

40721
53



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES.

CAMPUS ARAGÓN

**“PROPUESTA PARA LA OPTIMIZACION EFICAZ
DE LOS SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES
EN CONDOMINIOS DE ECATEPEC DE
MORELOS”**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A N :

LILIANA BAUTISTA CHAVEZ
MARTHA LETICIA RAMÍREZ ZAMORA

ASESOR : MTRO. MAURICIO SÁNCHEZ ROJAS.

MEXICO

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

2003

A



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.

**TESIS CON FALLA
DE
ORIGEN**

GRACIAS A DIOS

Gracias Señor por brindarme la vida, por darme la oportunidad de aprender tanto y por ser para mí el pilar de apoyo para llegar hasta aquí y para continuar creciendo. Gracias por cumplir mis deseos y por sembrar en mí la capacidad, fortaleza, tenacidad y constancia necesarias para lograrlos. Gracias por permitirme ser

Liliana Bautista Chávez.

A MIS PADRES

Este pequeño espacio es insuficiente para agradecerles todo lo que me han regalado, desde la bendición de nacer y estar viva, sin embargo, quiero expresarles que estoy tan agradecida con Dios por haberme dado unos padres como Ustedes, porque siempre han estado a mi lado, apoyándome y motivándome durante mi preparación y crecimiento, aún en contra de todas las adversidades.

Gracias por enseñarme lo importante que es ser una persona honesta, responsable, trabajadora, confiable, sincera, humilde, buena hermana, amiga, estudiante, profesionista y mujer.

Gracias por guiarme e impulsarme a ser grande.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

A MIS HERMANOS

Ricardo y José Manuel, gracias por ser para mí los mejores hermanos, por estar a mi lado, por compartir conmigo buenos y malos momentos, por estar conmigo cuando los necesito, aún cuando el estrés y la preocupación me invadieron como consecuencia de ser estudiante.

Gracias por darme su cariño, paciencia, tolerancia y por motivarme a avanzar y llegar a una de mis metas. Bendito sea Dios por darme la fortuna de nacer junto a Ustedes.

A MIS ABUELITOS Y FAMILIA

Gracias a Ustedes que siempre fueron un aliciente para lograrlo, por que siempre me motivaron para recorrer y continuar el camino hasta llegar al final. Gracias mamá Lupe, papá José, tíos, tías, primos, primas, por impulsarme a conseguirlo.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

A MIS AMIGAS Y AMIGOS

Gracias a ti por estar ahí, por brindarme en cualquier circunstancia palabras de aliento, tu apoyo, tu compañía, tus consejos, y compartir conmigo alegrías, tristezas, logros y fracasos, le pido a Dios estés aquí siempre, gracias por ser mi Amiga M.E.M.F.

Gracias a Ustedes por el impulso, fuerza, motivación que me dieron a lo largo del camino, por caer y levantarse conmigo durante el aprendizaje. Gracias por brindarme su amistad y darme la oportunidad de experimentar la dicha de ser Amiga.

GRACIAS A LA VIDA Y AL AMOR, que ahora siento pues ha sido un gran aliciente para que yo siga adelante, gracias por dejarme experimentarte y por ser para mí el motor que me impulsa a cada momento, permitiendo que me sienta feliz y motivada para progresar.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
"MÁXIMA CASA DE ESTUDIOS"**

Tú forjadora de tantos hombres y mujeres exitosos, gracias por elegirme como una de tus estudiantes y otorgarme la posibilidad de ser una digna mujer profesionista aplicando los conocimientos que obtuve durante el orgullo de estar en tus aulas. Gracias por la oportunidad de ser parte de ti por siempre.

**A LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"CAMPUS ARAGÓN"**

Licenciatura en Derecho, carrera que Tú me enseñaste, además de terminar de formarme como ser humano, gracias por transmitirme tantos conocimientos, ya que todos ellos me ayudaran a dignificar mi vida, tratando de ser una profesionista que cumpla con los diez mandamientos que me otorgaste:
Estudia, Piensa, Trabaja, Lucha, Sé leal, Tolera, Ten paciencia, Ten fe, Olvida y sobre todo Ama la profesión. "Gracias".

