc Graw- Hill, México, pp. 57-60 y 285.-289, aportación del Maestro José Vega Montalvo.

¹³³ Sellitz, Claire, et al, Métodos de investigación en las relaciones sociales, Rialp, Madrid, 1968, pp. 98 y 99. proporcionado por el psicólogo Reveriano Romero.

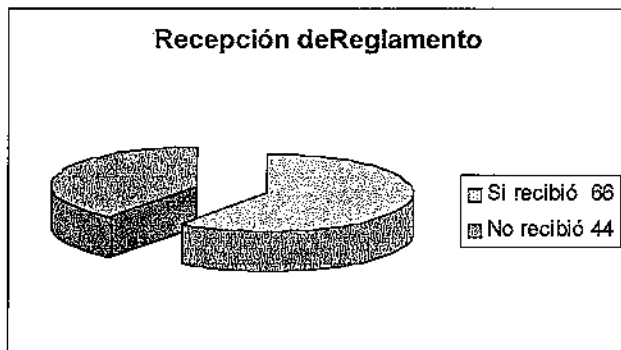
Cuatro transmisiones de radio, 3 de televisión y 30 medios escritos que reflejan los siguientes datos:

El número de habitantes promedio por cada vivienda es de cuatro personas. La naturaleza de los financiamientos condominales muestra que el 80% es de carácter público y el 20% es privado.

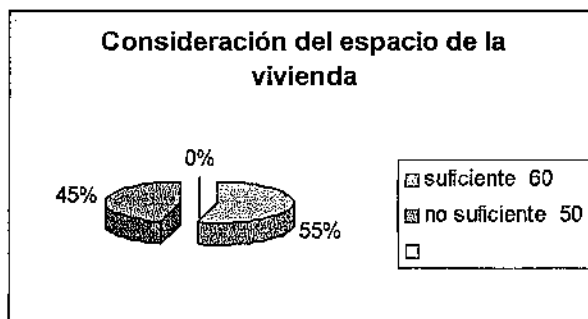
El 83% de las viviendas es propio, el 12% rentado y el 5% se encuentra en comodato (algunas personas cuidan de la vivienda sin pago al propietario).



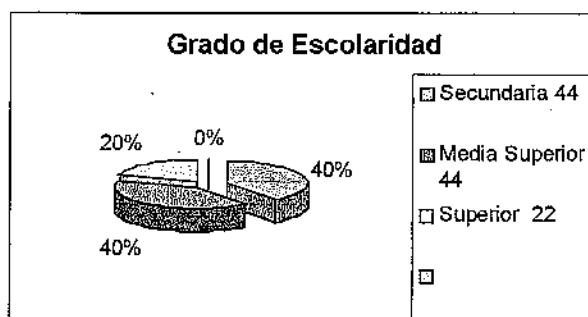
Asimismo 60% recibió el Reglamento del inmueble.



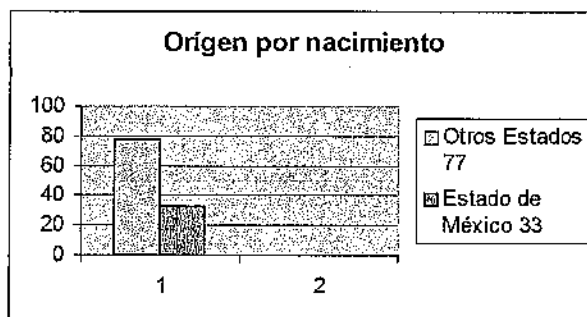
El 55% considera que los espacios ocupacionales de las viviendas cuentan con espacio suficiente y 45% no.



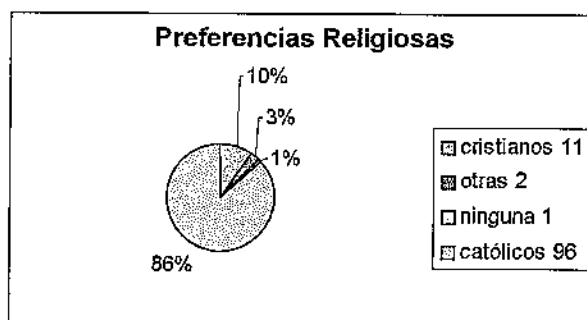
En cuanto a la escolaridad de los habitantes de los inmuebles en condominio, el 40% tienen un nivel terminado de escolaridad equivalente a secundaria; el 40% de educación media superior y el 20% profesional.



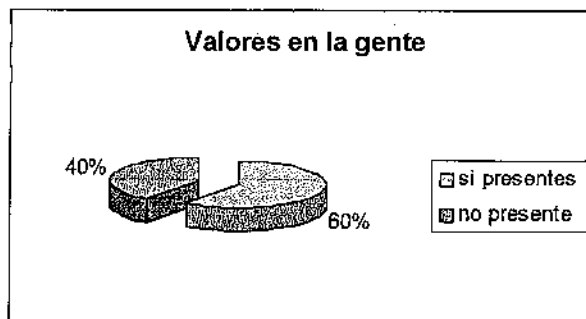
En cuanto al origen de nacimiento el 73% provienen de los Estados de la república mexicana y solo el 27% de los mismos municipios del Estado de México.



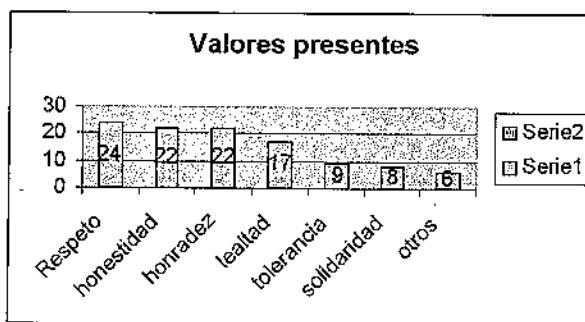
La distribución porcentual de acuerdo a las religiones, el 86% son católicos, el 10% cristianos 3% otras religiones y solamente el 1% no ostenta religión alguna.



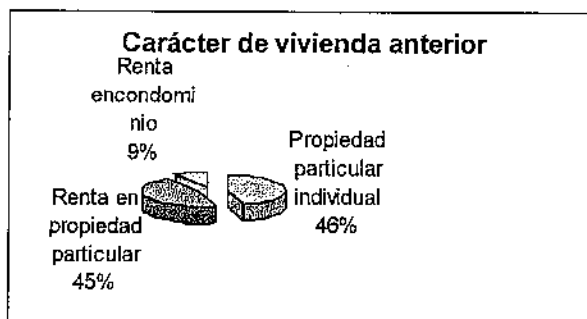
Los valores individuales y sociales los tienen presentes de inmediato el 60% y el 40% no los tiene de manera presente e inmediata.



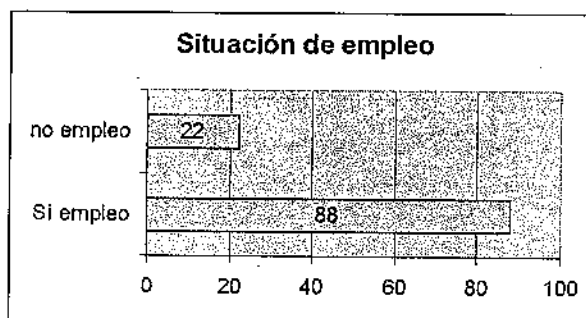
De los valores referidos sobresalen en orden de recuerdo prioritario: el respeto 22%, honestidad 20%, honradez 20%, lealtad 15%, tolerancia 9%, solidaridad 8% y los restantes, compañerismo, limpieza, cortesía, amistad, libertad, diálogo, amor, humildad, fidelidad, comunicación, moralidad, democracia, equidad, educación, prudencia y orden solamente el 6%.



En cuanto al carácter de las viviendas de procedencia, el 46% provino de ser dueños de vivienda particular propia, el 46% de rentar una propiedad particular y solamente el 8% de vivienda en condominio.

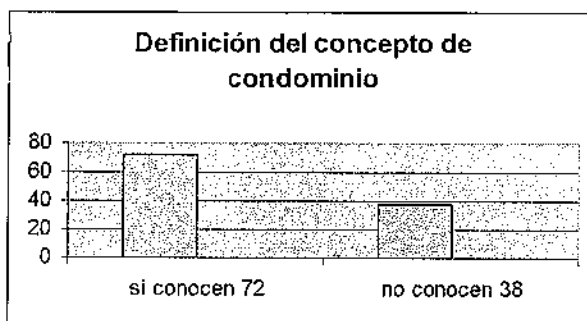


Del total de entrevistados el 80% tiene empleo y el 20% carece de él.

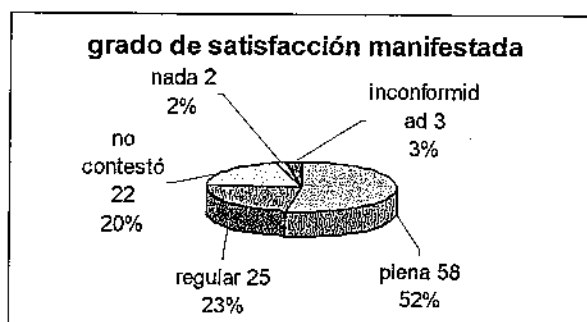


El 66% de los entrevistados coinciden en definir el concepto de condominio como "el conjunto habitacional construido para solucionar la escasez de vivienda donde

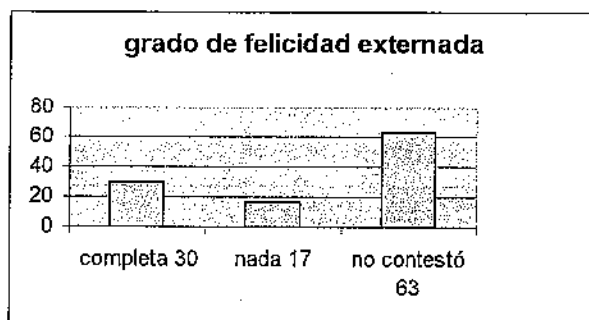
conviven con respeto varias familias en espacios reducidos, compartiendo paredes, pisos, techos y áreas comunes". El 44% no lo definió.



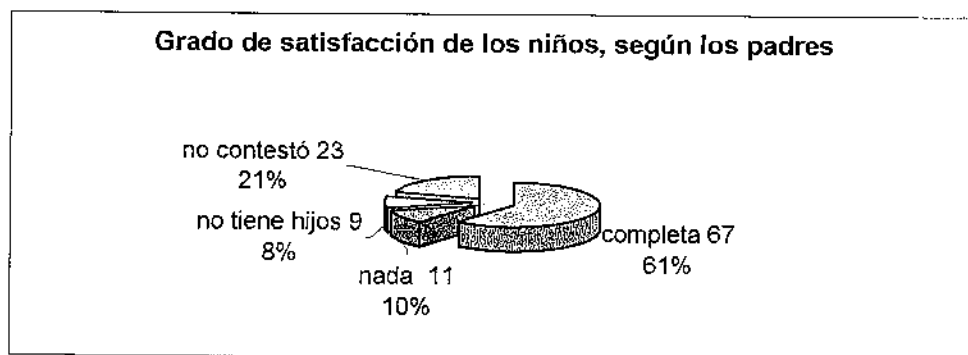
52% manifestó satisfacción plena de vivir en condominio, 23% regular satisfacción, 20% no contestaron, 2% nada de satisfacción y 3% mostró inconformidad.



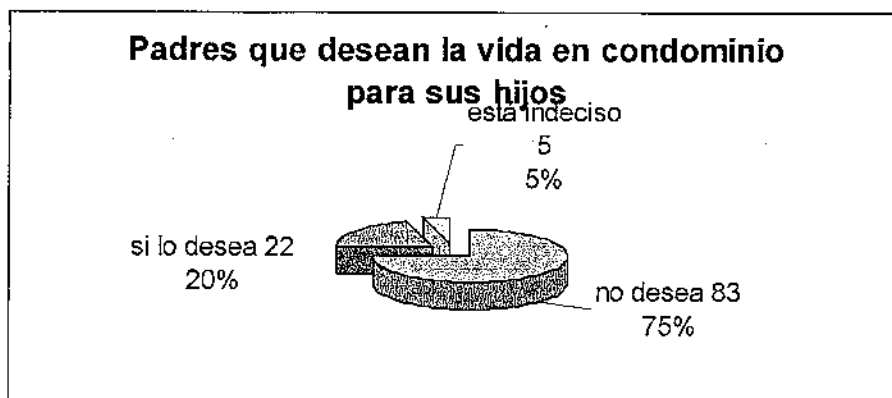
El grado de la felicidad de la pareja de los entrevistados presenta los siguientes datos: 28% es feliz, 15% nada feliz y 57% no contestaron.



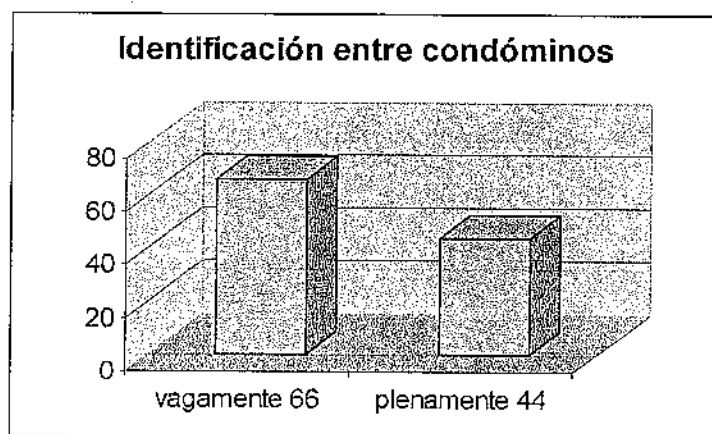
De los hijos niños: 60% están satisfechos, 10% no están satisfechos y 8% no tiene hijos. 22% no contestaron.



El 75% de los entrevistados no desea el tipo de vida condominial para sus hijos, 20% si lo acepta y 5% está indeciso.



En relación al conocimiento entre vecinos colindantes 40% conocen sus nombres, y 60% muy vagamente.



Las actividades deportivas y religiosas de los vecinos se desconocen en 90%.

Referente al conocimiento de acciones que afectan la tranquilidad, estabilidad, seguridad o la salud de los condóminos: 70% si las tiene presente; el 30 % no contestó.

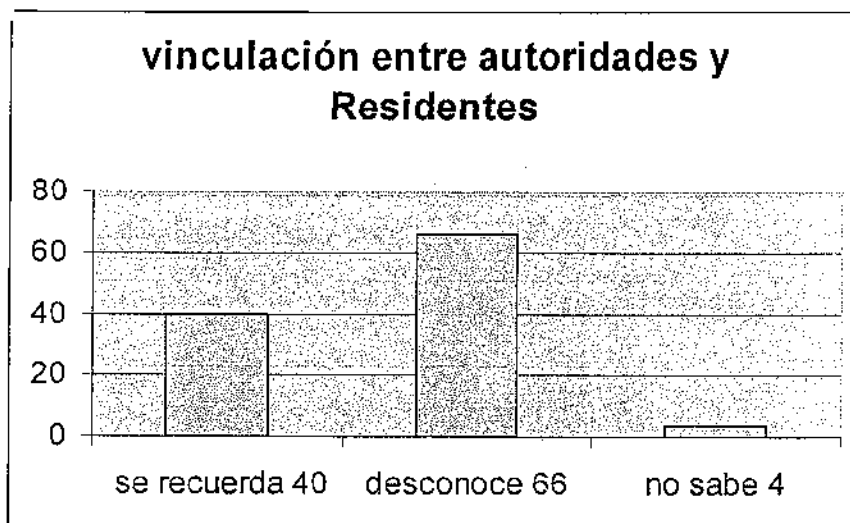
Las acciones afectadoras sobresalientes son: chismes, abandono de vehículos chatarras en áreas comunes, anarquía en el pago de cuotas para los servicios, uso impropio de los estacionamientos, cambio de chapas de las puertas de acceso general, entrada de gentes ajenas, trebejos obstructores, ruidos exorbitantes por realización de fiestas, plagas de animales, adicciones al alcohol y enervantes, robos, abuso de confianza, enemistades, insultos, malos entendidos, falta de respeto, inexistencia de ánimo para ser buen vecino, riñas, vías rápidas colindantes, heces de mascotas, acumulación de basura, falta de presencia policial, no dejar hacer las cosas que cada uno desea.

40% de condóminos ha actuado y el 20% está dispuesto a hacerlo por la vía del diálogo y la Ley, cuando existen acciones que contravienen la sana convivencia, el 10% omite inmiscuirse en éstos asuntos y el 30% no contestó.

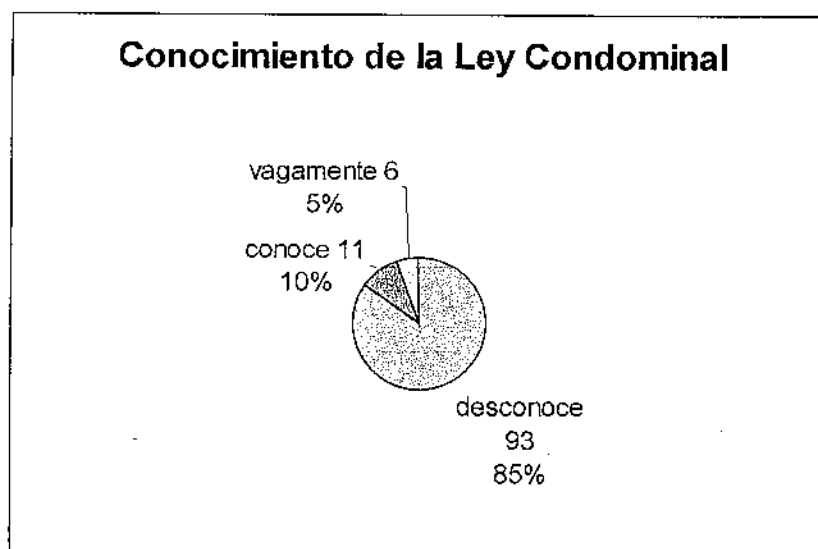
75% de condóminos asiste regularmente a las juntas condominales, 20% no lo hace por falta de tiempo y 5% considera improductivo este hecho.

Por su experiencia al vivir en condominio 75% de los residentes propone acciones para evitar controversias en los condominios, sobresalen las siguientes: La necesaria intervención de la autoridad municipal para comunicar las penalidades por la anarquía en áreas comunes, construir la conciencia condominal, fortalecer la tolerancia, propiciar el diálogo, desarrollar el trabajo en equipo y mantener la comunicación permanente.

Referente a la vinculación o el alejamiento de la autoridad municipal y los condóminos : 40 entrevistados recuerdan el nombre del presidente municipal, algún regidor o diputado; 66 entrevistados los desconocen y 4 de ellos lo ignoran.

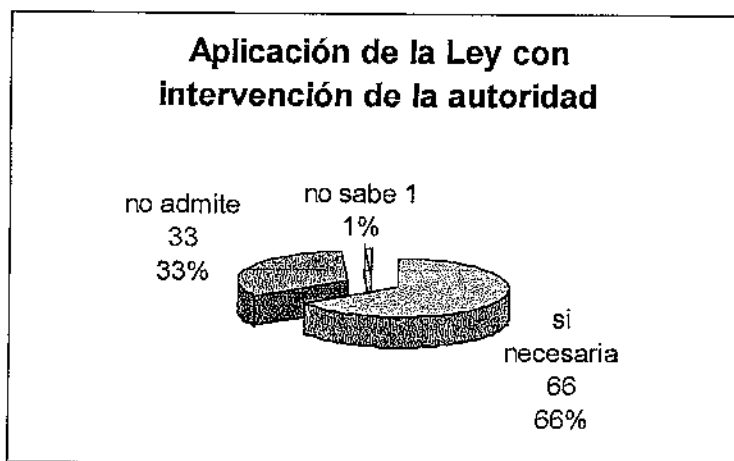


El desconocimiento y aplicación de la Ley Condominal que regula la vida condominal en el Estado de México es inquietante, 85% de los condóminos la desconoce, y el resto ha escuchado de ella.



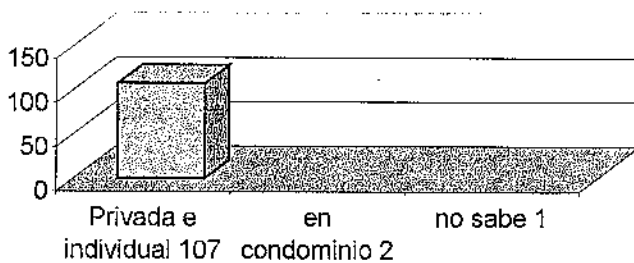
El 95% desconoce el Reglamento General de condominio que deben expedir los Ayuntamientos y solo el 40% conoce la escritura constitutiva del inmueble.

60% considera necesaria la intervención de la autoridad municipal en la aplicación de la Ley condominal para el Estado de México, 30% no lo admite y 10% no sabe.



Con todas estas situaciones y de presentarse la oportunidad, el régimen de propiedad que prefieren habitar los entrevistados es 97% en régimen de propiedad privado e individual, 2% aceptaría el condominio y 1% no sabe.

Régimen de propiedad deseado



Los motivos más sobresalientes para no residir en condominio son: para evitar problemas intervecinales, inseguridad, por mejorar, dificultad para llegar a acuerdos, no existe privacidad y los espacios son reducidos.

CAPITULO IV Democracia y Ética Condominal.

4.1 La Democracia en condominio.

"Una república democrática se distingue por ser un régimen cuya legitimidad, brota de la voluntad de los ciudadanos, donde no impera la disposición arbitraria de una persona sino la ley, en donde hay separación de poderes, donde los cargos públicos son temporales y rotativos y en el que para su funcionamiento los individuos participan, en ocasiones directamente y en otras por medio de representante, a veces de manera amplia y otras de manera más restringida".¹³⁴

En su funcionamiento, la democracia es flexible y adaptable por este mismo sentido de inclusión, pero es muy firme en la exigencia de que ninguna de las fuerzas participantes trate de imponer sus puntos de vista e intereses a todas las demás. Cada una debe entrar con la mentalidad de que, como en toda convivencia pacífica, se debe ceder en algo para recibir algo a cambio. La tolerancia es central en estas circunstancias. Por esta razón ella "no coincide totalmente con la voluntad de una de las partes (mayoría) ni se opone a la de las otras (minorías), la práctica política se puede acercar de mejor manera al ideal de la autodeterminación, la democracia no solo se alimenta del consenso sino también del disenso. Uno y otro forman una pareja que impulsa el dinamismo de la democracia".¹³⁵

Hans Kelsen en su *Essenza e valore Della democrazia* especifica que cuando las decisiones fluyen predominantemente de arriba hacia abajo se tiene una autocracia; cuando ellas proceden preferentemente de abajo hacia arriba se tiene democracia, hay autocracia cuando los que obedecen a las leyes no participan en su creación, en

¹³⁴ Fernández Santillán, José F., "La democracia como forma de gobierno". 3. Cuadernos de Divulgación de la Cultura Democrática, IFE, México, 1997. P 25.

¹³⁵ Ídem pág. 29.

tanto que hay una democracia cuando los que se apegan a la norma si intervienen en su formulación; sea directa o indirecta. ¹³⁶

La democracia es lenta e incierta, tarda demasiado en definir acuerdos que son tomados según los ánimos y los intereses de los participantes, en cambio la monarquía, en cuanto uno solo es el que gobierna, no depende de discusión colectiva alguna. Allí las disposiciones son rápidas y precisas.

Quienes simpatizan con la autocracia por lo común tienen una idea negativa del hombre: lo conciben como un ser malo que sólo con la amenaza del castigo puede mantenerse en calma, la democracia normalmente asume una visión positiva de la persona, la piensa como buena y capaz de autogobernarse. Para los primeros el Estado mantiene controlados a los súbditos incorregibles; para los otros el Estado se enriquece con la intervención de los ciudadanos, y ellos mismos, en ese proceso, se perfeccionan. ¹³⁷

Y aun que la condición del demócrata es algo nuevo, y como si dijéramos joven sobre la faz de la tierra, y su labor de creación política empezando apenas, es la primera que por obra de la inteligencia, puede dar vida realmente a los elementos de la sociedad justa "Contemplo un mundo en que no habrá nación fuerte, a no ser en la justicia, rica a no ser en la compasión, ni segura si no es en la libertad y la paz". ¹³⁸

El escritor portugués José Saramago ha manifestado que la llamada democracia occidental ha perdido el propósito de servir al pueblo para ser el instrumento de quienes más tienen, "porque el voto se convirtió en un acto de renuncia a la voluntad política del pueblo, que es cedida por completo a los gobernantes, sobre la base de

¹³⁶ Ibidem. Pág. 28

¹³⁷ Fernández Santillán, José F. "La democracia como forma de gobierno", 3, Cuadernos de Divulgación de la Cultura Democrática, IFE, México, 1997. Pp.13 y 14.

¹³⁸ Cahn, Edmon, El Dilema del Demócrata, editorial letras, México, 1966, p.253.

promesas que luego no se cumplirán porque responden en realidad a intereses de los poderes económicos".¹³⁹

Para José Wondelberg la democracia ayuda a resolver dos grandes problemas de toda sociedad moderna, masiva y compleja: la forma como convive y compite la pluralidad política, y de que manera esa pluralidad nombra, designa y elige a gobernantes y legisladores.¹⁴⁰

Sin embargo es lamentable para los ciudadanos encontrar que detrás del ropaje de la democracia, los gobiernos demuestran que se encuentra un cuerpo autoritario disfrazado solo con operaciones de cosmética barata; por eso el llamado a los pobres es únicamente a votar y no a gobernar.¹⁴¹

Es común observar que muchos gobernantes no logran superar la prueba del ejercicio del poder, o bien después de años caen en diversos vicios, conductas extremistas o abusos, lo que los incapacita para seguir dirigiendo un buen gobierno, aunque así lo hubieran hecho durante algún período. De ahí la necesidad e importancia de que las elecciones se celebren de manera regular y periódica.

En el afán de corregir el rumbo democrático se debe discutir en todo momento para reinventar la democracia porque sin democracia perderíamos las esperanzas de ver respetados los derechos humanos, democracia que no se autocrítica, que no se auto respeta y que no se auto dictamine, estará fatalmente condenada a ser equivocada.¹⁴²

¹³⁹ Martínez Elorriaga, Ernesto; "la democracia occidental degeneró en instrumento de los ricos", La Jornada, 13 de febrero de 2004, pp. 42.

¹⁴⁰ Ochoa Arturo, Los Partidos Políticos en México: evolución y perspectivas, Coloquio realizado en la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales de la UNAM, Excelsior, martes 30 de marzo 2004, pág. 19-A.

¹⁴¹ García Miranda, Gonzalo, "Que bien estábamos cuando estábamos mal", Revista Enlace 48, México mayo-junio 1998.

¹⁴² Martínez Elorriaga, Ernesto, Op Cit. pág. 43.

Por ello si el partido en el poder gobierna bien y ello dependerá de la buena o mala gestión del gobernante, no tendrá problemas para ser ratificado.¹⁴³

Los especialistas Francisco Mendoza y Trejo, Presidente del Instituto de Fomento e Investigación Educativa y Julia Aguirre y Ríos en educación moral por la Universidad Complutense de Madrid han expresado que la sociedad ha perdido su capacidad de respuesta, de enojo, frente a los múltiples escándalos de corrupción o tráfico de influencias "si todos lo hacen, porque yo no lo voy a hacer y ejemplifica el problema al definir a la sociedad como espectadora de un partido de tenis, que ve pasar el balón de un lado a otro".¹⁴⁴

Los casos de corrupción vulneran la credibilidad de la ciudadanía en las instituciones; es como un cáncer. Creo que deben pensar los políticos, antes de hacer sus pillerías, en el daño que le hacen al país que es muy grande. Si uno no quiere ser video grabado ni grabado, que simplemente no se exponga y si (eso pasa), hay que portarse bien¹⁴⁵

Para México todavía la democracia parecería ser un artículo de lujo que solo los países ricos pueden darse y al que sólo pueden aspirar los países en vías de desarrollo, lo que se traduce en querer poner al país por la fuerza, una camiseta que aún no le queda.¹⁴⁶

El camino de la democracia no es sencillo, Ramón Aceves, dirigente y representante del SME ante la Cumbre extraordinaria de las Américas, celebrada en Monterrey,

¹⁴³ Crespo, José Antonio "¿ Para qué las elecciones? , Elecciones y Democracia, Cuadernos de Divulgación de la Cultura Democrática, IFE. 1997, p. 16.

¹⁴⁴ Del Valle Sonia, Reforma: Nacional, martes 20 de abril del 2004, pág. 19.

¹⁴⁵ Soberanes, José Luis, Opiniones, Ciudad, Crónica, miércoles 3 de marzo 2004, p. 13.

¹⁴⁶ García Miranda, Gonzalo, " Que bien estábamos cuando estábamos mal", Revista Eniace 48, pág. 21, México mayo -junio 1998.

Nuevo León, denunció que la voz de la sociedad civil fue excluida del debate de este encuentro.

“De esta forma, los representantes sociales no pudieron presentar observaciones ni alternativas la exclusión de las ONG es lamentable ya que son estas las instancias de la sociedad civil las únicas capaces de poner el acento en la vinculación ética entre el desarrollo y la equidad social, la gobernabilidad y el pleno respeto a los derechos humanos”.¹⁴⁷

Sin embargo y aún con éste espectro social, existen mexicanos que con su creatividad y desde su propia trinchera o espacio de desarrollo, se esfuerzan en ver la capacidad de los mexicanos de salir de la indiferencia y participar en el cambio social, o sí de plano, como raza somos incapaces de hacer otra cosa que permanecer indiferentes en nuestros hogares, la idea es que la sociedad participe.

El condominio ofrece sus beneficios; los inversionistas y empresarios encuentran seguridad por la alta demanda de las viviendas, los contratistas construyen muchas viviendas en poco espacio pero estratégico, se generan empleos, los Ayuntamientos multiplican la captación de impuestos prediales, las administraciones condominales son elegidas democráticamente y para los adquirentes el costo de los departamentos representan mitad de precio de una casa particular con la diferencia de tener que cuidar y cuidarse de no molestar entre condóminos, por eso perdurará este tipo de vivienda.¹⁴⁸

Las prioridades de atención en el condominio se basan en lo que la mayoría asistente a las juntas apruebe los acuerdos generales, ahí la importancia de la asistencia de la colectividad, de la praxis democrática.

¹⁴⁷ Blanche Petrich y González Roberto, “ excluida del encuentro la voz de la Sociedad civil, La Jornada. Política, lunes 12 de enero de 2004, pág. 8.

¹⁴⁸ C. Marlolina, Mario Oscar, Presidente y administrador del Conjunto Departamental Naucalpan, entrevista gravada el día 28 de

Un requisito para que la democracia funcione es que las partes acepten dirimir sus controversias por la vía del diálogo, sin embargo existen situaciones, momentos y actitudes que impiden llegar a acuerdos y salvaguardar los derechos de los residentes. La vía a transitar es acudiendo a la autoridad y que esta acuda a quien se debe y que actúe, sin embargo en la mayoría de las veces es omitida la acción gubernamental ocasionándose una impunidad generalizada.

Por estas razones algunos ciudadanos consideran agotados los caminos democráticos en México y en toda actividad, incluyendo la condominal y plantean como viable llevar a cabo un paso siguiente para hacer la democracia, dado que en México la participación es mínima, pensamos que ha llegado el momento de hacer desobediencia civil; toda persona tiene derecho de rebelarse o de hacer una revolución cuando el gobierno es tirano o ineficiente tal vez es lo que se requiere.¹⁴⁹

4.2 La Participación Ciudadana y el condominio.

Participar es un término que etimológicamente proviene del latín *participare*, cuyo significado puede aceptarse como la posibilidad de tener parte de una cosa o acción; es decir, acto bajo el cuál toca a una persona desempeñar determinado papel, al establecer cierta relación con otras personas que forman un grupo, el término participación hace referencia a la acción, influencia y efecto que un individuo ejerce al relacionarse con otros miembros de su entorno común.

Otra manera de identificar la participación ciudadana es por las formas de organización: Como valor de uso es utilizado para la satisfacción de demandas, como valor de cambio es utilizado como mercancía, como contribución comanditaria.

La participación puede ser: institucional, promovida y garantizada jurídicamente desde el gobierno. Espontánea coyuntural, dispersa y con débil articulación orgánica. Manipulada ó promovida dentro o fuera del aparato gubernamental donde los

¹⁴⁹ Palapa Quijas, Fabiola, entrevista a Jesusa Rodríguez, actriz y directora de escena. el Club de los enemigos de fox, La Jornada, Cultura, 3 de septiembre de 2004. p. 4a

intereses de la ciudadanía son movilizados. Organizada: los actores cuentan con formas autónomas de representación orgánica de sus intereses.

Movimientos sociales dentro de la comunidad de la vida diaria: barrios y colonias populares, poblados y comunidades rurales. Organizaciones no gubernamentales: reivindican causas de interés mayoritario, cívicas, humanitarias y sociales: sus acciones cuestionan programas, burocracias y arreglos políticos. Comunidades religiosas: sus propósitos son evangelizadores, con la idea de mejorar, muchas veces unen lo que los partidos separan. Grupos asistenciales: de ayuda mutua formados alrededor de la promoción de la familia, de la capacitación, de la organización campesina, de la vivienda.

Participación Femenina: el carácter femenino de la intermediación de grupos, por los lazos que se establecen en las colonias a nivel de unidad doméstica construidos por las amas de casa y producen un entramado de redes sociales.

Otras prácticas: cabildo abierto, asambleas populares, elecciones directas, referéndum, organización de templos, patronatos, consejos sectoriales, Coplademun, redes municipales con una visión de territorio mas integral y colectivo, foros de consulta, organismos auxiliares, boletines, gacetas, periódicos murales, buzones de sugerencias, procurador del pueblo, ombudsman, mails o correos electrónicos, etc.

150

¿Pero como funciona la participación Ciudadana en las sociedades modernas? Mauricio Merino comenta que es preciso volver al principio: funciona de acuerdo con el entorno político y con la voluntad individual de quienes deciden participar. No hay recetas. En cada país, en cada circunstancia, la participación adopta formas distintas y cada una de ellas genera a su vez resultados singulares.

⁴⁰ Hernández Escobedo, José A, La participación ciudadana en la sociedad, ponencia ante los alumnos de la FESA, abril 2002.

Llevada al extremo, esa respuesta tendría que considerar los motivos individuales de todas y cada una de las personas, que en un momento dado, toman la decisión de romper la barrera de la vida privada para participar en asuntos políticos. Pero también tendrían que tomar en cuenta las condiciones políticas que rodea la participación: las motivaciones externas que empujan o desalientan el deseo de formar parte de una acción colectiva y el entramado que forman las instituciones políticas de cada nación.

Desde un punto de vista general puede decirse que la participación social es la organización racional y consciente de las personas que habitan en el Municipio con el propósito de proponer las iniciativas que satisfagan sus necesidades; definir intereses y valores comunes; colaborar en la realización de obras y prestación de servicios públicos; conocer sus responsabilidades como miembros del municipio e influir en la toma de decisiones.¹⁵¹

Si bien es cierto que los medios de comunicación pueden ser un poderoso acicate para la formación de la conciencia nacional e internacional, el interés individual en la cosa pública está mas cerca de los problemas y las aspiraciones del lugar donde se vive que de los asuntos relacionados con la totalidad de un país o del mundo entero porque el ciudadano los conoce de primera mano, en la medida en que cada comunidad se convierta en sujeto activo de su propio desarrollo, la unidad nacional es mas fuerte por la semejanza de los propósitos compartidos en la suma de todas las pequeñas comunidades.¹⁵²

Los gobiernos deben comprender que los condóminos pueden y deben participar. La participación ciudadana refuerza los vínculos de convivencia entre la sociedad y el gobierno, ya que el trabajo conjunto entre los vecinos y las autoridades estrecha la confianza de la población que al informar respecto a sus necesidades, demandas y sugerencias a las instancias de gobierno correspondiente, permite que éstas actúen y den soluciones a sus peticiones con base a un conocimiento real del entorno social.

¹⁵¹ INAP, La Participación Comunitaria Municipal, p. 4.

Con su colaboración, la comunidad se hace responsable de su propio desarrollo y se origina una nueva actitud ante las autoridades al no esperar que éstas atiendan todos sus problemas, sino que la población mediante su participación colectiva procure resolver aquellos que están dentro de sus posibilidades, tratando en todo caso de asegurar el bienestar general.¹⁵³

Las participaciones condominales deberán ser promovidas por los gobiernos municipales al igual que promueven las asociaciones de colonos, los clubes de servicios, los partidos políticos, los comités de manzana, las juntas de vecinos, los consejos de participación municipal para apoyar el cumplimiento de los planes y programas de gobierno o bien realizar obras y acciones de beneficios colectivos.

Por su parte, los residentes en condominio enfrentan el reto de adecuar sus esquemas de participación; de no hacerlo, estarían renunciando a la posibilidad de influir y beneficiarse de dichos cambios.

Una condición que los condóminos requieren es el de considerar al gobierno democrático, honesto y con capacidad de organización y dirección. Así, es menester que un gobierno sea reconocido como representativo y defensor de las libertades y valores de la sociedad; además, mostrando transparencia en el manejo de sus recursos con capacidad de diálogo y manejo de relaciones con los diferentes actores sociales. Sin embargo, muchas veces puede existir más retórica que realidad, devaluando el proceso de participación. De igual forma, la participación no puede ser un programa cuya aplicación dependa del voluntarismo de los gobernantes.

Es importante observar que el Estado puede tener varias respuestas respecto de la participación. Puede, en primer lugar, suprimir todos los intentos de participación de la comunidad (modalidad anti-participativa) o, en segundo lugar, puede promover ampliamente la participación (modalidad participativa) buscando la movilización de toda la comunidad para el desarrollo social. En tercer lugar, puede utilizar la

¹⁵² González Pedrero, Enrique. Una Democracia de carne y hueso, p. 17.

¹⁵³ INAP, op.cit. 5.

participación con motivos posteriores y manipular programas para su propio fin (modalidad manipuladora), finalmente, el Estado puede tener una política vagamente formulada o medianamente ejecutada de participación de la comunidad (modalidad incremental).

Se requiere, por consiguiente una forma de trabajo con un gobierno y la sociedad civil vinculados en un constante diálogo y con instituciones adecuadas para fomentarlo y permitir a cada una de las instancias cumplir su rol y generar de manera conjunta un desarrollo más justo y equilibrado.¹⁵⁴

Por consiguiente es necesario que los Ayuntamientos se apropien del liderazgo político y actúen como el agente direccionador y coordinador de los esfuerzos comunitarios.

Creo que éste será precisamente el reto de la administración municipal en las siguientes épocas: la integración de la sociedad al quehacer público; la búsqueda de formas innovadoras de corresponsabilizar a la población en la generación, formulación e implementación de sus propios satisfactores. Estos pueden oscilar entre la simple consulta pública hasta la auto gestión social y el condominio es el reto actual.

4.3 Necesidad de Gobiernos democráticos.

La dependencia del Centralismo, la falta de compromiso de los servidores públicos con el territorio y la ciudadanía, la falta de capacitación, el corto tiempo seguro de su empleo y la poca o nula participación real ciudadana, ocasionan que los gobiernos locales sean el ámbito administrativo más rezagado en los procesos de modificación y transformación de las actividades y prácticas administrativas.

¹⁵⁴ Vázquez Martínez, Raúl, Tesis "La Participación Ciudadana y la modernización Municipal (caso Naucalpan de Juárez, Estado de México, 1994-1996)", México, 1999, pp. 13 y 14.