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

A MIS MAESTROS Y SÍNODOS

Gracias por compartir conmigo tantos conocimientos que me instruyeron como abogada y por tener ese espíritu universitario que les permite transmitir en beneficio de muchos tanto saber y por implantar en nosotros el orgullo de pertenecer a la Universidad Nacional Autónoma de México.

A MI ASESOR

Gracias Maestro por aceptar y por ser para nosotras un gran guía en este arduo trabajo, procurando en cada momento dirigirnos correctamente, brindándonos su atención, tiempo y apoyo para lograrlo y llegar hasta aquí.

Gracias por ayudarnos a dar este último y primer paso para formar parte del gremio de Licenciados en Derecho.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

A DIOS

Por haberme dado la
oportunidad
de compartir la vida en
este maravilloso
mundo con la gente que
más amo.

A MIS PADRES Y HERMANOS

Por haberme inculcado el
amor a la familia y a la
superación,
así como por su
incondicional apoyo en los
momentos más difíciles.

A MI ASESOR

Por su valiosa
colaboración y amistad
incondicional.

A MIS AMIGOS

Por estar conmigo y llenar
mi vida de alegres
momentos, especialmente
tú.

Un reconocimiento muy
especial al
**Maestro Fernando
Pineda Navarro,**
por creer y confiar en mí.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

MARTHA LETICIA RAMÍREZ ZAMORA

**PROPUESTA PARA LA OPTIMIZACIÓN EFICAZ DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS MUNICIPALES EN CONDOMINIOS
DE ECATEPEC DE MORELOS**

ÍNDICE

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

INTRODUCCIÓN..... 1

**CAPÍTULO I
MARCO CONCEPTUAL**

1.1.	Autoridades Municipales.....	4
1.2.	Concepto de propiedad individual.....	12
1.3.	Concepto de copropiedad.....	16
1.4.	Concepto de condominio.....	18
1.5.	Diferencia entre copropiedad y condominio.....	24
1.6.	Elementos del condominio.....	25
1.7.	Clasificación del condominio.....	28
1.8.	Servicios Públicos.....	30
1.8.1.	Concepto.....	30
1.8.2.	Elementos.....	32
1.8.3.	Clasificación.....	32
1.8.4.	Formas de prestación.....	33
1.8.5.	Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y disposición de sus aguas residuales.....	34
1.8.6.	Alumbrado Público.....	35
1.8.7.	Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos.....	36

1.8.8. Mercados y Centrales de Abasto.....	37
1.8.9. Panteones.....	38
1.8.10. Rastro.....	39
1.8.11. Calles, Parques y Jardines y su equipamiento.....	39
1.8.12. Seguridad Pública, Policía Preventiva Municipal y de Tránsito.....	40

CAPÍTULO II
MARCO HISTÓRICO NACIONAL

2.1. Antecedentes de los Servicios Públicos.....	42
2.2. Evolución de los Condominios.....	49
2.3. Desarrollo del Municipio.....	63
2.4. El Municipio de Ecatepec de Morelos.....	79

CAPÍTULO III
MARCO JURÍDICO

3.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	108
3.1.1. Artículo 115 fracción III.....	108
3.2. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.....	110
3.2.1. Artículo 122.....	110
3.3. Ley Orgánica Municipal.....	110
3.3.1. Artículos 31 fracción I, II, IV, VII, VIII, IX, XII y XXXII.....	110
3.3.2. Artículo 125.....	112
3.3.3. Artículo 126.....	113
3.3.4. Artículo 127.....	114
3.4. Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.....	114

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

I

3.4.1.	Artículo 44.....	114
3.5.	Bando Municipal de Ecatepec de Morelos.....	115
3.5.1.	Artículo 39.....	115
3.5.2.	Artículo 40.....	116
3.5.3.	Artículo 41.....	116
3.5.4.	Artículo 42.....	117
3.5.5.	Artículo 48.....	118
3.5.6.	Artículo 54.....	119
3.5.7.	Artículo 57.....	119
3.5.8.	Artículo 58.....	120
3.5.9.	Artículo 79.....	120

CAPÍTULO IV

SERVICIOS PÚBLICOS PROPORCIONADOS POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES DE ECATEPEC DE MORELOS A LOS CONDOMINIOS