En general los gobiernos municipales han actuado como un ente pasivo que recibe las medidas tomadas en los niveles federal y Estatal. Las perspectivas en los ayuntamientos derivan precisamente de las implicaciones de las nuevas atribuciones, los cambios internos de las comunidades y el despertar incipiente de la población que representa.

Ante ello, la modernización municipal busca resolver la ineficiencia administrativa, la insuficiencia de recursos y la incapacidad de gestión municipal en un nivel de gobierno donde los problemas económicos se manifiestan con mayor intensidad y los conflictos políticos con mayor énfasis. La introducción de nuevas técnicas administrativas, la renovación de los instrumentos normativos y el cambio en la interlocución Estado Sociedad son los niveles básicos de esta modernización.

Este proceso de modernización implica que el gobierno municipal no puede ser concebido, tanto por los otros niveles de gobierno como por los propios funcionarios locales y por la comunidad como simple ejecutor de las decisiones tomadas en los otros niveles de gobierno. Su importancia radica en el hecho de ser el medio a través del cuál la comunidad procura los servicios por sí misma, tomando parte activa y constructiva en los asuntos públicos, decidiendo dentro de los límites permitidos por parte de la política y de los recursos locales. Este entendimiento debe permitir que los otros ámbitos de gobierno otorguen su real valía al municipio.

Y aunque la mayoría de las leyes orgánicas de los Estados promueven formas de participación comunitaria que coadyuvan el cumplimiento de sus fines y participan en el desarrollo vecinal, cívico y en el beneficio colectivo del municipio, existen municipios donde las unidades de planeación acomodan las acciones realizadas a los planes, simulando. 13 de 47 municipios estudiados consideran en los planes a los actores implicados y tan solo 8 mencionan a los beneficiarios.¹⁵⁵

¹⁵⁵ Hernández Escobedo, José, Sección Gobierno y organización comunitaria. CIDE_INEGI.

Los funcionarios locales de la administración municipal deberán de prepararse para enfrentar situaciones menos sencillas y menos fáciles a las que estaban acostumbrados en el pasado. Si se toma de manera correcta la descentralización de decisiones y de acciones que implica la instrumentación de las políticas públicas y el control del desarrollo del espacio municipal estos gobiernos tendrán grandes cambios en sus actividades, en la complejidad y en la dinámica de su actuación y las representaciones condominales así lo exigen.

El perfil del tomador de decisiones en el gobierno municipal también deberá de ser multifacético, deberá de adoptar su papel como autoridad local y parte del Estado, como realizador de obras públicas y promotor de la prestación de los servicios públicos y como gestor de soluciones a las demandas de los grupos sociales que es responsabilidad y su problema.

"Los ediles, en sus manos está el éxito del proyecto del Estado, pues son la representación viva de la confianza que hemos despertado en la ciudadanía, son ustedes el alma de lo que representa ser la primera fuerza política de la entidad y serán el mejor ejemplo de gobierno del lado de la comunidad, en sus manos se encuentra la nueva forma de hacer política, consecuencia de una visión distinta de servir a la sociedad con gobiernos mejor preparados y atentos a las causas ciudadanas".¹⁵⁶

Y no solo en los niveles del gobierno sino en las mismas representaciones intracondominales se deben generar los cambios.

Los Administradores Condominales deben ser electos con el voto de los residentes y también ser el gobierno municipal descentralizado, el eslabón de unión de los gobiernos municipales y los residentes, conocer de primera instancia los requerimientos de los ciudadanos y al mismo tiempo ser el servidor público gestor

¹⁵⁶ Espinosa Puente, Luis Felipe. Presidente de la Comisión Estatal de Procesos Internos del Comité Directivo del PRI en el Estado de México, Conclusión de los cursos de profesionalización político administrativo para ediles priistas en el Instituto Nacional de Administración Pública.

para su solución. Aquí comienza y sustenta el ente democrático, la voluntad ciudadana y la autoridad en uno solo.

4.4 La aplicación de los Valores y la Ética.

No solo los esfuerzos enlazados de gobiernos y ciudadanos son suficientes. Se requiere de que las cosas y acciones se hagan bien y para bien, por ello es necesario conocer más a los seres humanos. La importancia radica en el enfoque dirigido hacia los principios básicos, hacia la propia conciencia de los derechos humanos y los valores fundamentales.

El ser humano responde a las circunstancias de su entorno y muchas veces es para acciones negativas. Vivir en zonas conflictivas predispone al individuo a actuar conflictivamente. Entre menos cultura y educación, mayores conflictos producidos a la sociedad. Las formas de conducción de las vidas en sociedad encuentran algunos patrones culturales que predisponen a la comisión de actos delictivos, como el arraigo al lugar de residencia y el sentido de dominio sobre el mismo.¹⁵⁷

Sin embargo, el ser humano es capaz de ejercer su propia libertad y responsabilidad, apoyado en todas aquellas habilidades con las que cuenta durante el proceso de su desarrollo.¹⁵⁸

Nos toca encontrar nuevos caminos para que dentro de una realidad actual las familias puedan seguir cumpliendo la trascendente tarea de transmitir valores y dotar de afectividad e integración a todos sus integrantes.¹⁵⁹

Proveer la participación en cada localidad, en cada ciudadano, debe ser una responsabilidad institucional con verdadera conciencia de colaboración y amplio

¹⁵⁷ Bolaños, Claudia, Irradian Juventud y soltería presos del DF. El Gráfico 8 de septiembre de 2004 p.6

¹⁵⁸ Chávez Fiesco, Miriam, ¿Qué es el ser humano, El Influyente, febrero 2004, p.7.

¹⁵⁹ González Pérez, Jorge, "Pide Maude Versini construir una sociedad digna para nuestros hijos". Puntual, 14 de mayo de 2004, p. 19."

interés por conocer las necesidades y problemas actuales de cada comunidad, por ello retomo las palabras del Dr. Mario Cárdenas Trigos, que dice no existe texto para aprender a vivir; cada uno de nosotros tiene que encontrar su camino, darle significado a su existencia, pero los padres con el ejemplo, con amor y respeto a sus hijos pueden facilitar ese aprendizaje ¹⁶⁰

Y esto se puede lograr adoptando las siguientes estrategias:

Inclusión real de oportunidades de participación ciudadana en los planes de trabajo municipales; información y difusión sobre los temas o aspectos sobre los cuales se desea participar, campañas de información y fomento, adecuación de sistemas o procedimientos para permitir la participación, búsqueda del intercambio de experiencias en casos-éxito, sistemas de apoyo entre grupos que han mejorado sus servicios y aquellos que tiene o pueden tener interés en ello, acercamiento a los individuos o grupos de participación potencial, educación y capacitación en la organización para la capacitación, orientación y concientización en funcionarios y mandos intermedios del municipio acerca de la importancia de la participación ciudadana, aprovechamiento de los canales existentes de organización ciudadana para proponer e inducir procesos de mejoras en los servicios.

Todo proceso de participación requiere respetar la autogestión de cada grupo y si deseamos una vinculación gobierno – sociedad, esta requiere una consideración en dicho sentido.

El municipio debe ser entendido entonces no como una mera circunscripción territorial, o el ayuntamiento como la institución gubernamental encargada de su administración y al cabildo no como lo mas cercano a los acuerdos democráticos dado que aún que los cabildos son electos y suponen representatividad, muy comúnmente se impone la fracción mayoritaria del alcalde, atentando las pluralidad y

¹⁶⁰ Zamudio, Tere, Excelsior, martes 30 de marzo, 2004, p. 20 A.

al consenso en la planeación, continuando con la tradición de la centralización política y administrativa.

Debemos generar transformaciones necesarias e impostergables en el sistema político, que se traduzcan en mayor participación social, aumento de los ingresos financieros, mayor distribución del poder regional (cacicazgos), y anticipación en la elaboración de planes de desarrollo.

Sin embargo, en el Estado de México poco se concibe a la participación ciudadana comunitaria como instrumento para la construcción de un desarrollo integral y estratégico sobre las necesidades que la sociedad plantea; en donde realmente se comprenda la realidad municipal y se contemplen la heterogeneidad de intereses.

Para ello se requiere una administración comunicada con la comunidad, que asegure respetuosas y prontas las demandas sociales, que imagine nuevas formas de ejercicio de la función pública, no unilaterales, si participativas; que busque consensos y aproveche la riqueza de las aportaciones pero que no se subordine a los grupos con poder que pretendan canalizar las decisiones públicas a su favor.

Indudablemente que el Municipio debe ser el promotor del desarrollo integral comunitario, pero los grupos sociales son los responsables de ejecutar dichas políticas y esto sucederá cuando la sociedad esté detrás de las decisiones de gobierno, con organizaciones de carne y hueso, con ello el gobierno incrementará sus posibilidades de acción, a pesar de la escasez de recursos financieros o de los conflictos generados por la contienda partidista.

La propuesta es la de una consolidación de nuevas formas de gestión municipal y simultáneamente abrir nuevas posibilidades a la participación ciudadana, a partir del grado de desarrollo alcanzado por sus organizaciones con una nueva cultura política fundada en una mayor participación social y la convivencia democrática, abriendo nuevas facultades en las instancias municipales a través del impulso de los procesos de descentralización y desconcentración que permitan una mayor transferencia de

las atribuciones al municipio y, sobre todo, abriendo dentro del municipio nuevas instancias para la participación ciudadana.

La planeación pudiere ser solución a los requerimientos de eficacia en la consecución de los objetivos y metas, en congruencia con los medios y la optimización de los recursos.

En especial la planeación estratégica, en la cuál la relación organización- contexto, significa cambios en los entornos, en ella se aprovechan interrelaciones presentes, así como la posibilidad de influir y aprovechar ciertas situaciones, estima que los cambios deben involucrar a la mayor parte de la organización, estima un análisis interno y externo creando una organización donde importa tener un proyecto vinculado a la misión; los ayuntamientos deben de circunscribirse al SNPD, donde es obligatoria la consulta a la comunidad para generar los planes; y el apego a las guías y bases del PND y el Plan Estatal de Desarrollo.

Pero ¿Que servidor público debemos formar ahora para los retos del mañana? Cualquier humano que aspire a ser servidor público, debe poseer, como una de sus cualidades primordiales, la ética. Esto quiere decir, que sea una persona con principios morales, así como buenas costumbres; aunado a esto, se encuentra en segundo término, la vocación de servicio: es necesario que un servidor público como su nombre lo indica sirva a su país como a la sociedad que lo integra.

Un servidor público tiene que amar a su país, sus tradiciones, su organización "de tal forma que antes de mirar sus intereses personales vea por el bienestar y desarrollo de su sociedad, con gran responsabilidad y ética profesional. La guerra se debe ganar por México desde todas las trincheras.

Con respecto a la capacidad de los servidores públicos estos deben ser aptos, ser la persona idónea para encauzar un puesto determinado. Hoy no se puede manejar una ciudad si no se tiene gran capacidad, técnica y experiencia en el área, se requerirá de servidores públicos esforzados en recoger enseñanzas, doctrinas y técnicas; pero dedicados también al estudio permanente de la realidad. Debe

caracterizarse por ser honesto y congruente, un ciudadano en el que se pueda creer. Esto nos lleva a hablar forzosamente de la honradez y al mismo tiempo nos refleja la importancia del papel que juega la capacidad, no puede haber incompetencia en él, debe practicar la veracidad, la gente está cansada de mentiras, debe transparentar su honradez, si hay algo que la gente rechaza es la corrupción.

La ética y responsabilidad social son un compromiso y una obligación ante los consumidores.¹⁶¹

Pero es oportuno subrayar, que "si bien es cierto que el Estado es la forma más evolucionada actual de la sociedad, sin embargo, está hecho para el hombre y no así, podemos decir, que el hombre esté hecho para el Estado, ya que esto nos llevaría de inmediato a los totalitarios estrujantes y destructores de la dignidad de la persona humana, que en nuestro siglo ha contemplado y afortunadamente hemos visto caer."¹⁶²

Por ello un servidor público debe mirar siempre el futuro y no quedarse en el presente; debe adelantarse al futuro ser participe, protagonista, no solo espectador del cambio que vivimos, es legítimo que los mexicanos tengamos esperanza en el futuro, que los servidores públicos sean capaces de que con los hechos y con la actuación poder acreditar, fomentar y consolidar la esperanza de que las cosas van a salir mejor.¹⁶³

Actualmente se observa el notable desprestigio en la que ha caído la función pública, si uno es servidor público esta señalado como una gente deshonesto, eso puede ser un asunto delicado, para el desarrollo de los funcionarios públicos. Esto tenemos que cambiarlo, combatir la corrupción pero también dignificar y revalorar la condición pública.¹⁶⁴

¹⁶¹ Dueñas Lira, Jeimy, Conferencia del Lic. Marco A. Mares de Fórmula Financiera de Radio Fórmula, Seminario de Ética, Responsabilidad y Medios electrónicos. Facultad de Ciencias Políticas y sociales, Revista UNAM. 2004, p. 7.

¹⁶² González Díaz Lombardo, Ética Social, Moral Cívica, edit. Porrúa S. A, México 1968, pág. 263.

¹⁶³ *Ídem*

¹⁶⁴ Megalópolis, ¿destino inevitable? Carlos Enrique Aguirre Leal, et al, Universidad Iberoamericana, 1997, p.185.

El Reglamento del Artículo 947 del Código Civil del Estado de México sobre inmuebles en condominio, ha sido modificado por una simple y humana razón; el Estado de los 60's es diferente al de 40 años después, ahora son millones de personas más, inmersos en un proceso de metropolización y concentración urbana que se aceleró después del terremoto de 1985. El Estado de México ha enriquecido el Reglamento Condominal de 1961, e incluye figuras que habrán de contribuir a que los condóminos autorregulen sus caprichos e intereses exclusivamente personales. Indudablemente cada propietario o familia tiene su noción de lo que significa la convivencia, la idea es dejar claro dónde inicia y dónde termina la propiedad exclusiva y cuándo, con acciones u omisiones, se afecta a otros condóminos.¹⁶⁵

Tenemos que aprender a convivir condominalmente. La Ley de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de México tiene ese objetivo y, colateralmente, contribuir a prevenir conductas antisociales al promover la cultura del respeto por las personas y sus bienes.

En consecuencia, en toda reunión condominal la decisión debe ser producto de los acuerdos. Un requisito para que la democracia funcione es que las partes acepten dirimir sus controversias por la vía del diálogo.

Es necesaria una nueva cultura condominal, la autoridad municipal debe promover la cultura del respeto con y entre todos los condóminos como forma de vida, la nueva Ley de propiedad en condominio del Estado de México lo establece y la autoridad municipal debe instruir a la gente y todavía esto no se ve. Los niños de hasta los 11 años mantienen buena relación con los adultos, en cambio entre jóvenes y adultos no la hay. La falta de valores es muy notoria, nuestro país requiere desarrollar desde a temprana edad y eso significa educar.

¹⁶⁵ Del Toro, Mario, Justificación a la Propuesta de Reforma a la Ley condominal en la Cámara de Diputados del Estado de México, junio del 2000

Esta Ley incluye en el ordenamiento propuesto, el fomento de la cultura condominal y se precisan las sanciones en caso de violentar lo establecido por la Ley, el Reglamento del Condominio y los acuerdos de asamblea.

El crecimiento de desarrollos condominales hace impostergable la inclusión de una instancia municipal que sea la encargada de velar el cumplimiento de la Ley Condominal, de atender las inconformidades entre condóminos, resolverlas a través de procedimientos claros, pero, sobre todo, de abocarse a promover una cultura de respeto y tolerancia entre los condóminos. Con ello estaremos en el umbral provisorio de la atención en la edad oportuna a una ciudadanía mexicana en constante crecimiento.

Año	Población total				Hombres (%)	Mujeres (%)
	Total	Participación en el total nacional (%)	Lugar nacional			
1930	890 112	6.0	7°	49.6	50.4	
1940	1 146 034	5.8	7°	49.9	50.1	
1950	1 392 623	5.4	7°	49.8	50.2	
1960	1 897 851	5.4	5°	50.6	49.4	
1970	3 833 185	7.9	2°	50.4	49.6	
1980	7 564 335	11.3	2°	49.7	50.3	
1990	9 815 795	12.1	1°	49.3	50.7	
1995	11 707 964	12.8	1°	49.3	50.7	
2000	13 096 686	13.4	1°	48.9	51.1	

NOTA:
Cifras correspondientes a las siguientes fechas censales: 15 de mayo (1930); 6 de marzo (1940); 6 de junio (1950); 8 de junio (1960); 28 de enero (1970); 4 de junio (1980); 12 de marzo (1990); 5 de noviembre (1995); y 14 de febrero (2000).

FUENTE:
INEGI. *IV al XII Censos de Población y Vivienda, 1930 a 2000.*

INEGI. *Estados Unidos Mexicanos. Censo de Población y Vivienda, 1995. Resultados Definitivos.* Aguascalientes, Ags., México, 1996.

Los valores no se enseñan, se aprenden a lo largo de la vida y el maestro responsable de enseñar valores, lo único que puede hacer en la escuela, es facilitar

el proceso de apropiación en los jóvenes, los niños y en las propias familias de sus educandos, de una serie de valores que ellos mismos irán definiendo.

La apropiación de valores es un proceso grumoso y poco claro, por lo que es importante estar conciente de hasta donde puede llegar la escuela o el maestro y hasta donde no, y hasta donde es responsabilidad de la familia en los ámbitos privados y públicos.

Y aun que parezca imposible debemos decir no a la mentira, no a la corrupción y exigir responsabilidad ética en el actuar de los gobernantes, pero también de los alumnos que un día serán profesionistas.

Si no logramos una renovación ética desde la escuela, nuestro país no tiene futuro, durante décadas se confundió moral con religión y se dejó de lado la enseñanza integral, no solo de conocimientos, sino de valores éticos universales.

Tenemos que rescatar la idea de que sí cuenta lo que se haga, no sólo lo malo, sino lo positivo. No se conoce cuanta gente se pueda impactar si se da ejemplo de honradez, si no se miente, lo cierto es que un alumno que sale al mundo profesional sin ética es un peligro potencial para la sociedad.

Sin embargo debemos tener en alta consideración que hay sectores u organizaciones que están totalmente opuestos a que la escuela tenga una participación activa en la enseñanza de los valores, ejemplo es el del Secretario del Trabajo en el gobierno de Vicente Fox quién generó una polémica en contra de una maestra que dejó como tarea leer el libro AURA, escrito por Carlos Fuentes, calificándolo no apto por sus pasajes sexuales escritos ¹⁶⁶

¹⁶⁶ Nieto, Dulce María, Conferencia Magistral sobre el programa integral de Formación Cívica y ética para la educación primaria, 6ª feria del Libro, SNTE, 15 de mayo de 2004.

Y aún que algunos grupos, familias ó personas sustenten que el asunto de los valores es un tema que le compete exclusivamente a ellos, pero las cosas van cambiando y actualmente existe la necesidad de que la escuela participe en ello.

Es necesario porque las familias actuales en que el papá y la mamá trabajan casi todo el día, algunos tienen hasta dos trabajos, los niños están solos y adquieren sus valores de la televisión, videojuegos, Internet o del Chat si tienen acceso, o bien de sus compañeros de barrio, calle o escuelas, por lo que se han convertido en sus "formadores" de valores y es necesario que entren al rescate los maestros y las escuelas en sí.

concientizar a los alumnos y profesionales sobre la importancia de la ética y la responsabilidad que deben asumir ante la sociedad a la que sirven, y el papel de las universidades para inculcar a los estudiantes la búsqueda de la verdad y sensibilidad para saber transmitirla.¹⁶⁷

¹⁶⁷ Dueñas Lira, Jeimy, Conferencia Magistral de la Maestra Hermelinda Osorio Carranza, Directora de la FESA, 2004, pág. 7

Conclusiones.

De carácter económico.