4.1.	Condiciones generales de los servicios públicos municipales.....	132
4.2.	La realidad de los servicios públicos municipales.....	140
4.2.1.	Agua Potable y alcantarillado.....	141
4.2.2.	Alumbrado Público.....	142
4.2.3.	Limpia y recolección.....	144
4.2.4.	Mercados.....	145
4.2.5.	Calles, Parques, Jardines, Áreas verdes, recreativas y su equipamiento.....	146
4.2.6.	Seguridad Pública.....	150
4.3.	Consideraciones de los servicios públicos en la vida condominial..	151

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

CAPÍTULO V
PROGRAMA PARA EL APROVECHAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS
EN CONDOMINIOS EN EL MUNICIPIO
DE ECATEPEC DE MORELOS

5.1. Autoridades Municipales.....	161
5.1.1. Observancia de los ordenamientos legales.....	161
5.1.2. Manejo adecuado de los recursos económicos, materiales y humanos con los que cuentan.....	166
5.1.3. Publicidad en los medios masivos de comunicación.....	171
5.2. Participación de los Condóminos.....	172
5.2.1. Concientización de la importancia de los Servicios Públicos...	174
5.2.2. Inclusión en su normatividad (Reglamento Interno) sobre el uso y mantenimiento de los Servicios Públicos.....	176
5.2.2.1. Propuesta de Reglamento Modelo.....	178
5.2.3. Manejo adecuado de los recursos económicos, materiales y humanos con los que cuentan.....	180
CONCLUSIONES.....	182
BIBLIOGRAFÍA.....	188

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

INTRODUCCIÓN

La propiedad y sus diversas definiciones, representan la médula vertebral de la evolución de la sociedad humana. Si la consideramos como un principio de convivencia social a través de las diversas etapas de la humanidad, la propiedad sé finca como el motor de la marcha progresiva de la sociedad y sus estructuras, lo que origina las diversas instituciones de nuestro sistema jurídico.

A través de la evolución de la sociedad contemporánea también se han generado diversos problemas, uno de ellos la sobrepoblación que trae como consecuencia la demanda cada vez mayor de casa - habitación. Dadas las características de este bien inmueble considerado como la propiedad más inaccesible atendiendo a su alto valor, en México se han buscado soluciones, como el impulso a la creación de viviendas a bajo costo, éstas últimas consideradas como la única opción de aquellas familias de clase media y media baja que desean cubrir una necesidad de índole primaria.

La carencia de un ordenamiento jurídico eficaz y la deficiente distribución de los recursos humanos, materiales y económicos, con los que se cuenta ha sido tema de polémica, produciendo malestares colectivos reflejados en el estancamiento de una sociedad.

El marco jurídico es la base fundamental del desarrollo y crecimiento controlado de la sociedad para la que fue creado, siempre y cuando satisfaga las necesidades y exigencias de la misma, la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México contiene en su articulado diversas deficiencias y contradicciones que se manifiestan en la practica en el momento de dar solución a la problemática condominal actual.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El artículo 44 de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México señala, la obligación de las autoridades municipales de proporcionar a los condominios los servicios públicos de su competencia. Según las cifras preliminares del XII Censo General de Población y Vivienda 2000 del INEGI, Ecatepec tiene la mayor población del Estado de México, con 1,620,000 personas, que representan el 12.4 % de la población total de la entidad, aunque actualmente se hable de que la densidad poblacional del municipio está por encima de los 3,000,000 habitantes.

Observando la problemática en la aplicación de dicho precepto y algunas otras relacionadas con la vivienda, apoyada en diversos factores, entre los que destaca: el incumplimiento de la reglamentación jurídica establecida. El desconocimiento generalizado que existe sobre dichos ordenamientos legales ha provocado la irregularidad en el cumplimiento en la prestación de los servicios públicos municipales.

Siendo un municipio que demanda soluciones a los grandes rezagos y desigualdades de la población, programas ambiciosos de largo alcance, que a su vez ofrezcan respuestas inmediatas a las necesidades más apremiantes de nuestra sociedad, constituye nuestra prioridad en el desarrollo del presente trabajo.

Por lo anterior, la presente investigación será enfocada a los condominios del municipio de Ecatepec. Las obras de las compañías constructoras y autoridades municipales al proporcionar los servicios públicos (agua potable y alcantarillado, limpia y recolección, alumbrado público, mercados, parques y jardines, panteones, etcétera) no satisfacen las necesidades de los propietarios sometidos a éste régimen.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En virtud de lo anterior, nuestra propuesta tiene como finalidad en primer lugar, dignificar al ser humano y la familia; fundada en una coparticipación y alianza transparente y eficaz entre condóminos y autoridades municipales, los primeros concientizándose del uso adecuado y mantenimiento de los servicios públicos otorgados y los segundos haciendo un uso eficiente de los recursos públicos, generando el bienestar colectivo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPITULO I MARCO CONCEPTUAL

1.1. AUTORIDADES MUNICIPALES.

Para entender cuales son las autoridades municipales es menester conocer que es un Municipio y su organización.

La palabra Municipio proviene de las voces latinas *munus* que significa cargas u obligaciones, tareas, oficios, estas entre varias excepciones y del verbo *capere* entendido como tomar, hacerse cargo de algo, asumir ciertas cosas. De ahí el surgimiento del término latino *Municipium* definido etimológicamente como las ciudades en las que sus habitantes tomaban para sí las cargas tanto personales como patrimoniales, necesarias resolver sus asuntos y servicios locales de sus comunidades.

El diccionario Jurídico Omeba conceptualiza al Municipio como *"la persona de derecho público constituida por una comunidad humana, asentada en un territorio determinado, que administra sus propios y peculiares intereses, y que depende siempre, en mayor o menor grado, de una entidad pública superior, el Estado Provincial o Nacional".*⁽¹⁾

El diccionario jurídico de la UNAM señala que el Municipio es *"la organización Político-Administrativa que sirve de base a la división territorial y organización política de los Estados miembros de la Federación. Integran la organización política tripartita del Estado Mexicano, Municipios, Estados y Federación".*⁽²⁾

⁽¹⁾ ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, Tomo XIX, Letra M.

⁽²⁾ DICCIONARIO JURIDICO UNAM, Tomo III, Letra M.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Existen diversos conceptos dados por los doctrinarios y entre los cuales debemos hacer mención de los que a nuestro juicio son los más completos.

Reynaldo Pola define al Municipio como *"una fracción territorial del Estado o de un distrito, con reconocimiento oficial, donde se hallan congregado numerosas familias que obedecen las mismas leyes y están sujetas a la acción administrativa de un ayuntamiento"*.⁽³⁾

Para Carlos García Oviedo el Municipio *"es una agrupación natural de familias, formando una colectividad con fines propios y por tanto diferentes de sus componentes individuales, situada en un territorio y que satisface necesidades originadas por la relación de vecindad"*.⁽⁴⁾

Afirma el Dr. Miguel Acosta Romero que *"el Municipio en sí constituye una persona jurídica de derecho público, eminentemente política, cuya forma de gobierno puede variar de acuerdo a las modalidades que cada Estado adopte sobre ese particular"*.⁽⁵⁾

Carlos F. Quintana propone que el Municipio *"es la institución jurídica, política y social, que tiene como finalidad organizara una comunidad en la gestión autónoma de sus intereses de convivencia primaria y vecinal, que está regida por un Consejo o Ayuntamiento, y que es con frecuencia, la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de un Estado"*.⁽⁶⁾

⁽³⁾ Citado por Quintana Roldan Carlos F., Derecho Municipal, Editorial Porrúa, Cuarta Edición, México 2000, pág.4

⁽⁴⁾ GARCÍA Oviedo, Carlos, Derecho Administrativo, Tomo I, Editorial Porrúa, México 1990, pág. 638.

⁽⁵⁾ ACOSTA Romero, Miguel, Teoría General del Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, México, 1980, pág. 347.

⁽⁶⁾ QUINTANA Roldan Carlos F., Derecho Municipal, Editorial Porrúa, Cuarta Edición, México 2000, pág. 6.