Los condóminos son impactados por cargas económicas no usuales en su anterior modo de vida, ejemplos son el pago mensual del condominio adquirido, el impuesto predial, el pago de vigilancia, el costo de energía eléctrica, el consumo de agua, la compra del equipo para el bombeo a los tinacos distribuidores, el alumbrado público de las áreas comunes, la vigilancia, el mantenimiento de jardinería, áreas deportivas, áreas comunes, impermeabilización de las azóteas, la compra de refacciones para sustituir lo dañado, entre otras.

Al pasar a ser propietarios de un departamento, la situación jurídica cambia y no basta con pagar sus mensualidades a la institución fiduciaria por el crédito obtenido, ahora tienen que ser conscientes asistiendo a juntas de acuerdos para beneficio de la organización de su unidad habitacional en donde entre otros, se establecen cuotas que pesarán en su economía.

Es lamentable que a la fecha los procedimientos para hacer posible la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva son carentes de coacción, por lo tanto improcedentes y hasta tema de burla, no importando que se tenga como finalidad conservar la inversión de todos y cada uno de los condóminos. Tampoco se han encontrado las fórmulas para exigirse a *forciori* continua y puntual. Esto a pesar de la creación de la Ley que regula el régimen de propiedad condominal en el Estado de México emitida por el legislador y promulgada por el Ejecutivo del Estado de México.

De carácter político-administrativo:

El papel del Estado no es claro ni preciso, existe evasión de su responsabilidad política, jurídica y social, presenta temor ante el nuevo concepto de la Administración Pública requerible por los ciudadanos en el territorio que habitan, el cuál reclama profesionalismo, responsabilidad, amor y entrega comprometida, de esta manera la

mayoría de los ciudadanos insistentemente reclaman cambios en el actuar de los servidores públicos, ante ello, los gobiernos, a través de sus voceros políticos, manifiestan señales de cambio. "Queremos formar una nueva generación de administradores públicos, libres de vicios y corrupción, para ello (se) firmará un convenio institucional con la UAM para que los mil mejores promedios se incorporen a los gobiernos delegacionales en el DF"¹⁶⁸

El papel de la administración pública en los procesos de atención a los planteamientos ciudadanos, en el cumplimiento de tareas sociales, económicas, y políticas, requiere de una moral social, que implique la moral de cada uno de los que estén inmersos en el aparato de Estado, desde quienes planean, quienes toman las decisiones, los responsables de la ejecución de los proyectos y programas y ante todo que estén dispuestos a generar la participación de los interesados, de los condóminos.

"Aplicando un sistema de coordenadas para clasificar los estilos de liderazgo podemos ubicar visualmente las combinaciones básicas del liderazgo organizacional. Tenemos dos dimensiones por combinar: el énfasis en estructurar el desempeño, énfasis en el comportamiento y las necesidades de las personas, la comunicación interpersonal, La frecuencia e intensidad de las acciones del liderazgo y determinar la carga hacia una u otra dimensión".¹⁶⁹

Por un lado asignar responsabilidades, establecer objetivos, fijar sistemas de trabajo, coordinar juntas de trabajo, dictar órdenes; por el otro, abrir la comunicación y la

participación de grupos de trabajo, escuchar problemas, integrar equipos de trabajo, compartir decisiones, crear un clima de cooperación, cordialidad y bienestar, motivar a las personas.

¹⁶⁸ Guerrero Castillo, Agustín, Presidente del PRD en el DF. El Sol. De México, tercera parte de la sección A, pp. 5, jueves de junio de 2003.

¹⁶⁹ De la Cerda, Gastelum, José y Núñez de la Peña, Francisco, La Administración en Desarrollo, Diana. 3ª. Ed. 1998

Ambas dimensiones son combinadas en la práctica, pero lo que cuenta, lo más importante, es el estilo de liderazgo, el peso específico que el dirigente da a cada dimensión en las diferentes situaciones.

De carácter cultural.

Existe escasa o nula cultura condominal. Tanto de un gobierno estatal acostumbrado a tratar con Consejos de Participación Ciudadana, Delegados y Asociaciones de Colonos como representantes de pueblos, colonias y barrios con tipos de vida en transición del campo a la ciudad, y por otra parte del cambio que experimentan la mayoría de los residentes por el fenómeno resultante de provenir de viviendas con régimen de propiedad privada e individual, en el que una sola familia moraba y conjugaba sus vivencias estrictamente familiares a otro en el que debe compartir, convivir y ceder con otros congéneres diferentes en principios, modos, actitudes y pensamientos, otros que pasan de ser inquilinos a propietarios de una vivienda en condominio, con obligaciones y derechos distintos, puesto que en el primero, solo les correspondía pagar su renta y no se preocupaban de los gastos fiscales, ni del mantenimiento de las instalaciones accesorias del inmueble y en el segundo tienen obligaciones que afrontar.

Así la lucha por integrarse al nuevo mundo, al de la socialización en condominio es diaria y continua y a pesar de que el individualismo se encuentra vigente, cada día se observan cambios en el comportamiento socializante.

Es necesaria la intervención comprometida del Estado, los Gobiernos y sus instituciones de autoridad, estos tienen la misión de crear la nueva cultura condominal, aprovechando que los ciudadanos necesariamente cohabitan con otros ciudadanos y se integran cada vez más a la dinámica de las organizaciones de las sociedades industriales modernas, los valores tradicionales han dejado su lugar a los

modernos. A éste Mexicano le interesa el desempeño eficiente, el logro, la movilidad, el progreso y desarrollo personal.¹⁷⁰

De carácter jurídico: A los residentes en condominio en general no les agrada tener que recurrir a los tribunales para hacer valer sus derechos por la idea de la corrupción con que se califica al desprestigiado Sistema Judicial Mexicano y el tiempo requerido que significa el desgaste en tiempo y dinero y en donde los perdedores únicamente son los condóminos.

La aplicación de La Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México, concebida por el Legislador para moderar la situación jurídica surgida entre los propietarios que comparten edificaciones erigidas en un mismo inmueble es a la fecha letra muerta. La ley es vigente en documento, no en la práctica jurídica.

Es importante señalar que llevar a cabo el acto administrativo, el cual es una manifestación unilateral y externa de voluntad, que expresa una decisión de autoridad administrativa competente, en ejercicio de la potestad pública, crea, reconoce, modifica transmite o extingue derechos u obligaciones, es generalmente ejecutivo y se propone satisfacer el interés general.

Sin embargo, los administradores y las autoridades deben evitar el silencio administrativo o la falta absoluta del acto ya que se puede causar la *negativa ficta* que la Ley presume una respuesta cuyo contenido supone una resolución negativa, por lo que el particular tendrá derecho a iniciar los recursos y ejercer las acciones que tenga a su favor, a partir del momento en que se supone que opera la negativa ficta. Por ello es obligado para los servidores públicos tener presente la afirmativa ficta basada en los artículos 8 y 16 de la Constitución, el primero refiere el derecho de petición de los ciudadanos y una respuesta de la autoridad y el segundo dispone

¹⁷⁰ De la Cerda, Gastelum, José y Núñez de la Peña, Francisco, La Administración en Desarrollo Diana. 3ª. Ed. 1998.

que nadie puede ser molestado en su persona, familia domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento, dando sustento a que los residentes del condominio no sean solidarios con los demás, recibiendo el amparo de la Ley.¹⁷¹

La intervención comprometida del Estado es rigurosamente necesaria y urgente, los gobiernos y sus instituciones convertidos en autoridades tienen el deber y la misión de hacer cumplir la nueva cultura condominal desde su inicio y conformar las administraciones en cada conjunto habitacional.

Administraciones que deben ser soportadas por los gobiernos municipales en la toma de decisiones desde su formación hasta incluso, poner en evidencia los adeudos que algunas viviendas tienen con sus administraciones con letreros indicativos como "este departamento tiene deudas, acude con el administrador para proteger tu transacción"

172

De carácter educativo y ético

En los condominios es común el analfabetismo (falta de instrucción, ignorancia) educativo y ético, propiciando que muchas personas no se den cuenta de las dimensiones de sus actos. Analfabetismo condominal que se reproduce con la omisión de responsabilidades individuales y comunes, por el consentimiento o abuso de acciones de impacto negativo realizadas cotidianamente por los residentes y que afectan la sana convivencia con sus vecinos.

Y no podría ser de otra forma si la mayoría de la sociedad mexicana sigue justificando a los empresarios, políticos, dirigentes comunitarios, religiosos, deportistas, maestros, familiares, condóminos etc. que corrompen, roban, defraudan, estafan, engañan, violan, porque se considera que no nos dañan en lo personal o a

¹⁷¹ Acosta Romero, Miguel, Teoría General del Derecho Administrativo, Textos Universitarios, México, 2ª edición, 1975, pág. 139, 142 y 146.

¹⁷² Godoy Cárdenas, Jorge, Ex administrador del Conjunto Habitacional Michoacán, Cuatitlán Izcalli, entrevista 13 de abril del 2005.

la familia, porque hizo algunas cosas buenas, en otras ocasiones por falta de valor civil, dedicación de tiempo para iniciar un proceso jurídico, complicidad ó simplemente porque existe enorme confusión de apreciación de actos y valores sociales.

Analfabetismo gubernamental porque quienes detentan la autoridad están ausentes de su primordial función, servir a la sociedad que los llevó a los cargos que hoy detentan, los servidores públicos deben de estar con y entre los ciudadanos, otorgando los servicios y conduciendo las administraciones condominales, por ello es fundamental que los Municipios tengan forma de hacer frente a los problemas y demandas de la población, precisamente donde estos se originan.¹⁷³

En toda sociedad y obviamente en los condominios confluyen costumbres, normas sociales, estilos y modas, ideologías, ritos religiosos, rituales cívicos, etcétera, valores y antivalores.

Los valores son los elementos dinámicos que definen una cultura en los diferentes campos, tales como la familia, la escuela, el trabajo, la diversión, el gobierno, la religión, un fenómeno muy plural: una constelación complejísima, formada de elementos numerosos y heterogéneos: tradiciones¹⁷⁴

Y son los valores los que condicionan en los individuos cientos de vivencias cada día, que multiplicadas por nuestros años de vida, modelan el carácter social que distingue a cada comunidad humana, por supuesto, el primer transmisor de la cultura es la familia, a través de la culturización nos vamos convirtiendo en hijos de nuestro medio ambiente y también en hijos de nuestra historia personal.

¹⁷³ Sánchez, Jesús, El Sol de México Norte, El sol de Durango martes 1 de julio de 2003. Discurso del Presidente Municipal de Durango, José Rosas Aispuro Torres, representante de la Conferencia Nacional de Municipios en la conferencia Interamericana de Alcaldes, Miami, Florida en la mesa de Concertación y Gobernabilidad: liderazgo necesario.

¹⁷⁴ Ídem.

El ejercicio de la cultura condominal es la parte mas cercana a la gente y esta requiere de educación, desarrollo de sus valores, organización y determinación de su gobierno interno, ser escuchados y atendidos,

Coincidamos pues en los asuntos de la sociedad socializada comenzando porque las autoridades definan su rumbo de estar entre y con los ciudadanos, en sus anhelos y gestiones y los condóminos en un quehacer continuo de respeto, tolerancia y participación con un responsable y continuo compromiso para si mismos y su comunidad.

Planeación Irresponsable como el caso de septiembre de 1999 a junio de 2005, en que el Gobierno del Estado de México aprobó la construcción de 311 mil 984 viviendas en toda la entidad, seis municipios de la zona metropolitana acapararon el 47.9 por ciento de estas viviendas. En Huehuetoca, Zumpango, Tecamac, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli y Ecatepec se edificaron 149 mil 464 viviendas nuevas, de acuerdo con la publicación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Estatal en su portal de transparencia, el "boom" inmobiliario de la región coincide con la realización de proyectos como el tren suburbano, que correrá de Buenavista a Cuautitlán, a cargo del gobierno federal y el circuito exterior Mexiquense, del gobierno estatal que es un libramiento vial entre Huehuetoca y Nezahualcóyotl "al momento en que se dice "sí vamos a construir el tren" entonces las empresas compran la tierra y el gobierno les aprueba todo, hay una fuerte presencia del negocio inmobiliario y no hay una planeación a largo plazo, en su mayoría éstas nuevas casas son de interés social, y sus habitantes solo tendrán como vías de conexión con la Ciudad de México, las ya saturadas autopistas federales México –Querétaro y México –Pachuca.

En el año 2000, Ecatepec tenía 364 mil 657 viviendas, nuevas 21 mil 431, incremento 5.9 %; Cuautitlán Izcalli tenía 106 mil 124, nuevas 14 mil 35, incremento 13.2 %; Tecamac tenía 38 mil 657, nuevas 68 mil 670. incremento 177.6 %.: Zumpango tenía 19 mil 621 viviendas, nuevas 17 mil 433, incremento 88.8 %.:

Cuautitlán tenía 17 mil 722 viviendas, nuevas 13 mil 580, incremento 76.6 %; Huehuetoca tenía 7 mil 958 viviendas, nuevas 14 mil 315, incremento 180 %.

Como es de notar el municipio con mayor aumento habitacional en términos de porcentaje es Huehuetoca, z las 7 mil 958 casas que tenía en 2000 se le agregaron 14 mil 315, lo que representa un aumento de 180 por ciento.

El Municipio con más crecimiento real es Tecamac, donde las desarrolladoras Sadasí, GEO y Urbi, obtuvieron la mayoría de las licencias de construcción para edificar en conjunto 68 mil 670 casas sobre terrenos anteriormente agrícolas.¹⁷⁵

"La concentración de viviendas en esta región careció de una planeación regional. La mala planeación radica en que no hay opciones viales para quienes circulamos actualmente en estos municipios: todas las nuevas viviendas desembocan en una autopista como la México – Pachuca, que está claramente saturada".¹⁷⁶

Los actores en la provisión de viviendas; fiduciarias, constructoras y el gobierno mismo construyen viviendas que provocan ansiedad en muchos residentes por la deuda contraída, espacios reducidos, ubicarse en predios insalubres, alejados de los prioritarios servicios públicos; destrucción de la ecología ambiental, desaparición de campos de cultivo, asentamientos sobre lugares con antecedentes tóxicos, siguiendo el fenómeno del capitalismo salvaje que ya no necesita de armas, la sangre ni el terror para implantarse, ahora se moderniza, pero con el mismo terror despiadado, utiliza la fibra óptica para desquiciar mercados y obtener ganancias especulativas. No hay mercancía tan deseada como el dinero; dinero que nunca se ve, ni se toca, pero aparece en las pantallas de las computadoras.¹⁷⁷

"En tanto la gente sigue muriendo de cáncer y hay fundamento para pensar que la población afectada llegue a 7 mil personas, tanto de lechería como de colonias

¹⁷⁵ Iracheta , Alfonso, Coordinador de Estudios Urbanos y Ambientales del Colegio Mexiquense, *Crece la Megalópolis, Reforma, Ciudad y Metrópoli*, sección B, lunes 8 de agosto, 2005, pág. 1B.

¹⁷⁶ German , Octavio, Diputado Local, *Opus Cit.*

aledañas a este gigantesco sarcófago tóxico de más de 16 mil 500 m², que alberga en su interior 75 mil toneladas del peligroso polvo amarillo cromo hexavalente”¹⁷⁸

Irresponsable en razón de que las redes sociales se rompen, porque todo el mecanismo se individualiza. La vivienda se asigna individualmente al que puede pagarla, no se consideran las redes sociales de solidaridad que para la gente es la base de subsistencia. Y más si no se da atención inmediata a los problemas que se generan una vez instalados los condóminos, ocasionándose el intercambio y choque de experiencias con otras familias de diversas costumbres y experiencias.

Miles de viviendas construidas con el modelo Chileno, en municipios como Ixtapaluca, Tecamac, Zumpango o Cuautitlán Izcalli, ofertando viviendas con apenas 30 metros de construcción, cuando en un buen proyecto 40 metros es lo mínimo, sin siquiera pavimento, sin un árbol. Son casas plantadas a veces con un camino ni siquiera andadores. Viviendas muy chicas, de mala calidad, es lo que dan a los pobres, los pobres no pueden pagar la ciudad, por eso los mandan a los suburbios de las ciudades, además, la falta de opciones económicas cerca de las nuevas y enormes unidades habitacionales las convierte en dormitorios exclusivamente, los condóminos tiene que recorrer grandes distancias para sus trabajos y recreación, en razón de la zonificación, perdiendo tiempo y dinero por el traslado tan largo. Las ciudades que realmente funcionan son las son más compactas y usos diversificados del suelo.¹⁷⁹

De capital importancia y necesidad es que los inversionistas y constructores actúen con ética y compromiso social y que el gobierno Mexiquense no descuide el factor de la planeación y la convivencia socializada resultante con la construcción de nuevos asentamientos que engrosaran la problemática ciudadana del Estado en estos años venideros ya que “Cerca de 50 mil viviendas ofertará el Infonavit este año en el Estado de México, 22 mil para trabajadores del DF. que fincarán su patrimonio en

¹⁷⁷ Espinosa Castillo, Ignacio, Tributo a Juárez, discurso emitido en la explanada municipal de Naucalpan, México, el 21 de septiembre de 1997, p. 4.

¹⁷⁸ Cortés, Santiago, Diputado Federal, Nadie le entra para sanear Cromatos, Rebeca Jiménez corresponsal, Edomex, El Gráfico, viernes 5 de agosto, 2005, pág. 10.

territorio mexiquense, específicamente en Chicoloapan con 9 mil 313; Nicolás Romero 6 mil 53, Tecamac 6 mil; Ecatepec 2 mil 400 de un total de 12 mil que se crearán en el Fraccionamiento Las Américas, Almoloya 2 mil, Tultitlán 2 mil 330, y Zumpango mil 1,556 aseguró Rene Acuña, Delegado Estatal del Infonavit".¹⁸⁰

Carencia de participación ciudadana en los asuntos de su propia comunidad y de los gobiernos como consecuencia de su propia apatía y la cerrazón o desdén de la autoridades. "nadie tiene la responsabilidad de cerrar la reja o la puerta del condominio y me han robado objetos de mi automóvil en 2 ocasiones"¹⁸¹.

Si bien es altamente valorada la participación ciudadana en la prestación de los servicios o determinación de políticas de bienestar, el gran reto consiste en recuperar procesos espontáneos y, sobre todo, inducir procesos de participación. En muchas ocasiones la gente misma no ve razón alguna para participar, por ello es importante reconocer los imperativos de inhibición de la participación ciudadana como los siguientes:

Bajos niveles de educación y ausencia de formación política de un ética de servicio público (administración privada de los bienes públicos) y precaria o mal entendida carrera política.

Falta de arraigo municipal y por ende desconocimiento del entorno territorial.

Cultura política desmovilizadora, tradición patrimonialista, cacicazgos, fraudes electorales.

Las instancias de participación ciudadana del municipio funcionan como órganos de consulta sin capacidad resolutive.

Crisis de representatividad.

Brecha entre necesidades y los recursos. Incapacidad financiera.

No participación real de municipios en el PDN.¹⁸²

¹⁷⁹ Aguirre, Manuel, *Viviendas muy chicas*, Política, mayo 9, 2005, pág. 5

¹⁸⁰ Rebeca Jiménez y Miriam Vidal, corresponsales, *El Gráfico*, 8 de septiembre de 2004, p. 10

¹⁸¹ López Jiménez, Mariana, Residente en el condominio de la comunidad Lázaro Cárdenas, Toluca, México.

En busca de alternativas que puede lograr la plena participación ciudadana es a través de la realización temporalizada de asambleas generales, de la organización por edificios eligiendo sus representantes y administradores, conformación de comités de vigilancia, impulsar actividades cívicas, convivencias vecinales, conmemorar los días festivos como el del lábaro patrio, la independencia, en honor a las madres, de los padres, del niño, con decisiones y actividades socializadas.¹⁸³

Los condóminos deben organizarse en mesas directivas o Asociaciones Civiles para que una vez debidamente constituidos, hacer un reconocimiento de las instalaciones y jerarquizar las prioridades en su plan de trabajo.¹⁸⁴

De igual manera, existe desconocimiento por parte de los agentes sociales de ciertos apoyos en las modalidades de servicio brindados por los gobiernos municipales. Así, la participación se encuentra restringida por falta de información. El problema mayor es no contar con sistemas administrativos centrados en la gente.

Se debe entender que el municipio es un espacio que puede y debe ser su propio promotor de desarrollo, donde el ayuntamiento debe ser un coordinador que integre los distintos esfuerzos y establezca una dirección hacia el logro de los objetivos que permitan no solo un crecimiento económico, sino un desarrollo integral de todos y cada uno de los miembros de la comunidad. El papel primordial de los ayuntamientos es generar políticas acordes a las demandas y necesidades, constituyéndose en una bisagra entre las instancias gubernamentales y la sociedad civil.

¹⁸³ Hernández Escobedo, José, Sección Gobierno y organización comunitaria. CIDE_INEGI.

¹⁸³ Carmen Laura Escudero Riveroll, representante del conjunto Residencial Morelos, Naucalpan.

¹⁸⁴ Galván, José Amado, Residente de la U.H. "Brillante", Fuentes del Valle, Tultitlán, México.

PROPUESTAS

Crear la Secretaría Estatal de la Vivienda en Condominio, apropiándola de las funciones hasta ahora distribuidas en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado y el Instituto de la vivienda conformado por Cresem y Corett, designando responsables en cada una de las regiones que dividen al Estado, a fin de que hagan cumplir la Ley fungiendo de enlace inmediato con las autoridades municipales, con las oficialías conciliadoras y calificadoras en los 125 municipios del Estado y sea la instancia normativa, decisoria y consultiva de los asuntos condominales mexiquenses, considerando que la vivienda es detonador del desarrollo, revitalizadora de zonas patrimoniales, del mejoramiento y ampliación de la infraestructura vial por medio de programas integrales de transporte y vialidad; gestión del agua, desarrollo económico en todas las zonas, por eso es primordial trabajar en función de toda una orientación¹⁸⁵

Constituir urgentemente las administraciones condominales fundamentadas en la Ley, con un comité o un administrador designado por la asamblea general y supervisado por una mesa directiva integrada de tres a cinco condóminos, para cuidar y mantener en buen Estado las instalaciones, los bienes del condominio y los servicios comunes, representar a los condóminos en los problemas de contigüidad, recabar y conservar los registros documentales del condominio, recibir las cuotas y efectuar los gastos de mantenimiento y administración con cargo al fondo acordado, convocar a asambleas, fomentar el cumplimiento de la Ley, la escritura constitutiva y el reglamento interior, generar la prestación de los servicios públicos y representar legalmente a los condóminos.

Para el efecto es indispensable e improrrogable la intervención de los ayuntamientos para la promoción y constitución de estas representaciones vecinales. No es conveniente que los ayuntamientos continúen omitiendo su responsabilidad sustentada en la Ley Condominal. Por ello las autoridades municipales deberán

¹⁸⁵ Castillo, Juárez Laura Itzel, Secretaria de desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, La vivienda Hoy, Encuentro Taller Iberoamericano Vivienda en la Ciudad Central, Ciudad de México, 21 de febrero del 2005, pág. 9.

programar e impartir cursos de ética condominal para que las formadas administraciones conozcan y apliquen las disposiciones enmarcadas en la Ley Condominal y a la vez la autoridad asuma su responsabilidad de ejercitar la autoridad que la misma Ley le confiere.

Municipalizar a los Administradores (as) Condominales integrándolos en las nóminas de los ayuntamientos y obligando a los gobiernos municipales a exteriorizar sus funciones dentro de los conjuntos habitacionales, ya que al parecer gran parte de la problemática radica en que las burocracias centrales no comprenden o no desean comprender lo que significa ser servidores públicos, consecuentemente no consideran que su puesto se lo deben a los ciudadanos y por eso mismo no tiene por que rendirle cuentas, considero que lo grave de la situación es que no existe el compromiso con la gente, dándose tales características a raíz de la falta de comprensión de la esencia y el funcionamiento del servicio público. Si además, le sumamos la oportunidad de mezclar los intereses personales que existen y porque en general, muy dados a complicar las cosas.¹⁸⁶

Es necesario impulsar un proceso de desconcentración administrativa municipal, en el cuál los asuntos públicos cuenten con una mayor capacidad de desconcentrarse en la definición de objetivos, misiones corporativas y dejarse de mirar hacia los procedimientos y las normas exclusivamente.¹⁸⁷

Se requiere un cambio de actitudes gubernamentales, si la empresa gubernamental cambia, por lo cuál también debe cambiar la forma como intenta lograr sus objetivos, tener una clara visión de los objetivos y metas del proceso, la mayoría de los problemas se generan en espacios en donde no hay comunicación; donde falta autoridad, responsabilidad o corresponsabilidad acerca de lo que se requiere generar, pero esto se puede evitar a través de una metodología de cascada, en

¹⁸⁶ Aguirre Leal, Carlos Enrique, et al, *Megalópolis, ¿destino inevitable?*, et al, Universidad Iberoamericana, 1997, p.178

¹⁸⁷ Méndez, José Luís, *La modernización administrativa*, Revista Enlace, número 48, mayo- junio, 1998, p. 26

donde se alineen los cambios deseados con las nuevas directrices estratégicas de la organización.

Por ello si se va a entrar en un proceso de cambio, hay que asegurarse de tomar en cuenta los siguientes aspectos: credibilidad, manejo de conflictos, confianza y respeto (como agentes de cambio), deseo, logro, confianza en si mismo, competencias adecuadas, y grado de autoridad, iniciativa, creatividad, orientación al logro, manejo de previsión, planeación, conocimiento de la cultura y el cambio organizacional requerido, así como sinergia.¹⁸⁸

Cuando escuchamos hablar de una institución exitosa debemos entender que se habla de una suma de acciones individuales y una cadena de éxitos pequeños alcanzados por toda esa comunidad que permite ver el rompecabezas completo y darnos esa imagen de triunfo.¹⁸⁹

Después de tratar de rehacer el gobierno desde su interior y en caso de no ser efectiva su función, entonces se deberá proceder para que los funcionarios que no cumplan se vayan y proponer la revocación del mandato que es el mejor antídoto contra la mentira o la ineficacia como forma de Gobierno como en países de Europa así como en los Estados Unidos, es un procedimiento normal.

Convenir la FESA con los Ayuntamientos y las asambleas generales o representaciones condominales vigentes, los tratados laborales y de carácter social que contraten a los egresados de Ciencias Políticas y Administración Pública para desempeñar las responsabilidades titulares de administración en cada uno de los inmuebles condominales, coadyuvando en la aplicación cabal de las políticas públicas y a la creación de empleos tan necesarios en este país y para justificación de los fines de la FESA.

¹⁸⁸ Martínez del Río, Eustaquio, *Estrategia*, El Universal, 9 de junio del 2003.

¹⁸⁹ Vale Sánchez, Jorge A., Rector de la Universidad Autónoma de Baja California Sur, *Desarrollo de las Organizaciones Públicas*, El Sol de México, jueves 26 de junio de 2004.

Promulgar los Reglamentos Generales de Condominio Instando a los ejecutivos municipales del Estado de México, en donde exista el régimen de propiedad en condominio, para que a la mayor brevedad, elaboren y promulguen el reglamento que norma la descripción, uso y destino del condominio, forma de convocar a asambleas de condóminos, prohibición sobre el almacenamiento de sustancias de alto riesgo, formas de extinción del condominio, suministro de servicios públicos municipales, sustitución temporal del administrador o comité de administración, y las causas y condiciones para removerlos y fundamentalmente haga cumplir el artículo 45 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México a fin de promocionar la cultura condominal así como las vías y procedimientos a seguir en caso de controversias.

Considero que si las instancias de los gobiernos municipales comunican los derechos y deberes condominales de manera inmediata y expedita a la entrega recepción de las viviendas y dinamizan la constitución de las administraciones condominales, los residentes regularán necesariamente sus actitudes personales, sujetándose a la normatividad establecida o haciéndose acreedores a las sanciones correspondientes.

Democratizar el proceso administrativo Público estructurando las políticas y procesos administrativos que hagan posible que las necesidades y decisiones fluyan en dos sentidos, que los gobiernos comprendan que son mandatarios del pueblo no su capataz ni ejecutor, utilicen óptimamente sus recursos y operen programas cuya misión sirva comprometidamente a la sociedad, actúen con autonomía necesaria para operar con eficacia y eficiencia y fundamentalmente que integre a la ciudadanía residente en los condominios fomentando su participación en la elaboración y aplicación de las políticas públicas necesarias para alcanzar la excelencia condominal con base en un nuevo paradigma socializado diario y continuo, acatando la voluntad de los mexiquenses, que se haga justicia, que no se siga violando la constitución, sus leyes y reglamentos y si se pretende cambiar el

espíritu, el contenido y la esencia de un artículo reglamentario, este se deberá de llevar a cabo mediante consultas populares.¹⁹⁰

Crear Direcciones Municipales de Vivienda en Condominio, en los Ayuntamientos del Estado de México, conviniendo la FESA la ubicación de profesionistas de la Ciencia Política y Administración Pública en los puestos titulares de las 125 direcciones, que se responsabilicen de hacer cumplir la Ley, conocer e impartir educación y cultura condominal que incorpore capacitación integral continua a los administradores y a los condóminos en sus mismos inmuebles de residencia, que forme, reactive y proyecte valores individuales y sociales, visión arquitectónica, asuntos legales, contables y administrativas referentes a los asuntos condominales, con la asesoría de abogados, ingenieros, arquitectos, contadores, sociólogos que concienticen e instruyan conocimiento y práctica de los derechos y obligaciones derivados de la ley condominal, de las instituciones fiduciarias, escrituras notariales, el reglamentos Municipal, elaboración de los reglamentos internos al condominio, prevención de vicios y daños posteriores detectados y muy precisamente la práctica de valores éticos necesarios para cohabitar en una realidad socializada. Que el gobierno se vea en los inmuebles para, con y entre los condóminos promoviendo la praxis, reflexión, y acción del hombre sobre el mundo para transformarlo.¹⁹¹

El desafío actual es resocializar a la sociedad, enriqueciendo la esfera privada, fomentando las relaciones de amistad y amor entre las personas y de atención a las cosas. controlar la comunicación mediatizada.¹⁹²

Liberar la función de los servidores públicos estatales y municipales para que sean capaces de dejar de lado gran parte de las propuestas de la ortodoxia administrativa, conjuntar múltiples criterios de análisis, trabajar con varias visiones e ideas sobre los asuntos que deberán atender y tener la capacidad de visualizar las realidades con sus varias aristas, convertir al municipio en promotor de su propio

¹⁹⁰ García Ortega, Cuahutémoc, intervención en la explanada del palacio municipal de Naucalpan, 21 de septiembre de 1997, p. 9

¹⁹¹ Freyre, Paulo, La educación como práctica de la libertad, 13ª edición, edit. Siglo XXI, 1973, p. 7.

¹⁹² Tenzer, Nicolás, La Sociedad Despolitizada, España, 1992. de Bogotá, pp.2 y 3.

desarrollo, que sea integral para todos y cada uno de los miembros de la comunidad; por ello, los servidores públicos deberán generar políticas acordes a las demandas y necesidades condominales, constituyéndose en promotores y mediadores entre las instancias gubernamentales y los residentes.

Actualizarlos constantemente para que los puestos municipales dejen de ser botines de pequeños grupos que al ganar las elecciones tienen a su disposición todos y cada uno de los puestos del municipio, ya que la administración se mueve tradicionalmente con cuadros y equipos de trabajo cuyo mérito reside, exclusivamente, en lo incondicional de su accionar al deseo del político que los invitó a colaborar.

Es necesaria la preparación académica, la competencia, la especialización y la capacitación constante de los servidores públicos en todos los niveles, pero ante todo hacerles conciencia de que se les contrata para desempeñar una labor que requiere de interés personal, sensibilidad, responsabilidad, honestidad, esfuerzo, de entrega personal plena y fundamentalmente de compromiso social con quienes cumplen con el pago de sus contribuciones.

Y aun que es claro que las instituciones educativas no pueden cambiar por sí solas lo que ya está podrido hasta la médula, pues los valores los aporta la familia desde el momento en que se nace. Los jóvenes aprenden lo que los padres y madres les enseñan: valores como la honestidad, respeto y la solidaridad. Juntamente con las familias, las Universidades y en general las instituciones educativas en todos sus niveles, deben ser parte esencial en la formación de valores en los individuos, por eso en todas debería haber un currículum académico que incluya temas de ética y transparencia, otorgándoseles tanta importancia como a los de derecho civil, matemáticas o teoría del Estado.¹⁹³

¹⁹³Mota, Carlos, Cubículo estratégico, Milenio diario, lunes 1 de marzo de 2004, p. 3.

Trasparentar y enfatizar los límites institucionales públicos y privados en la construcción, entrega y recepción de inmuebles para evitar la omisión, evasión, encimamiento o duplicidad de responsabilidades legales y administrativas a fin de hacer idónea y expedita la entrega y ocupación de la vivienda ya que los adquirentes de los condominios se enfrentan a problemas de origen ocasionados por la maraña burocrática, ineficiencia o complicidad de las instituciones privadas y públicas que intervienen en el proceso de planeación urbana, construcción, escrituración, financiamiento, ventas, entrega y proporción de los servicios públicos en los inmuebles de adquisición, induciendo a situaciones de desaseo institucional que afectan gravemente a los residentes quienes al tratar de solventar las anomalías encuentran confusiones institucionales y lagunas de legalidad que dañan su patrimonio.

Particularmente el comportamiento de los servidores públicos está provocando que los ciudadanos y en especial los jóvenes detesten y rechacen las acciones que desde el gobierno se generan. Es grave ver que la sociedad ya le está pasando su factura a los partidos que llegan al poder cuando vemos que los jóvenes, especialmente aquellos que están en plena formación profesional, dejan en el último lugar de sus aspiraciones la posibilidad de militar en algún partido. Nuestros jóvenes no quieren saber de política y tienen razones muy de peso.¹⁹⁴

Y posiblemente debe tomarse en cuenta su perspectiva en razón de que quienquiera que haga política anhela llegar al poder como medio para el logro de otras miras, ya sea por puro ideal de egoísmo, o al "poder por el poder", para disfrutar una sensación de valimiento, la cuál le es concedida por el poder.¹⁹⁵

Por ello es importante desempeñar en materia de vivienda la rectoría, inducción y regulación, hacer de la gestión pública un instrumento eficaz para abrir nuevas operaciones jurídicas, sociales y administrativas; indicar métodos, organizar

¹⁹⁴ Latapí, Pablo Nos pegaron a todos, Ciudad, Crónica, miércoles, 3 de marzo 2004, p. 14.

¹⁹⁵ Weber, Max, El político y el científico, Ediciones Coyoacán, S.A. de C.V., primera edición, 1994 México, 7ª edición, pp. 9.

esfuerzos y dar cauce a la participación corresponsable de los diversos sectores de la sociedades ¹⁹⁶

Obligar al pago de daños e inhabilitar a las Fiduciarias y constructoras que edifiquen los condominios con espacios insuficientes, en lugares insalubres, con vicios ocultos, peligrosos y de riesgo, en razón de que los fines económicos, en ocasiones, cubren los privilegios de grupos que han vivido de la explotación y la rapiña de los recursos públicos durante décadas y usufructúan la economía de los adquirentes de viviendas, así como los políticos que se han aprovechado de ellos y que los protegen, situación que se entiende razonable porque defienden sus privilegios, sus bolsillos y su *modus vivendi*, dado que ellos no viven en esas unidades habitacionales de interés social, deteriorando la dignidad de la abrumadora mayoría de los mexicanos. ¹⁹⁷

Estas prácticas culturales de los empresarios mexicanos que además retardan las entregas de las propiedades, presentan anomalías en los contenidos y entrega de escrituras, requieren moral y ética y por otra parte se tienen que estarlos capacitando para que su mentalidad sea de competitividad, de calidad, de entrega a tiempo empatando los conceptos de empresario y emprendedor porque un emprendedor puede ser un político o un empleado, pero para ser empresario y emprendedor se necesita cierta formación. ¹⁹⁸

Constituir urgentemente las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras en cada Ayuntamiento en donde el Régimen de Propiedad en condominio sea vigente, que por mandato de la ley deben estar actuando desde el 11 de julio del 2002, para dirimir los conflictos y contraposiciones de intereses condominales, emitiendo sus laudos y contando con el auxilio de la fuerza pública.

¹⁹⁶ Torres Mascota, Javier, "Análisis Conceptual Legislativo, económico y Socio político de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal", pp. 140.

¹⁹⁷ Vera, Oscar, ¿mitad del camino?, El Independiente, lunes 01 de diciembre de 2003, p. 12.

¹⁹⁸ Ortega, Adolfo, Entrevista a José Luis Barraza, Presidente de Coparmex, El Independiente, lunes 01 de diciembre de 2003, p. 5.

El Poder Judicial del Estado de México está en busca de nuevas fórmulas que permitan mejores alternativas en la aplicación de justicia, trabajando básicamente en dos programas, la instalación de los centros de Mediación y las Salas Unitarias. El primero es el medio alternativo de aplicación de justicia sin presencia de un Juez, que ya se está aplicando en Toluca y Tlalnepanitla y se pretende que Naucalpan tenga un Centro de Mediación de justicia alternativa.

En el papel, las Salas Unitarias se harán cargo de las inconformidades relativas a los delitos penales no graves, lo que permite acercar la justicia cada vez mas a la gente que la reclama, entre ellos los de controversia entre condóminos, actualmente estas salas funcionan en Texcoco y se pretenden establecer en Tlalnepanitla, Naucalpan, Ecatepec y Atizapan, entre otros, estas acciones evitaran los desplazamientos de los litigantes y que la población tenga que recorrer grandes distancias.

Municipalizar los servicios comunes en el interior de los inmuebles condominales en cuanto al costo y mantenimiento de alumbrado público, céspedes, jardinería, tuberías de agua, cisternas, tanques y tinacos, conductores eléctricos, vigilancia y los trámites de escrituras públicas por constitución de las administraciones ante las notarías públicas y que los condóminos paguen exclusivamente los costos de los servicios generados al interior de los edificios y las propiedades indivisas o casas como son los pasillos, escaleras y cubos, la factibilidad de esta propuesta se sustenta en el basto número de contribuciones prediales que, mayormente en el caso de los condominios verticales, se multiplican por varios pisos sobre un solo predio.

Combatir la corrupción. Este fenómeno que se reproduce entre autoridades y ciudadanos es un cáncer que debemos finiquitar todos, cada uno desde su centro de responsabilidades "¿Somos un país corrupto?", Según transparencia Internacional, en 2003 México ocupaba dentro del índice de percepción de éste fenómeno el lugar 64 entre 133 naciones. La abrumadora mavoría de los mexicanos no somos corruptos.

La corrupción se localiza principalmente en la elite rectora ¹⁹⁹.

Es decir en los poderosos que utilizan el poder para obtener ventajas indebidas. Viven en un estilo cortesano de despilfarro y de cinismo. Es bueno que los políticos y los administradores públicos se sientan vigilados, que tengan que rendir cuentas de su conducta cada día. ²⁰⁰

Se debe construir una infraestructura ética que ataque la corrupción desde diferentes puntos, incluso desde el proyecto de servicio civil. Requerimos un mejor desarrollo de los perfiles profesionales en la educación y en la capacitación y entrenamiento de los servidores públicos. Varios de esos elementos nos conducen a un enfoque contingente que represente una forma de salir de esos dilemas: Entre aplicar la nueva gerencia pública o la vieja administración pública.