De la definición anterior, podemos señalar que el Municipio tiene las siguientes características:

- Es una institución de carácter jurídico, político y social;
- Es una institución territorial, ya que cuenta con una jurisdicción espacial determinada;
- Tiene como finalidad la satisfacción de intereses primarios, producto de la convivencia social, es decir las que se originan por la vecindad de los individuos;
- Es considerado como la base de la división territorial y de la organización política de los Estados.

Elementos del Municipio

I. Fundamentales:

- 1) Territorio;
- 2) Población;
- 3) Gobierno;
- 4) Patrimonio; y
- 5) Personal administrativo;

II. Secundarios o Complementarios:

- 1) La creación o reconocimiento legal;
- 2) Formación política;
- 3) Formación jurídica; y
- 4) Función de satisfacer necesidades públicas locales.

Comúnmente se presta a confusión la institución que ya vimos el Municipio con el órgano de gobierno que es el Ayuntamiento, lo que es erróneo ya que jurídicamente el Municipio es la corporación que tiene el atributo de la personalidad y está representando para su función administrativa por el Ayuntamiento.

**TERMINA CON
FALLA DE ORIGEN**

El Municipio, siendo un ente jurídico (susceptible de derechos y obligaciones) con facultades de poseer con patrimonio propio y con libre disposición de sus recursos (económicos, materiales, humanos, etc.), además teniendo un nombre que lo identifica y lo distingue de otras entidades y un domicilio para su órgano de gobierno el ayuntamiento, denominado por lo general cabecera municipal.

El ayuntamiento "es el órgano colegiado y deliberante de elección popular directa encargado del gobierno y la administración del Municipio integrado por un Presidente, uno o más Síndicos y el número de Regidores que establezcan las leyes respectivas".⁽⁷⁾

Existen un sin fin de atribuciones y facultades conferidas a los Ayuntamientos en los ordenamientos legales inherentes (Constitución, Ley Orgánica Municipal del Estado de México, etc.), pero sólo citaremos aquellas que consideramos aplicables al tema que nos atañe, y entre las que podemos mencionar:

- a) Expedir y reformar el Bando Municipal así como los Reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro del territorio del Municipio, que sean necesarias para su organización, prestación de los servicios públicos y, en general, para el cumplimiento de sus atribuciones;
- b) Celebrar convenios cuando así fuere necesario con las autoridades estatales competentes; en relación con la prestación de servicios públicos referidos en el artículo 115 fracción III de la Constitución, así como en lo referente a la administración de contribuciones fiscales;
- c) Proponer, en su caso, a la legislatura local, por conducto del Ejecutivo la creación de organismos municipales descentralizados para la prestación y operación, cuando proceda de los servicios públicos;

⁽⁷⁾ Ibidem, pág.205.

TECIS CON
FALLA DE ORIGEN

- d) Convenir, contratar o concesionar, en términos de ley, la ejecución de obras y la prestación de servicios públicos, en el Estado, con otros municipios de la entidad o con particulares, recabando, cuando proceda, la autorización de la legislatura del Estado;
- e) Concluir las obras iniciadas por las administraciones anteriores y dar mantenimiento a la infraestructura e instalaciones de los servicios públicos municipales;
- f) Crear las unidades administrativas necesarias para el adecuado funcionamiento de la administración pública municipal y para la eficaz prestación de los servicios públicos;
- g) Municipalizar los servicios en términos legales;
- h) Dotar de servicios públicos a los habitantes del municipio;
- i) Introducir método y procedimientos en la selección y desarrollo del personal de las áreas encargadas de los servicios públicos, que propicien la institucionalización del servicio civil de carrera municipal;
- j) Formular programas de organización y participación social que permitan una mayor cooperación entre autoridades y habitantes del municipio;
- k) Elaborar y poner en ejecución programas de financiamiento de los servicios públicos municipales para ampliar su cobertura y mejorar su prestación;
- l) Publicar por lo menos una vez al año en la "Gaceta Municipal" como órgano oficial para la publicación de los acuerdos de carácter general tomadas por el ayuntamiento y otros asuntos de interés público;
- m) Organizar y proveer la instrucción cívica que mantenga a los ciudadanos en conocimiento del ejercicio de sus derechos.

Pero ¿quienes serán los que den cumplimiento a las facultades, atribuciones y obligaciones legales que tiene el Ayuntamiento?. Serán las autoridades municipales y sus dependencias auxiliares por lo que se hace necesario definir las.