Requiere que haya un esfuerzo deliberado y sistemático de las autoridades municipales para que implementen acciones a fin de que desde las escuelas, los profesores asuman la responsabilidad de que no solo deben transmitir conocimientos y los planes de estudio, sino una educación integral, fundamentada en la ética, en los valores que permita la necesidad de instalar un mapa de ruta no solo para los políticos, sino para todos los que intervienen en lo público. En esa medida estaremos abonando al cambio social. ²⁰¹

Constituir la Asociación Estatal de Administradores Condominales que represente y haga valer los intereses de los residentes en condominio, los defiendan ante las decisiones unilaterales de las instancias del gobierno, los abusos de las inmobiliarias, constructoras, fiduciarias e intermediarios que comúnmente son

¹⁹⁹ Ortiz Pinchetti, José Agustín, La vida (breve) en San Lázaro, más focos rojos, La jornada, domingo 7 de marzo 2004, p 23.

²⁰⁰ Méndez, José Luís, La modernización administrativa, Revista Enlace, número 48, mayo- junio, 1998, p. 26.

²⁰¹ Jusidman, Clara, Presidenta de Iniciativa Ciudadana A.C., Foro El Universal, 25 de abril, 2005, pág. A16.

adversas a los residentes y sea el interlocutor válido en los acuerdos que necesariamente se realicen alrededor de la vida en condominio.

Instaurar el seguro por riesgo de trámite gubernamental que proteja la asistencia de los condóminos, forzada o necesaria, a las oficinas de los gobiernos municipales, los riesgos viales por el transcurso, los costos irre recuperables de tiempo invertido, el dinero por gastos de transporte, así como los inhumanos, insensibles o déspotas tratos a que son sometidos por las burocracias municipales, estatales y federales. Esta acción podrá obligar a que los servidores públicos acudan para sus acuerdos y tomas de decisiones a los territorios, domicilios y horarios que mas convengan a los ciudadanos.

ANEXO: LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio EN EL ESTADO DE MEXICO.

ARTURO MONTIEL ROJAS, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

DECRETO NÚMERO 59

LA H. "LIV" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO

DECRETA:

LEY QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN

CONDominio EN EL ESTADO DE MEXICO.

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente ley es de interés público y tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes.

Artículo 2.- Para efectos de ésta ley se entiende por:

- I. Ley: la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México;
- II. Escritura constitutiva: documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad condóminal;
- III. Reglamento General de Condominio: ordenamiento municipal de las edificaciones sujetas al régimen de condominio, que regula la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos, expedido por los ayuntamientos;
- IV. Condominio: inmueble cuya propiedad pertenece pro indiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación;
- V. Condómino: persona física o moral, que en calidad de copropietario aproveche una unidad exclusiva de propiedad, así como aquella que haya celebrado contrato en el cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto al régimen de propiedad en condominio;
- VI. Unidad de propiedad exclusiva: el piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos;
- VII. Bienes y áreas de uso común: aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes;
- VIII. Asamblea: órgano máximo de decisión de un condominio, integrado por la mayoría de los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio;
- IX. Residente: persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva;
- X. Reglamento Interior del Condominio: conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio. Es aprobado por la asamblea y se hará constar en testimonio notarial.

Artículo 3.- Son autoridades competentes para la aplicación de la presente Ley, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado, los ayuntamientos y las demás que señale el presente ordenamiento.

CAPITULO SEGUNDO

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 4.- Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel en el que los pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente por pertenecer a distintos propietarios y que además, tengan salida propia a un elemento común sobre el cual tengan derecho exclusivo de propiedad, o frente a una vía pública.

Artículo 5.- El régimen de propiedad en condominio se constituye:

I. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que conste un inmueble, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno;

II. Cuando los diferentes pisos departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan dentro de un inmueble, y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación de personas distintas;

III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada indivisible;

IV. Por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables;

V. Derivado de la partición de una copropiedad, cuando de la misma se generen dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan áreas e instalaciones comunes.

El condominio se constituirá sobre las construcciones en proceso de construcción o terminadas.

Los ayuntamientos únicamente autorizarán el cambio a régimen condominal en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad e intensidad de aprovechamiento e imagen urbana, restricciones y demás normatividad aplicable.

Artículo 6.- Los condominios podrán ser de tipo habitacional social progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre, industrial o agroindustrial, de abasto, comercio, servicios y mixto.

Artículo 7.- Según la naturaleza de quien los constituya, los condominios serán: de orden privado, los que constituyan los particulares; y de orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado o los municipios.

Artículo 8.- Los condominios por su estructura podrán ser: verticales, horizontales y mixtos.

Artículo 9.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I. La ubicación, dimensiones y linderos de terreno que corresponda al condominio de que se trate, con la especificación precisa del resto de las áreas, si ésta ubicado dentro de un conjunto urbano. Cuando se trate de grupos de construcciones, los límites de los edificios o secciones que de por sí deban construir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condominios en grupos distintos.

II. Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio.

III. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva; sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

IV. El valor nominal, que para los efectos de ésta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

V. El uso general del condominio y el particular de cada unidad de propiedad exclusiva;

VI. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

VII. Los datos de identificación de la póliza de fianza o de la hipoteca que se hubiere rendido, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos de ésta;

VIII. Las cuotas iniciales para la construcción de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, respectivamente;

IX. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.

Al apéndice de la escritura, se agregarán debidamente certificados por fedatario público, el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, así como el Reglamento Interior del Condominio.

Artículo 10.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y aquellas en la que consten actos de dominio que afecten el condominio, deberán inscribirse en el Registro Público de Propiedad.

Artículo 11.- En todo contrato de adquisición de los derechos sobre un piso, departamento, vivienda, local, área o nave, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura

constitutiva que prevé el artículo 9 de esta Ley, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento General de Condominio.

Artículo 12.- Será procedente la modificación del régimen de propiedad en condominio, únicamente cuando se hayan enajenado las partes de propiedad exclusiva o cuando el total de los titulares de las unidades de propiedad exclusiva acuerden fusionarlas y enajenarlas a favor de una sola persona.

Para la modificación se observará el mismo procedimiento que para su constitución.

CAPITULO TERCERO

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN

Artículo 13.- En el régimen de propiedad de condominio, los titulares de una unidad de propiedad exclusiva gozarán de los derechos de que como propietario les otorga la legislación civil.

Artículo 14.- El condómino tendrá derecho exclusivo sobre la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como la copropiedad de los elementos comunes del condominio.

Los condóminos y residentes del condominio usarán sus unidades exclusivas de propiedad de acuerdo a lo contenido expresamente en la escritura constitutiva del condominio.

Artículo 15.- Cuando el condómino arriende, subarriende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatarios o comodatario de sus obligaciones respecto al condominio. El condómino y el residente convendrán entre sí el cumplimiento de las obligaciones ante los demás condóminos y los casos en que el residente podrá tener la representación del condómino en las asambleas que se celebren.

Artículo 16.- Son derechos de los condóminos:

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva;
- II. Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos;
- III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio;
- IV. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio;
- V. Solicitar a la administración y a la mesa directiva información respecto al Estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- VI. Acudir ante las mesas de arbitraje a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar;
- VII. Acudir a las mesas de arbitraje a solicitar su intervención por violaciones a la presente ley, el Reglamento General de Condominio o al Reglamento Interior del Condominio, por autoridades o particulares.

Artículo 17.- Son objeto de propiedad común:

- I. El terreno, sótanos, pórticos, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, techos, senderos, elevadores y calles interiores, así como los espacios que hayan sido señalados en las licencias de construcción como estacionamiento de vehículos, excepto los de propiedad exclusiva;
- II. Los locales destinados a la administración, portería y vigilancia;
- III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, extintores, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;
- IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general;
- V. Cualesquiera otras partes o instalaciones de condominios que se resuelvan por unanimidad de los condóminos o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva.

Artículo 18.- Serán copropiedad, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí las unidades de propiedad exclusiva.

Artículo 19.- La renuncia que haga un condómino respecto de los derechos de gozar o usar los bienes, servicios o instalaciones de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que impone esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento General de condominio y demás disposiciones legales aplicable.

Artículo 20.- Cada condómino usará la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica, por lo que le está prohibido:

- I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva;
- II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes;
- III. Aún en el interior de su propiedad, realizar todo acto que impida o haga menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen Estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;
- IV. Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material;
- V. Tener animales, no importando especie y tamaño de los mismos, salvo aquellos casos que sean expresamente permitidos por el Reglamento Interior del Condominio o acordado por la asamblea;
- VI. En el caso de condominios para uso comercial o industrial, destinarlos a un giro distinto al establecido en la escritura constitutiva, siempre y cuando este sea de los permitidos por el respectivo Plan de Desarrollo Urbano;
- VII. Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales;
- VIII. Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino;
- IX. Generar ruidos y alteraciones a la paz o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás condóminos;
- X. Realizar actividades nocturnas que bien pudiéndose hacer de día, causen molestia o no permitan el descanso de los demás vecinos.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, estará obligado a dejar de hacer las acciones mencionadas, así mismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique.

Artículo 21.- Los condóminos y residentes de los departamentos ubicados en planta baja y primer piso, así como los del último piso superior, no tendrán más derechos que los restantes condóminos, salvo que lo establezca el Reglamento Interior del Condominio. Los condóminos de la planta baja, no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni realizar construcciones en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso superior, no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

Artículo 22.- Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad exclusiva, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

Queda prohibido abrir claros o ventanas, pintar, o decorar la fachada o las paredes exteriores o realizar remodelaciones que rompan con el diseño del conjunto o que perjudique la estética general del condominio.

Artículo 23.- En los condominios serán obligatorios para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

Artículo 24.- Para la ejecución de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

- I. Las obras necesarias para mantener la seguridad, estabilidad y conservación del condominio y para el funcionamiento normal y eficaz de los servicios, así como las obras de carácter urgente, se efectuarán por la administración, bastando la comunicación a la mesa directiva, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste resulte insuficiente o sea necesario efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que resuelvan lo conducente. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes o instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos a falta de administrador;

II. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que *sín ser necesarias* si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los condóminos;

III. El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrán proceder a la reparación de los mismos en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél o hacer efectiva la fianza que prevé el artículo 9 de esta Ley.

Se prohíben todos los actos y obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad y conservación de la construcción o afecten la comodidad del condómino; los que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a uno sólo de los condóminos; y los que dañen o demeriten cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

Artículo 25.- Tratándose de condominios financiados o construidos por organismos federales, estatales o municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a terceros bajo ningún título, los derechos de la unidad de propiedad exclusiva, observando las disposiciones y reglas que establezcan los propios organismos.

Artículo 26.- Los condóminos que pretendan dar en arrendamiento, comodato o enajenar la unidad de propiedad exclusiva de que se trate, deberán hacerlo del conocimiento de los demás condóminos a través del administrador del condominio, sin que ello represente el otorgamiento del derecho de preferencia o del tanto para unos u otros.

En caso de que un condómino desee vender la unidad de propiedad exclusiva, también lo notificará al organismo que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del condominio, de notario público o judicialmente.

Artículo 27.- Queda prohibido que una misma persona por sí o por medio de otra, adquiera más de un departamento, vivienda, local o unidad de propiedad exclusiva en los condominios financiados o construidos por organismos públicos, so pena de rescindirle el contrato respectivo.

Iguals sanciones se les aplicarán a las personas que siendo propietarias de inmuebles en el centro de población correspondiente, por sí o por interpósita persona, adquieran una unidad de propiedad exclusiva en condominios construidos o financiados por organismos públicos.

CAPITULO CUARTO

DE LA ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 28.- Las asambleas serán de dos tipos: generales y extraordinarias; para su celebración se observarán las siguientes disposiciones:

I. Las generales se celebrarán por lo menos cada seis meses y tanto éstas como las extraordinarias, cuantas veces sean convocadas conforme a esta Ley y al reglamento interior del condominio;

II. Cada condómino gozará de un voto, independientemente del porcentaje del valor que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del condominio;

III. La votación será personal, nominal y directa, sin perjuicio de que el reglamento interior del condominio determine otros procedimientos;

IV. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple, excepto en los casos en que la ley y el Reglamento interior del Condominio establezcan una mayoría especial;

V. El secretario de la mesa directiva llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por el secretario del ayuntamiento. Las actas, por su parte, serán autorizadas por el contralor de la mesa directiva o quien haga sus veces;

VI. La convocatoria deberá realizarse con diez días de anticipación para el caso de asambleas generales, y cinco para las asambleas extraordinarias, debiendo incluirse en ella el lugar, día y hora de celebración, así como el orden del día;

VII. Para declarar válida una asamblea deberá contarse cuando menos con la asistencia de más del cincuenta por ciento de los condóminos, con excepción de las asambleas en las que se realice el nombramiento de administrador y mesas directivas, para las cuales el quórum se formará con la presencia de por lo menos las dos terceras partes de los condóminos con derecho a voz y voto.

Las determinaciones y acuerdos tomados por la asamblea obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes.

Artículo 29.- Serán facultades de la asamblea, sin menoscabo de las demás que le otorgue el reglamento interior del condominio las siguientes:

- I. Nominar y remover al administrador o al comité de administración en los términos del reglamento interior del condominio, excepto al que funja el primer año, que será designado por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio;
- II. Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador o del comité de administración y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados con motivo del desempeño de su cargo;
- III. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al desempeño de su función y al manejo de los fondos bajo su cuidado, para el mantenimiento, administración y reserva para la reposición de implementos;
- IV. Revisar y, en su caso, aprobar el Estado de cuenta semestral que presente el administrador o el comité de administración;
- V. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos de cada año, debiendo acordar la contratación de seguros contra incendios o terremotos, de conformidad con los artículos 938 y 940 del Código Civil vigente en el Estado, lo cual se efectuará con cargo al fondo de mantenimiento y administración;
- VI. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador o comité de administración infrinja las disposiciones de esta Ley, del reglamento interior del condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;
- VII. Acordar lo procedente respecto a la prestación de los servicios y problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares;
- VIII. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos, incluyendo las cuotas o aportaciones en numerario que deberá cubrir cada uno de los condóminos;
- IX. Crear, aprobar, modificar y protocolizar el Reglamento Interior del Condominio;
- X. Modificar la escritura constitutiva del condominio, en los casos y condiciones que prevean las disposiciones legales aplicables, siempre y cuando sea manifiesta la voluntad de todos los condóminos.

Tratándose de unidades habitacionales de más de sesenta viviendas o locales, las facultades establecidas en las fracciones I, V Y VI, corresponderán a las asambleas por manzana o por lote.

Artículo 30.- Los condominios serán administrados por un comité de administración o por un administrador, que designará la asamblea, mismo que durará en su cargo un año, teniendo la posibilidad de reelegirse únicamente hasta por otro período igual.

En el caso de que se opte por un administrador, éste podrá ser o no alguno de los condóminos. Si lo es, quedará exceptuado por acuerdo de la asamblea de otorgar la garantía a que se refiere la fracción III del artículo anterior. Si la administración recae en un comité, éste tomará sus resoluciones por acuerdo de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, en caso de desacuerdo, someterá el asunto a la asamblea. El comité designará a la persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración.

Cuando el condominio esté constituido por sesenta o más unidades de propiedad exclusiva, se podrá elegir por lote o por manzana un comité de administración o administrador quien establecerá las cuotas o aportaciones con base al valor comercial del inmueble tomado al día de la determinación y no podrán éstas exceder del 1% del valor del mismo.

Cuando el pago de las cuotas o aportaciones se divida en mensualidades éstas habrán de cubrirse por adelantado. El monto de los fondos se integrará en proporción al valor de cada unidad de propiedad exclusiva, según lo establecido en la escritura constitutiva.

Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en la escritura constitutiva del condominio. El fondo de reserva en tanto no se use deberá invertirse en valores de renta fija redimibles a la vista. El fondo destinado al mantenimiento y administración será bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

Las decisiones respecto a asuntos de convivencia cotidiana, serán facultad de la asamblea, incluyendo las modificaciones a la propiedad condominal, excluyendo los cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento y de altura máxima permitida.

Artículo 31.- Corresponde al administrador o al comité de administración:

- I. Cuidar, vigilar y mantener en buen Estado las instalaciones, los bienes del condominio y los servicios comunes;
- II. Tener la representación de los condóminos respectivos, en los problemas que surjan derivados de la contigüidad con otros condominios o casas unifamiliares;
- III. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;
- IV. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra persona;
- V. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interior del condominio;
- VI. Recabar las aportaciones de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y reserva, debiendo otorgar el recibo correspondiente, así como entregar bimestralmente a cada condómino el Estado de cuenta del condominio;
- VII. Convocar a las asambleas generales y extraordinarias, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, en la escritura constitutiva y en el reglamento interior del condominio;
- VIII. Fomentar entre los condóminos el cumplimiento de la presente Ley, la escritura constitutiva del condominio y el reglamento interior del condominio;
- IX. Gestionar ante los ayuntamientos la prestación de los servicios públicos municipales al interior del condominio;
- X. Publicar en lugar visible del condominio o en el sitio destinado para ello, las convocatorias para asambleas, así como los acuerdos que se tomen en las mismas a efecto de enterar a los ausentes.

Artículo 32.- El administrador o el presidente del comité de administración, será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio. Contará con poder para administrar bienes, y para pleitos y cobranzas. Para contar con facultades que requieran cláusulas especiales, se requerirá del previo acuerdo de la asamblea, salvo que el Reglamento Interior del Condominio ya lo prevea.

Artículo 33.- Con el objeto de que el administrador o el comité de administración cumplan con las obligaciones establecidas, cada condominio contará con una mesa directiva, la cual se nombrará anualmente por la asamblea y estará integrada de tres a cinco condóminos, los cuales fungirán como presidente contralor, secretario y, en su caso, vocales, y tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

- I. Verificar que el administrador o comité de administración cumpla los acuerdos de la asamblea general;
- II. Determinar lo procedente en caso de incumplimiento por parte del administrador o comité de administración;
- III. Verificar los Estados de cuenta que debe rendir el administrador o comité de administración ante la asamblea y, en su caso, dar cuenta a ésta de las observaciones encontradas;
- IV. Coadyuvar con el administrador o comité de administración del condominio a fomentar entre los condóminos el respeto y conservación de las áreas comunes, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas y aportaciones que fije la asamblea;
- V. A través de su secretario, llevar un libro de actas en el que constarán los acuerdos tomados en las asambleas, que tendrá a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados en el mismo, debiendo informarles por escrito a cada uno de los condóminos, las resoluciones que adopte la asamblea.

CAPITULO QUINTO

DE LOS GASTOS, GRAVAMENES Y CONTRIBUCIONES

Artículo 34.- Es obligación de todos los condóminos contribuir a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, así como cubrir las cuotas que para tal efecto establezca la asamblea.

Artículo 35.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda diversas áreas de uso común destinadas a servir únicamente a una parte, sección o condominio, los gastos especiales que de ellos se deriven correrán a cargo del grupo de condóminos beneficiados.

Artículo 36.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran puntualmente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que fije el Reglamento Interior del Condominio, pudiendo hacerse efectivo a través del administrador o comité de administración por acuerdo de la asamblea o en su caso, por la mesa de arbitraje, siempre que la promoción sea suscrita por el administrador o por el presidente de la mesa directiva, acompañada de los recibos pendientes de pago, así como copia del acta de asamblea en que se hayan determinado las cuotas.

Artículo 37.- Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto a régimen de propiedad en condominio, considerado éste en su conjunto, serán a cargo de los condóminos proporcionalmente.

Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen fiscal que corresponda a su propiedad; toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los condóminos para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

Artículo 38.- Si quien incumple con las obligaciones fuese un residente, el administrador notificará dicha situación al propietario y si después de transcurridos quince días contados a partir de la fecha de notificación no obtuviere una respuesta, el administrador demandará a ambos en los términos establecidos en la presente Ley.

Artículo 39.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se registrarán por:

- I. La presente Ley;
- II. La escritura constitutiva del condominio;
- III. El Reglamento General de Condominio;
- IV. El contrato de compraventa o promesa de venta respectivo;
- V. La legislación urbana aplicable;
- VI. El Reglamento Interior del Condominio.

La violación al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo, serán sancionadas, en términos del artículo 47 de la presente ley y como corresponda, por lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables.