TRIS CON
FALLA DE ORIGEN

Presidente Municipal

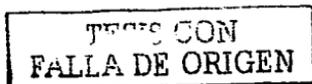
Es un funcionario de elección popular directa, permaneciendo en su cargo 3 años, no pudiendo reelegirse para el periodo inmediato; órgano ejecutor de los acuerdos del ayuntamiento; encargado de la función ejecutiva del mismo.

Algunas funciones y facultades:

- 1) Cumplir y hacer cumplir la Ley Orgánica Municipal y las demás disposiciones legales;
- 2) Presidir y dirigir las funciones del ayuntamiento;
- 3) Convocar a reunión al ayuntamiento y presidir sus funciones de cabildo;
- 4) Proponer al ayuntamiento la designación del tesorero, del secretario y demás funcionarios que así lo requieran;
- 5) Celebrar a nombre del ayuntamiento y por acuerdo de éste, todos los actos y contratos necesarios para el despacho de los asunto administrativos y la atención de los servicios públicos municipales;
- 6) Ordenar la publicación de los Bandos, Ordenanzas y Reglamentos Municipales, en los términos legales;
- 7) Informar al ayuntamiento y a la ciudadanía el estado que guarda la gestión municipal, en las fechas que la ley señale;
- 8) Jefaturar a los elementos de policía y cuerpos municipales de seguridad, por conducto del comandante o agentes superiores de la localidad, con el fin de procurar la conservación del orden y tranquilidad pública;
- 9) Asumir la conducción política de la corporación municipal, siendo conciliador de los intereses de los diversos grupos sociales de la demarcación.

Síndicos

Etimológicamente, el término "sindico" se deriva de los vocablos griegos: *sin* que significa con, y, *dixé* que se traduce como justicia, por ende sindico, es aquel que procura la justicia. El síndico forma parte del ayuntamiento, tiene voz y vota en sesiones de cabildo.



Este cargo puede desempeñarse unipersonal o pluripersonalmente. Es un funcionario de elección popular directa, permaneciendo en su cargo 3 años, sin poder reelegirse para el periodo inmediato, pudiéndolo hacer en periodos posteriores.

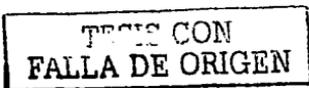
Su función radica en la procuración y defensa de los intereses de la municipalidad y de representación jurídica en litigios en donde el ayuntamiento sea parte.

Algunas funciones y facultades:

- 1) Revisar y firmar los cortes de caja de la Tesorería y la vigilancia de la debida aplicación del presupuesto municipal;
- 2) Velar porque se regularice los bienes de la municipalidad e intervenir en la formulación y actualización de los inventarios de estos;
- 3) Fungir como auxiliar del Ministerio Público en los casos que no exista la correspondiente oficina del Municipio, debiendo atender las primeras diligencias urgentes que sean necesarias.

Regidores

El Grupo de Regidores representa el número mayor de integrantes del ayuntamiento; su función básica es formar parte del Cuerpo deliberante o Cabildo, teniendo voz y voto en las decisiones del ayuntamiento. Son funcionarios de elección popular directa, suplen en algunas ocasiones al Presidente Municipal, su número varía en función de la cantidad de habitantes y de las posibilidades económicas del municipio, eligiéndose de 1 hasta más de 15, en el caso del municipio de Ecatepec de Morelos y con fundamento en el artículo 23 de su Bando Municipal serán 19.



Funciones:

- 1) Desempeñar las comisiones que le son encomendadas por el ayuntamiento, informando a éste sobre sus resultados;
- 2) Vigilar los ramos de la administración municipal que le sean encomendados;
- 3) Asistir a ceremonias cívicas y a otros actos que determine el ayuntamiento.

En cada Municipio para el despacho de sus asuntos administrativos y en auxilio de sus funciones al ayuntamiento, conforme a sus posibilidades económicas y sus necesidades, pueden existir básicamente las siguientes dependencias:

- a) Secretaría del Ayuntamiento;
- b) Tesorería;
- c) Oficialía Mayor;
- d) Dirección de Servicios Municipales;
- e) Dirección de Seguridad Pública o Comandancia de Policía;
- f) Dirección de Obras Públicas; y
- g) Direcciones de otras áreas administrativas.