CAPITULO SEXTO

DESTRUCCION, RUINA Y RECONSTRUCCION

DE LOS BIENES EN CONDOMINIO

Artículo 40.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado, por acuerdo de la mayoría de los condóminos se procederá a su reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso, a la venta, con arreglo a las disposiciones legales aplicables.

Si la destrucción fuere menor, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior, serán tomados por acuerdo del setenta y cinco por ciento de los condóminos.

Si en los casos a que se refieren los párrafos anteriores el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ésta en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar a favor de la mayoría, si en ésta conviene con los minoritarios, pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han realizado los minoritarios.

Artículo 41.- En caso de ruina del condominio, por acuerdo de la mayoría del total de los condóminos, podrá acordarse, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, observando las prevenciones del artículo anterior.

CAPITULO SEPTIMO

DE LAS AUTORIDADES

Artículo 42.- Las autoridades competentes del Gobierno del Estado y de los municipios, previa la autorización de un condominio o zona de condominios, deberán verificar que los mismos reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de desarrollo urbano, ecología, salubridad y protección civil.

Artículo 43.- Los Ayuntamientos, podrán emitir el Reglamento General de Condominio, mismo que contará con las disposiciones siguientes:

- I. Descripción, uso y destino del condominio;
- II. Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la preside;
- III. Prohibición sobre el almacenamiento de sustancias tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo;
- IV. Medidas provisionales en caso de ausencia temporal del administrador o comité de administración;
- V. Formas de extinción del condominio;
- VI. Especificaciones sobre el suministro de servicios públicos municipales;
- VII. Las causas y condiciones bajo las cuales procederá la remoción del administrador o consejo de administración del condominio.

Artículo 44.- Es obligación de las autoridades municipales proporcionar a los condóminos los servicios públicos de su competencia, así como a los ayuntamientos otorgar los servicios públicos a que se refiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en igualdad de circunstancias que a otros desarrollos industriales, habitacionales, comerciales o de servicios no sujetos al régimen condominal.

Artículo 45.- De manera semestral, los ayuntamientos por conducto de las dependencias competentes, realizarán campañas tendientes a la promoción de la cultura condominal, en las que deberán realizar charlas, conferencias y entrega de material que contenga los derechos y obligaciones de condóminos y residentes, así como las vías y procedimientos a seguir en caso de controversias.

Artículo 46.- Los Ayuntamientos a través de las Oficinas Conciliadoras y Calificadoras, serán la autoridad competente para desahogar los procedimientos arbitrales para resolver controversias en materia de propiedad en condominio.

TITULO I

De las sanciones

CAPITULO VIII

De la resolución de controversias

Artículo 47.- Los condóminos que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, el Reglamento General de Condominio o el acta constitutiva del condominio, podrán ser sancionados con:

- I. El pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento Interior del Condominio y la restricción del derecho de voto en las asambleas, por no cumplir en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- II. Cubrir el costo que se genere por la reparación o reestablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia;
- III. Multa equivalente a dos aportaciones del fondo de mantenimiento y administración, independientemente de la demolición de las obras realizadas en contravención de lo dispuesto en los artículos 20 fracción IV y 24 de la presente Ley;
- IV. Multa equivalente a una aportación del fondo de mantenimiento y administración a los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones señaladas en las fracciones II y III del artículo 20.

Artículo 48.- Las sanciones aplicables por la inobservancia de lo establecido en las fracciones I, V, VI, VII, VIII, IX Y X del artículo 20 de esta Ley, serán determinadas por la asamblea que al efecto convoque el administrador o el comité de administración. La resolución que se adopte, será notificada dentro de los cinco días siguientes.

Artículo 49.- Si transcurridos diez días posteriores a aquel en que fue notificado el condómino del acuerdo de la asamblea en que se determinó la sanción o se firmó el convenio ante la Oficialía Conciliadora y Calificadora, éste no cumpliera con la misma, el administrador o comité de administración procederá a hacerlo del conocimiento de la autoridad municipal para que ésta la haga efectiva.

Artículo 50.- Las controversias que se susciten con motivo del incumplimiento de las obligaciones por parte de los condóminos, de los administradores o del Comité de Administración; o por violaciones al Reglamento General del Condominio o al Acta Constitutiva del condominio, serán resueltas a través del procedimiento de arbitraje, en los términos de la presente ley.

TITULO SEGUNDO

del procedimiento de arbitraje

Artículo 51.- El procedimiento de arbitraje se substanciará ante las mesas de arbitraje de las Oficinas Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente ley.

Sus laudos tendrán imperio legal y las autoridades podrán contar con el auxilio de la fuerza pública para ser acatados.

Las mesas de arbitraje estarán a cargo preferentemente de profesionales en derecho, quienes deberán cuando lo amerite el caso, auxiliarse de peritos y áreas técnicas de la administración municipal.

Artículo 52.- El arbitraje tendrá como característica ser un procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte.

Artículo 53.- Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los administradores en los casos señalados en la presente ley, así como las mesas directivas, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Para iniciar el procedimiento arbitral ya sea el administrador, la mesa directiva o cualquier persona, deberán presentar ante las mesas arbitrales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, un escrito, que será denominado demanda de arbitraje, en el que explique las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la que se toma tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos.

Artículo 54.- Dentro de los tres días siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, la mesa encargada de resolver la controversia, citará a audiencia inicial a las partes interesadas, en la cual la parte actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral y la parte demandada a contestar el escrito inicial, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho.

Artículo 55.- Si en la primera audiencia la mesa de arbitraje considera que cuenta con elementos suficientes para resolver, y si las partes manifiestan expresamente que no desean aportar más pruebas o modificar su demanda o contestación de demanda o reconvenir, la mesa de arbitraje emitirá el laudo correspondiente en el transcurso de los cinco días siguientes a la fecha de su celebración.

Si la parte demandada no se presentara a la audiencia inicial, la mesa de arbitraje resolverá con los elementos proporcionados por la parte actora y por aquellos elementos de que se allegue a través de profesionales o peritos en la materia causa de la controversia. Por acuerdo de las partes o por causa justificada, la audiencia inicial podrá diferirse por una sola ocasión fijándose la celebración a más tardar dentro de los cinco días siguientes.

Artículo 56.- Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes no han llegado a un convenio, o ampliaron, modificaron o reconviniéron, la mesa arbitral las citará para una segunda audiencia, en la que las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos o en su caso plantear alegatos.

Artículo 57.- El procedimiento arbitral terminará por:

- I. Desistimiento;
- II. Laudo que resuelva la controversia;
- III. Acuerdo de las partes mediante convenio ajustado a la legislación civil vigente, el cual tendrá aparejada ejecución.
- IV. Convenio celebrado vía mediación Judiciales, o ante las mesas Calificadoras y Conciliadoras Municipales.

Artículo 58.- Terminada la instrucción del procedimiento, la mesa de arbitraje dictará el laudo (decisión o Sentencia) que resuelva la controversia. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitarán a la mesa, dentro de los tres días siguientes de la notificación, se aclare o corrija. La interpretación que emita la mesa de arbitraje formará parte del laudo.

TITULO TERCERO

De la mediación y conciliación

Artículo 59.- Las Oficinas conciliadoras y calificadoras Municipales del Ayuntamiento hasta antes de emitir sus laudos, podrán remitir a las partes al Centro de Mediación y Conciliación del Poder Judicial, con el intento de que se avengan, previo el consentimiento de estas que conste de manera fehaciente.

Artículo 60.- La mediación y conciliación tiene el carácter de voluntarias y suspenden el procedimiento de arbitraje previsto en el título segundo de la presente ley hasta por sesenta días hábiles.

Artículo 61.- Los convenios suscritos en vía de mediación o conciliación, gozarán de las características que la misma les envista. (2)

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente ley entrará en vigor a los tres meses siguientes de su publicación, plazo dentro del cual las autoridades municipales deberán difundir las disposiciones de la presente ley.

SEGUNDO.- Se abrogan todas aquellas disposiciones de igual o menor rango que se opongan a la presente ley.

TERCERO.- Los regímenes de propiedad en condominio existentes en el Estado de México, a la fecha de la publicación de la presente ley, contarán con seis meses para constituirse en asamblea para elegir administradores, así como para aprobar en su caso, su respectivo reglamento interior.

Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado, haciendo que se publique y se cumpla.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil uno.- Diputado Presidente.- C. Francisco Clara Soria.- Diputados Secretarios.- C. Luis Decaro Delgado.- C. Selma Noemí Montenegro Andrade.- Rúbricas.

Por lo tanto mando se publique, circule, observe y se le dé el debido cumplimiento.

Toluca de Lerdo, Méx., a 11 de abril del 2002. GACETA DE GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO.

BIBLIOGRAFIA

- ¹ Cerroni, Umberto, Introducción al pensamiento político, siglo XXI editores, 9ª Edición, 1976. pp. 1 y 2.
- ² Weber, Max, El político y el científico, Ediciones Coyoacán, S.A. de C.V., primera edición, 1994, México, 7ª edición, pp. 7.
- ³ Álvarez, Marilú, Ética y Política. Universo Político. Escuela Nacional de Estudios Profesionales Acatlán, Año 1, Mayo 1993, No. 5. p. 8 y 9.
- ⁴ Patiño Arias, Patricio, notas en torno a la Política y al Poder. Revista Universo Político. Marzo 1993, p. 3, 4 y 5.
- ⁵ Bokser de Liwerant, Judit y Parsons Dahl: dos tentativas de confinar la realidad política, Estudios Políticos, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM, p.66.
- ⁷ Ayala Espino, José. Economía Pública – una guía para entender al Estado, Editorial UNAM, México, 1997, 1ª edición, p. 18.
- ⁶ Martínez Silva, Mario (coordinador) Diccionario de Política y Administración Pública, Tomo III, Colegio Nacional de Licenciados en Ciencias Políticas y Administración Pública, México, 1981, p. 563.
- ⁹ Duverger, Maurice, Instituciones Políticas y Derecho Constitucional, 6ª Edición, 1ª Reimpresión, Editorial Aries, S.A. México, 1986, p 23.
- ¹⁰ Serra Rojas, Andrés, Ciencia Política. La proyección actual de la Teoría General del Estado", 15ª edición, edit. Porrúa. México, 1997. p. 13.
- ¹¹ Ibidem. p. 283, 284 y 285
- ¹² Kelsen, Hans, Teoría General del Estado, Traducido por Luis Legaz Lacambra. Editora Nacional. México. 1979. P. 18 y 19.
- ¹⁴ Poulantzas, Nicos, Estado, Poder y Socialismo, Ed. Siglo XXI, España Editores, 1979, p. 6 y 27.
- ¹⁵ Ídem. p. 27
- ¹⁶ Von Martin, Alfred, Sociología del Renacimiento, Colección, Fondo de Cultura Económica, 4ª Edición, 1974, México, pp. 25 y 26.
- ¹⁷ Saldívar, Américo, Ideología y Política del Estado Mexicano, 2ª Ed. Siglo XXI, México, 1981. p. 8.
- ¹⁸ Gramsci, Antonio, La Política Y El Estado Moderno, Barcelona, Península, 1971, p. 113.
- ¹⁹ Offe, Claus, Contradicciones en el Estado Benefactor. Editorial Alianza, México, 1991. Pp. 33-39.
- ²⁰ Arriola, Carlos, Los Empresarios y el Estado, Sep 80 e.f.c, México 1981. P.17.
- ²¹ Avalos, Aguilar Roberto, Gestión y Estratégica, Innovación de la Gestión Pública: Análisis y Perspectiva, Edición Internet, 2004.
- ²⁵ CARR, E.H. ¿Qué es la historia?, Conferencias George Macaulay Trevelyan, dictadas en la Universidad de Cambridge en enero- marzo de 1961, biblioteca Breve, Editorial Seix Barral, Barcelona 5ª Edición, 1966, p 186 y 187.
- ²⁶ Weber El político y el científico, Ediciones Coyoacán, S.A. de C.V., primera edición, 1994, México, 7ª edición, pp.
- ²⁷ CARR, E.H. ¿QUÉ ES LA HISTORIA?, Conferencias George Macaulay Trevelyan, dictadas en la Universidad de Cambridge en enero- marzo de 1961, Biblioteca Breve, Editorial Seix Barral, Barcelona 5ª Edición, 1966, p. 184.

- ²⁸ Camou, Antonio, Los tres componentes de la gobernabilidad, *Gobernabilidad y Democracia*, cuadernos de divulgación de la cultura democrática, IFE, p. 15.
- ²⁹ Cfr. Bobbio, Norberto y Nicola Matteucci, *Diccionario de política, siglo XXI*, México, 1981, pp. 742 y 743.
- ³⁰ Rial, Juan, "gobernabilidad, partidos y reforma política en Uruguay", 1987, en *Revista Mexicana de Sociología*, No. 2, abril-junio de 1988, p. 11.
- ³¹ Ídem. p.5
- ³² Amitai Etzioni *Organizaciones Modernas*, 1964, Uteha, México, 1979, p. 15.
- ³³ Xavier Arbós y Salvador Giner, "la gobernabilidad, ciudadanía y democracia en la encrucijada mundial", siglo XXI, Madrid, 1993, p. 13.
- ³⁴ Ídem.
- ³⁵ Locke, John, *Ensayo sobre el gobierno civil* (1690), Orbis, Barcelona, 1985, Cáp. IX, p. 131, p. 90.
- ³⁶ Montes de Oca Maivaes, Juan. *Material para Seminario de Políticas Públicas para asuntos de Gobierno. módulo I*, p. 4.
- ³⁷ Guerrero, Omar, *La Teoría de la Administración Pública*, Ed. Haría, México, 1986. P. 71 y 276.
- ³⁸ Bobbio, Norberto Matucci, Nicola, *Diccionario de Política*, Ed. Siglo XXI, México. P. 743.
- ⁴¹ Op. Cit. Bobbio, Norberto Matucci, Nicola. P.743.
- ⁴² Ídem.
- ⁴³ Ibidem
- ⁴⁴ Guerrero, Omar, *Introducción a la Administración Pública*", ed. Haría, México, 1985, p. 92
- ⁴⁵ Guerrero, Omar, *Políticas Públicas para la Reforma del Estado Moderno*, Tomo II, Marzo, 1992, p. 49-50.
- ⁴⁷ Op. Cit. Bobbio, Norberto, Matucci, Nicola. P. 744.
- ⁴⁸ Ospina Bozzi, Sonia M. *Gestión, Política Pública y Desarrollo Social hacia la Profesionalización de la Gestión Pública*. En *Revista: Gestión y Política Pública*, Vol. II, No. I, México, enero-junio, 1993. p. 56.
- ⁴⁹ Fraga, Gabino, *Derecho Administrativo*, 40ª Edición, Ed. Porrúa. México, 2000, p. 119.
- ⁵⁰ Muñoz Amato, Pedro, *Introducción a la Administración Pública*, p. 38.
- ⁵¹ Woodrow, Wilson, *El Estudio de la Administración*, *Revista de Administración Pública*, Antología 1-54, 1956-1983. Ed. INAP, México, febrero, 1983, p. 393.
- ⁵² Ruíz Sánchez, Carlos, *Manual para la elaboración de Políticas Públicas*, Ed. MIMEO, UNAM, FCPyS, México, 1992, pp. 14-15.
- ⁵³ Ídem p. 15.
- ⁵⁴ Ibidem, p. 14.
- ⁵⁶ Toffler, Alvin, *El Shock del futuro*, España, Pex J, 1993.
- ⁵⁸ Drucker, Peter F. *La Sociedad Post- Capitalista*, Colombia, Grupo Editorial Norma, 1997.
- ⁶¹ *Revista del Consumidor*, *Financiamiento inmobiliario*, PFC, México, número 325, marzo 2004, p. 12 - 19.
- ⁶⁷ Carr, EH. ¿Qué es la historia?, Conferencias George Macaulay Trevelyan, dictadas en la Universidad de Cambridge en enero- marzo de 1961, Biblioteca Breve, Editorial Seix Barral, Barcelona 5ª Edición, 1966, p. 40.

- ⁶⁶ Tito Livio, *Décadas de la Historia Romana*, tomo 1, primera edición, 1987, SEP, DG Publicaciones y medio
- ⁶⁹ A. Doors, Tejada, P. Fuenteseca, M. García Garrido, y J. Burillo. "El Digesto de Justiniano", Editorial Aranzandi, tomo III, Pamplona, 1975.
- ⁷⁰ González y Martínez Jerónimo, "Propiedad sobre pisos y habitaciones", editorial Madrid, 1948, Primera edición.
- ⁷¹ Beatle Vásquez, Manuel, "La propiedad de casas por pisos, séptima edición, Editorial Marfil, S.A., España, 1973.
- ⁷² Ídem
- ⁷³ Poirier, Pierre, "La propiedad horizontal", traducción de Ardell E. Salas, segunda edición, Arayu, Buenos Aires, 1995.
- ⁷⁴ Beatle Vásquez, Manuel, Ob. Cit.
- ⁷⁵ Navarro Aspeitia, *Naturaleza y regulación de la propiedad de casas por pisos*, Editorial Barcelona, 1942.
- ⁷⁶ Valle-Arispe, Artemio de, *Historia de la ciudad de México*, según los relatos de sus cronistas.- Editorial JUS, S.A. 5ª Edición, 1977.
- ⁷⁷ Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española*, XXI edición, Editorial Espasa-Calpe, S.A. Madrid, 1992.
- ⁷⁸ Enciclopedia Jurídica Omeba.
- ⁷⁹ Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano* Tomo III, Bienes Derechos reales y posesiones, sexta edición, editorial Porrúa, S.A., México, 1985.
- ⁸⁰ Borja Martínez, Manuel, *La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano*, Editorial Porrúa S.A., México, 1957.
- ⁸¹ Ordóñez Ruiz, José Luis, "Todo sobre la Administración de Condominios", Editorial Limusa, SA de CV, 1ª Edición, México, 1991.
- ⁸⁴ García Pelayo, Ramón y Gross, *Pequeño Larousse ilustrado*, Ediciones Larousse, 1989, pp. 558 y 988.
- ⁸⁶ Rodríguez Estrada, Mauro, *Psicología del mexicano en el trabajo*, McGraw-Hill, México, 1ª edición, pp. 13- 19.
- ⁸⁹ Rodríguez Estrada, Mauro, *Psicología del mexicano en el trabajo*, Mc Graw-Hill, México, 1ª edición, pág. 39.
- ⁹⁰ Ídem, pág. 41, 42 y 43.
- ⁹¹ Op cit. pág. 45 y 61.
- ⁹² Kopelman, Richard E, *Administración de la productividad en las organizaciones*, Mc. Graw Hill 1996, p.301-302.
- ⁹³ Harnecker, Martha, *Los conceptos Elementales del Materialismo Histórico*, siglo XXI, 48 a edición, 1969, 98 y 99.
- ⁹⁸ Rodríguez Estrada, Mauro, *Comunicación y superación personal*, serie capacitación integral, editorial El Manual Moderno S.A. de C.V. México DF., Santafé de Bogotá, pp.5, 7 y 8.
- ⁹⁹ Ídem, pág. 9

- ¹⁰⁷ Op.Cit, M Archundia y F. Cancino, pág. 7
- ¹²³ Kopelman, Richard E. Administración de la productividad en las organizaciones, Mc Graw Hill, 1996. p. 311 y 312.
- ¹²⁶ Rodríguez Estrada, Mauro, Comunicación y superación personal, serie capacitación integral, editorial El Manual Moderno S.A. de C.V. México DF., -Santafé de Bogotá, pp.12 y 13.
- ¹²⁷ De la Cerda, Gastelum, José y Núñez de la Peña, Francisco, *La Administración en Desarrollo, Diana, 3ª. Edición 1998.*
- ¹²⁹ Rodríguez Estrada, Mauro, Comunicación y superación personal, serie capacitación integral, editorial El Manual Moderno S.A. de C.V. México DF., Santafé de Bogotá, pp.14 y 16, 20 y 22.
- ¹³⁰ González Díaz Lombardo, Ética Social, Moral Cívica, edit. Porrúa S. A, México 1968, pág. 263
- ¹³² Hernández, Sampieri Roberto y otros autores, Metodología de la Investigación, Mc Graw- Hill, México, pp. 57-60 y 285-289, aportación del Maestro José Vega Montalvo.
- ¹³³ Seltiz, Claire, et al, Métodos de investigación en las relaciones sociales, Rialp, Madrid, 1968, pp. 98 y 99. proporcionado por el psicólogo Reveriano Romero.
- ¹³⁴ Fernández Santillán, José F., "La democracia como forma de gobierno", 3, Cuadernos
- ¹³⁵ Ídem pág. 29.
- ¹³⁶ Ibidem. Pág. 28
- ¹³⁷ Fernández Santillán, José F. "La democracia como forma de gobierno", 3, Cuadernos de Divulgación de la Cultura Democrática, IFE, México, 1997. Pp.13 y 14.
- ¹³⁸ Cahn, Edmon, El Dilema del Demócrata, editorial letras, México, 1966, p.253.
- ¹³⁹ Martínez Elorriaga, Ernesto, "la democracia occidental degeneró en instrumento de los ricos", La Jornada, 13 de febrero de 2004, pp. 42.
- ¹⁴⁰ Ochoa Arturo, Los Partidos Políticos en México: evolución y perspectivas, Coloquio realizado en la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales de la UNAM, Excelsior, martes 30 de marzo 2004, pág. 19-A.
- ¹⁴¹ García Miranda, Gonzalo, " Que bien estábamos cuando estábamos mal", Revista Enlace 48, México mayo -junio 1998.
- ¹⁴² Martínez Elorriaga, Ernesto, Op Cit. pág. 43.
- ¹⁴³ Crespo, José Antonio " ¿ Para qué las elecciones? , Elecciones y Democracia, Cuadernos de Divulgación de la Cultura Democrática, IFE. 1997, p. 16.
- ¹⁵¹ INAP, La Participación Comunitaria Municipal, p. 4.
- ¹⁵² González Pedrero, Enrique. Una Democracia de carne y hueso, p. 17.
- ¹⁵³ INAP, op.cit. 5.
- ¹⁶² González Díaz Lombardo, Ética Social, Moral Cívica, edit. Porrúa S. A, México 1968, pág. 263.
- ¹⁶³ Ídem
- ¹⁶⁴ Megalópolis, ¿destino inevitable? Carlos Enrique Aguirre Leal, et al, Universidad Iberoamericana, 1997, p.185.
- ¹⁶⁹ De la Cerda, Gastelum, José y Núñez de la Peña, Francisco, *La Administración en Desarrollo, Diana, 3ª. Ed. 1998.*

¹⁷⁰ De la Cerda, Gastelum, José y Núñez de la Peña, Francisco, *La Administración en Desarrollo*, Diana, 3ª. Ed. 1998.