En la mayoría de los ayuntamientos atendiendo a sus limitados recursos sólo cuentan con:

Secretario

Los secretarios del ayuntamiento son nombrados a propuesta del Presidente Municipal, y removidos libremente por los integrantes del ayuntamiento por acuerdo mayoritario. Tienen por función principal actuar como fedatarios de los actos del cuerpo colegiado del Presidente, así mismo asisten a los Consejos con voz informativa, pero sin voto. El secretario funge como jefe inferior inmediato de las oficinas y departamentos de la Presidencia Municipal.

TRABAJA CON
FALLA DE ORIGEN

Tesorero

Es la persona encargada de la recaudación de los ingresos y responsable de efectuar las erogaciones de la hacienda pública municipal. Es designado por el ayuntamiento por sí o a propuesta del Presidente Municipal, puede ser removido en todo momento, esta obligado a caucionar su manejo; está sujeto a la supervisión y vigilancia tanto del ayuntamiento como del Presidente, así como de la Legislatura o contaduría mayor de su Estado.

1.2. CONCEPTO DE PROPIEDAD INDIVIDUAL.

La propiedad y el concepto de ella representan la médula vertebral del proceso histórico de la evolución humana. Construido como un principio de convivencia social, a través de diversas etapas de la civilización, la propiedad vértice de la marcha progresiva de la humanidad y de la formación de las estructuras sociales que han dado vida a las instituciones civiles de las diversas épocas de nuestra historia.

El derecho de propiedad ha sido básico en el orden social de todos los tiempos, pues existiendo hombres y cosas no puede concebirse el hombre sin ellas y por esa razón, la legislación tiene como finalidad inmediata, en la mayoría de los casos y mediata en muchos otros, regular las relaciones de los hombres en razón de las cosas que les pertenecen en propiedad.

El derecho no sólo se ocupa de la propiedad en cuanto a su contenido, sino a su ejercicio, al modo, capacidad de adquirirla y trasmitirla, a la salvaguarda en favor de los grupos vulnerables de nuestro país.

ESTAS CON
FALLA DE ORIGEN

Existen diversos privilegios de la propiedad privada, por cuanto favorece al individuo y por ende a la sociedad, y por esto conviene que la adquieran y disfruten un mayor número de individuos, es decir, que el mayor número de personas lleguen a ser propietarios, originándose que haya una mejor distribución de la riqueza. En caso contrario, un mal uso que se haga de la misma, puede derivar en perjuicios. Es importante que la propiedad cumpla con su misión, por lo que es necesario coordinar los diversos intereses tanto individuales como sociales involucrados.

Es importante que antes de poder definir el significado de propiedad individual, debemos entender que está surge como una necesidad básica que tenemos todos los seres humanos constitutivos de la sociedad en general, siempre en busca de la satisfacción de necesidades de índole primaria, una de ellas la casa-habitación, que hoy en día podemos denominarla como un bien inmueble susceptible de apropiación y de la cuál cualquier persona (física o moral) puede llegar a considerarse como propietario.

Pero ¿qué debemos entender por propiedad?, en el derecho romano lo entendían como *"el derecho más amplio que puede tener una persona sobre una cosa"*.⁽⁸⁾

Como en muchas de la ciencias, la Iglesia Católica basada en su doctrina social, lo entiende en el sentido de *"poseer algo como propio y personal, es un derecho que dio la naturaleza a todo hombre"*.⁽⁹⁾

TECIS CON
FALLA DE ORIGEN

⁽⁸⁾ Padilla Sahagún, Gumesindo, Derecho Romano I, Editorial Mc Graw Hill, México, 1996, pág. 83.

⁽⁹⁾ Di Filippo, María Isabel, Tiempo Compartido, Un Condominio especial, Editorial Abeledo Perrot, Argentina, 1987, pág. 88.