¹⁷¹ Acosta Romero, Miguel, *Teoría General del Derecho Administrativo*, Textos Universitarios, México, 2ª edición, 1975, pág. 139, 142 y 146.

¹⁸⁶ Aguirre Leal, Carlos Enrique, et al, *Megalópolis, ¿destino inevitable?*, et al, Universidad Iberoamericana, 1997, p.178

¹⁸⁷ Méndez, José Luís, *La modernización administrativa*, Revista Enlace, número 48, mayo- junio, 1998, p. 26.

¹⁹¹ Freyre, Paulo, *La educación como práctica de la libertad*, 13ª edición, edit. Siglo XXI, 1973. p. 7.

¹⁹² Tenzer, Nicolás, *La Sociedad Despolitizada*, España, 1992. de Bogotá, pp.2 y 3.

¹⁹⁵ Weber, Max, *El político y el científico*, Ediciones Coyoacán, S.A. de C.V., primera edición, 1994, México, 7ª edición, pp. 9.

LEYES Y REGLAMENTOS

⁶⁰ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, febrero del 2000, pp.6, 20 y 21.

⁶³ Ley Orgánica Municipal del Estado de México .

¹⁰⁵ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, febrero de 2000, p 34.

¹⁶⁵ Del Toro, Mario, *Justificación a la Propuesta de Reforma a la Ley condominal en la Cámara de Diputados del Estado de México*, junio del 2000.

PLANES

⁵⁷ Plan Nacional de Desarrollo de México.

⁵⁸ Plan Nacional de Desarrollo de México.

CONFERENCIAS

⁶⁴ Dueñas Lira, Jeimy, *Revista Campus Acatlán*, ponencia de Francisco Covarrubias Gaytán, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México, FESA, junio 2004, p.11.

⁴⁰ Ceja Ramírez, Ramón en ponencia Gobierno y Administración Pública Municipal, Efectuada en el IAPEM, Estado de México, 11 de Junio de 1999.

⁹⁶ Salazar Carreón, Luís, *Los valores de la democracia*, 1ª parte, conferencia impartida el día sábado 09 de agosto del 2003, 9:00, Canal 11.

¹⁰² Dueñas Lira Jeimy, "Planeación y Administración Urbana y Programa de Vivienda, Consejo de Administración de Grandes Metrópolis" Conferencia magistral del Ing. Francisco Covarrubias Gaytán, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México, Abril 2004, FESA, p. 11.

¹⁵⁰ Hernández Escobedo, José A, *La participación ciudadana en la sociedad*, ponencia ante los alumnos de la FESA, abril 2002.

¹⁵⁵ Hernández Escobedo, José, *Sección Gobierno y organización comunitaria*. CIDE_INEGI.

¹⁵⁶ Espinosa Puente, Luís Felipe, Presidente de la Comisión Estatal de Procesos internos del Comité Directivo del PRI en el Estado de México, Conclusión de los cursos de profesionalización político administrativo para ediles priistas en el Instituto Nacional de Administración Pública.

¹⁸¹ Dueñas Lira, Jeimy, Conferencia del Lic. Marco A. Mares de Fórmula Financiera de Radio Fórmula, Seminario de Ética, responsabilidad y Medios electrónicos. Facultad de Ciencias Políticas y sociales, Revista UNAM. 2004, p. 7.

¹⁶⁶ Nieto, Dulce María, Conferencia Magistral sobre el programa integral de Formación Cívica y ética para la educación primaria, 6ª feria del Libro, SNTE, 15 de mayo de 2004.

¹⁶⁷ Dueñas Lira, Jeimy, Conferencia Magistral de la Maestra Hermelinda Osorio Carranza, Directora de la FESA, 2004, p. 7

¹⁷⁷ Espinosa Castillo, Ignacio, Tributo a Juárez, discurso emitido en la explanada municipal de Naucalpan, México, el 21 de septiembre de 1997, p. 4.

¹⁸² Hernández Escobedo, José, Sección Gobierno y organización comunitaria. CIDE_INEGI.

¹⁹⁰ García Ortega, Cuahutémoc, intervención en la explanada del palacio municipal de Naucalpan, 21 de septiembre de 1997, p. 9.

El Sol de México, jueves 26 de junio de 2004.

RADIO Y TV.

⁶⁶ Montiel Rojas ,Arturo, Voz Pública, abril 2004, p. 14.

¹¹⁵ Montalvo, Alejandra "Los valores de la Democracia" reseña de la conferencia impartida por el Dr. Luís Salazar Carreón, el día sábado 09 de agosto del 2003, 9:00, Canal 11.

¹¹⁶ Entrevista grabada de Gutiérrez Vivo, José a Mario Borguino Director General del Grupo Bimbo y Daniel Servije motul, Monitor de la mañana del día 19 de enero del 2004.

TESIS DE APOYO

¹³ Mendoza Sánchez, Oscar Sergio, Tesis "Análisis de las políticas Públicas para la Creación de Empleos en la Ciudad de México", Seminario - taller extracurricular, ENEP ACATLAN; UNAM, Abril 2003.pp. 2 y 3.

⁴⁶ Hernández Rivera, Juan Miguel, análisis del servicio de recolección de basura en Ecatepec de Morelos, Estado de México, mediante un enfoque de Políticas Públicas, período 2000-2002, Seminario- Taller Extracurricular para obtener el Título de Licenciado en Ciencias Políticas y Administración Pública, ENEP Acatlán, p. 27.

⁵⁵ Hernández Rivera, Juan M, Análisis del Servicio de Recolección de basura en Ecatepec de Morelos, Estado de México, Mediante un enfoque de políticas públicas, período 2000-2002, Seminario-Taller extracurricular, abril 2003. UNAM, ENEP. P. 32.

⁸⁵ Torres Mascota, Javier, "Análisis Conceptual Legislativo, económico y Socio político de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal". pp. 133.

¹⁵⁴ Vázquez Martínez, Raúl, Tesis "La Participación Ciudadana y la modernización Municipal (caso Naucalpan de Juárez, Estado de México, 1994-1996)", México, 1999, pp. 13 y 14.

¹⁹⁶ Torres Mascota, Javier, "Análisis Conceptual Legislativo, económico y Socio político de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal".pp. 140.

NOTAS PERIODISTICAS

⁶ Montero Olivares, Sergio, Publicidad Política, XV Encuentro Nacional de Investigadores, celebrado en la ciudad de Puebla por la Asociación Mexicana de Investigadores de la Comunicación, La Aldaba, México, julio-agosto-septiembre de 2003.

²² González Amador, Roberto, La Jornada. Economía, 17 de septiembre, 2004, p. 22.

²³ Hernández López, Julio, La Jornada, Astillero, Sección política, 17 de septiembre de 2004, p. 4.

²⁴ Sánchez Rivera, Roberto, "El Estado Seductor", XV Encuentro Nacional de Investigadores, celebrado en la ciudad de Puebla por la Asociación Mexicana de Investigadores de la Comunicación, La Aldaba, México, julio-agosto-septiembre de 2003.

³⁸ Mendoza Sánchez, Oscar Sergio, Tesis "Análisis de las políticas Públicas para la Creación de Empleos en la Ciudad de México", Seminario - taller extracurricular, ENEP ACATLAN; UNAM, Abril 2003.p. 7.

⁴⁶ García Miranda, Gonzalo, " Que bien estábamos cuando estábamos mal", Revista Enlace 48, pág. 21, México mayo -junio 1998.

⁶² Gómez- Mont Urueta, Miguel, Vicepresidente ejecutivo de corporación GEO, El Independiente, martes 2 de septiembre de 2003.pp. 33 .

⁶⁵ Velasco, Ángeles, "Construirán seis mil 300 mini casitas mexiquenses", Gráfico-Edomex, martes 24 de febrero de 2004, p. 10.

⁸² Urbano, Horacio, los frutos de la estabilidad y la coordinación institucional, entrevista al Presidente Vicente Fox, El Economista, Vivienda, 20 de abril del 2005, pp. 4 y 6.

⁸³ Discurso del Lic. Arturo Montiel Rojas, Gobernador del Estado de México en la inauguración de la Reunión de la Asociación Mundial de Grandes Metrópolis en Ixtapan de la Sal, Adelante, 01 de abril del 2004, p.85.

⁸⁷ Vargas, Ángel, "El demonio vigente en la dinámica del mundo actual", La jornada, sábado 14 de febrero del 2004. pág. 44.

⁸⁸ Ídem.

¹⁰⁷ M Archundia y F. Cancino, "Afecta a niños falta de espacios en casas", gráfico metrópoli, martes 24 de febrero de 2004, pág. 5.

¹¹³ El Universal, lunes 9 de junio de 2003, p. A 31.

¹²² Rocha, Arturo, Investigador de la Fundación México Unido en sus Valores Culturales, El Universal, 21 de noviembre, 2004, pág. A25.

¹²⁴ Abrego, González Alejandro, unomásuno, declaraciones de Alfredo González y Tereso Medina dirigentes de la federación de la CTM en Aguascalientes y Coahuila, viernes 22 de abril de 2005, pp. 8.

- ¹²⁵ Avilés, Carlos, Dan asesoría gratuita a deudores, Gráfico del País, martes 24 de febrero de 2004, p 12.
- ¹⁴⁴ Del Valle Sonia, Reforma: Nacional, martes 20 de abril del 2004, pág. 19.
- ¹⁴⁵ Soberanes, José Luís, Opiniones, Ciudad, Crónica, miércoles 3 de marzo 2004, p. 13.
- ¹⁴⁷ Blanche Petrich y González Roberto, "excluida del encuentro la voz de la Sociedad civil, La Jornada, Política, lunes 12 de enero de 2004, pág. 8.
- ¹⁴⁹ Palapa Quijas, Fabiola, entrevista a Jesusa Rodríguez, actriz y directora de escena, el Club de los enemigos de fox, La Jornada, Cultura, 3 de septiembre de 2004. p. 4^a
- ¹⁵⁷ Bolaños, Claudia, irradian Juventud y soltería presos del DF. El Gráfico 8 de septiembre de 2004 p.6
- ¹⁵⁸ Chávez Fiesco, Miriam, ¿Qué es el ser humano, El Infuyente, febrero 2004, p.7.
- ¹⁵⁹ González Pérez, Jorge, "Pide Maude Versini construir una sociedad digna para nuestros hijos". Puntual, 14 de mayo de 2004, p. 19.
- ¹⁶⁰ Zamudio, Tere, Excelsior, martes 30 de marzo, 2004, p. 20 A.
- ¹⁶⁹ Guerrero Castillo, Agustín, Presidente del PRD en el DF. El Sol. De México, tercera parte de la sección A, pp 5, jueves de junio de 2003.
- ¹⁷³ Sánchez, Jesús, El Sol de México Norte, El sol de Durango martes 1 de julio de 2003. Discurso del Presidente Municipal de Durango, José Rosas Aispuro Torres, representante de la Conferencia Nacional de Municipios en la conferencia Interamericana de Alcaldes, Miami, Florida en la mesa de Concertación y Gobernabilidad: liderazgo necesario.
- ¹⁷⁵ Iracheta , Alfonso, Coordinador de Estudios Urbanos y Ambientales del Colegio Mexiquense, Crece la Megalópolis, Reforma, Ciudad y Metrópoli, sección B, lunes 8 de agosto, 2005, pág. 1B.
- ¹⁷⁶ Gorman , Octavio, Diputado Local, Opus Cit.
- ¹⁷⁸ Cortés, Santiago, Diputado Federal, Nadie le entra para sanear Cromatos, Rebeca Jiménez corresponsal, Edomex, El Gráfico, viernes 5 de agosto, 2005, pág. 10.
- ¹⁷⁹ Aguirre, Manuel, Viviendas muy chicas, Política, mayo 9, 2005, pág. 5
- ¹⁸⁰ Rebeca Jiménez y Miriam Vidal, corresponsales, El Gráfico, 8 de septiembre de 2004, p. 10
- ¹⁸⁵ Castillo, Juárez Laura Itzel, Secretaria de desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, La vivienda Hoy, Encuentro Taller Iberoamericano Vivienda en la Ciudad Central, Ciudad de México, 21 de febrero del 2005, pág. 9.
- ¹⁸⁵ Martínez del Río, Eustaquio, Estrategia, El Universal, 9 de junio del 2003.
- ¹⁸⁶ Vale Sánchez, Jorge A., Rector de la Universidad Autónoma de Baja California Sur, Desarrollo de las Organizaciones Públicas.
- ¹⁹³ Mota, Carlos, Cubículo estratégico, Milenio diario, lunes 1 de marzo de 2004, p. 3.
- ¹⁹⁴ Latapí, Pablo Nos pegaron a todos, Ciudad, Crónica, miércoles, 3 de marzo 2004, p. 14.
- ¹⁹⁷ Vera, Oscar, ¿mitad del camino?, El Independiente, lunes 01 de diciembre de 2003, p. 12.
- ¹⁹⁸ Ortega, Adolfo, Entrevista a José Luís Barraza, Presidente de Coparmex, El Independiente, lunes 01 de diciembre de 2003, p. 5.
- ¹⁹⁹ Ortiz Pinchetti, José Agustín, La vida (breve) en San Lázaro, más focos rojos, La jornada, domingo 7 de marzo 2004, p 23.
- ²⁰⁰ Méndez, José Luís, La modernización administrativa, Revista Enlace, número 48, mayo- junio, 1998, p. 26.
- ²⁰¹ Jusidman, Clara, Presidenta de Iniciativa Ciudadana A.C., Foro El Universal, 25 de abril, 2005, pág. A16.

ENTREVISTAS A RESIDENTES

- ⁹⁴ Salgado, Dido, Residente del Conjunto Habitacional San Francisco en Coacalco, México.
- ⁹⁵ Reséndiz, García, Amalia, Residente de la U. el Rosario II, Sector III, Tlalnepanitla, México.
- ⁹⁷ Martínez Rosas, Gerardo, Residente del Conjunto Los Reyes, Cuautitlán Izcalli, México.
- ¹⁰⁰ Torres Hernández, Luz María, Residente en la U.H. José María Velasco, Tlalnepanitla, México.
- ¹⁰¹ Sánchez Ambríz, Francisco Residente de la U.H. El Cortijo, Tlalnepanitla, Entrevista grabada México el 27 de agosto de 2004.
- ¹⁰³ Téllez Meneses, Martha y Rocío de la Luz, Residentes del Conjunto Habitacional Villas de San Francisco, Tultitlán, México.
- ¹⁰⁴ Escudero Riveroll, Carmen Laura, representante del Conjunto Habitacional Morelos, Naucalpan.
- ¹⁰⁵ C. Martorina, Mario Oscar, Presidente y administrador del Conjunto Departamental Naucalpan, entrevista gravada el día 28 de febrero de 2004.
- ¹⁰⁸ Briones Rodríguez, María, Residente en el conjunto Habitacional Hogares de Atizapan, México.
- ¹⁰⁹ M Archundia y F. Cancino.
- ¹¹⁰ Ibidem.
- ¹¹¹ Domínguez, Norma residente del Conjunto Habitacional Industrial, entrevista gravada el día 4 de agosto de 2004.
- ¹¹² Hinojosa Ruiz, Eduardo, Residente del conjunto Habitacional Villas de San Francisco, Tultitlán, México.
- ¹¹⁴ Aldana, Miguel Ángel, Residente en la U.H. José María Velasco, Tlalnepanitla, México.
- ¹¹⁷ C. Martorina, Mario Oscar, Presidente y administrador del Conjunto Departamental Naucalpan, entrevista gravada el día 28 de febrero de 2004.
- ¹¹⁸ Morales Martínez, Omar, Residente del Conjunto Habitacional Fovisste Ecatepec, México.
- ¹¹⁹ Pérez Cabrera, Jesús, Residente de Villas de San Francisco, Chilpan, Tultitlán, México.
- ¹²⁰ Rodríguez Estrada, Mauro Psicología del mexicano en el trabajo, McGraw-Hill, México, 1ª edición, pp. 63, 64 y 65
- ¹²¹ Villano Espinosa, María Candelaria, Residente de la U.H. José María Velasco, Tlalnepanitla, México.
- ¹²⁶ De la Luz Helguera, Rocío, Residente de Villas de San Francisco, Chilpan, Tultitlán, México.
- ¹³¹ Martorina, Mario Oscar Presidente y administrador del Conjunto Departamental Naucalpan, entrevista gravada el día 28 de febrero de 2004.
- ¹⁴⁸ C. Martorina, Mario Oscar, Op. Cit.
- ¹⁷² Godoy Cárdenas, Jorge, Ex administrador del Conjunto Habitacional Michoacán, Cuatitlán Izcalli, entrevista 13 de abril del 2005.
- ¹⁷⁴ Idem
- ¹⁸¹ López Jiménez, Mariana, Residente en el condominio de la comunidad Lázaro Cárdenas, Toluca, México.
- ¹⁷⁰ Carmen Laura Escudero Riveroll, representante del conjunto Residencial Morelos, Naucalpan.
- ¹⁸³ Carmen Laura Escudero Riveroll, representante del conjunto Residencial Morelos, Naucalpan.
- ¹⁸⁴ Galván, José Amado, Residente de la U.H. "Brillante", Fuentes del Valle, Tultitlán, México