En el diccionario Saber 3 la propiedad es definida como: *"el conjunto de bienes que una persona posee y derecho de usar y disponer de ellos libre y exclusivamente".*⁽¹⁰⁾

En una definición meramente civilista la propiedad es: *"un derecho subjetivo que se hace valer frente a personas situadas en la misma posición jurídica que aquélla en que se encuentra su titular".*⁽¹¹⁾

"El régimen de propiedad es la forma tradicional por medio de la cual un individuo, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".⁽¹²⁾

Como podemos observar el derecho de propiedad viene a constituir una relación jurídica entre el propietario titular de las facultades (antes mencionadas) y de las demás personas que tienen la obligación de respetarlas.

La propiedad es un derecho real (relación jurídica entre una persona y una cosa); ejercido directamente sobre la cosa que constituye el objeto del derecho, sin ningún intermediario, derecho que permite, con limitaciones legales: usar, disfrutar y disponer de la misma. El uso de la cosa significa servirse de ella, es decir la facultad con la que cuenta el propietario de utilizar el bien para la satisfacción de sus propias necesidades; el disfrute constituye el uso y la apropiación de los productos de la cosa sin agotarla; además el propietario puede hacer suyos los frutos producidos y la disposición es la potestad que tiene el titular de la propiedad, consistente en realizar, respecto de aquél, actos de dominio de diversa índole como: consumir, transformar, enajenar o gravar la cosa, sin rebasar las limitaciones establecidas por la ley; respetando derechos de los demás sin perjuicio de la colectividad.

⁽¹⁰⁾ DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO, **SABER 3**, Tomo 3, Fernández Editores, México, 1997, Segunda Edición, Letra par-zwi.

⁽¹¹⁾ BURGOA Origuella, Ignacio, **Las Garantías Individuales**, Editorial Porrúa, México, 1982, Décimosexta edición, pág. 454.

⁽¹²⁾ GUZMÁN Araujo, Gerardo, **El Condominio**, Editorial Trillas, México, 1997, Cuarta Edición, pág. 15.

TRIS CON
FALLA DE ORIGEN

Entonces, no podemos concebir la propiedad sin considerar su doble aspecto: uno es el contenido del derecho de propiedad, facultad amplia de disposición del propietario sobre la cosa; y el otro las limitantes de ese derecho, la serie de actos que el propietario no puede ejecutar, ya sea porque legalmente estén prohibidos o se determine una manera especial de disposición. Es decir, el propietario cuenta con un derecho positivo de disponer y a su vez una obligación de no hacer algo (omisión). Esto a razón de que el empleo de la propiedad en sí misma no genera conflictos, sino su mal uso, de ahí que al Derecho corresponda evitarlo, reglamentando las relaciones en su ejercicio.

Es común utilizar la palabra "propiedad" para referirnos a la cosa sobre la cual ejercemos el derecho de propiedad, es decir, la propiedad deja de ser el derecho que tenemos sobre una cosa para convertirse en la cosa misma de nuestro derecho.

Se entiende como "bienes", en términos genéricos, a las cosas que son susceptibles de apropiación y que no estén excluidas del comercio; no pueden ser objeto de apropiación las cosas que, por su naturaleza, no estén en disposición física o jurídicamente para alguna persona exclusivamente, ni las cosas que por disposición de la ley sean irreductibles a propiedad particular. Los bienes pueden atribuirse a una persona de diversas maneras, lo cual originará consecuencias jurídicas.

La clasificación general que se hace de los bienes es, a saber la siguiente:

Bienes Inmuebles

Que comprenden el suelo y las construcciones adheridas a él, estatuas, relieves, pinturas, objetos de ornato, los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o al edificio.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Bienes Muebles

Los cuales se dividen en:

1. Bienes muebles por su naturaleza.- Los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro;
2. Bienes muebles por disposición de la ley.- Las obligaciones, derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de una acción personal;
3. Por exclusión.- Todos aquellos que legalmente no sean considerados como inmuebles.

El derecho de propiedad se origina por diferentes causas entre las que destacan: una compraventa, una donación, una sucesión, una permuta o una dación en pago, etc.

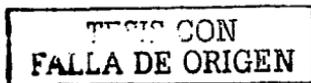
Para la presente investigación sólo nos interesará la propiedad individual que se puede ejercer sobre los bienes inmuebles en condominio ubicados en el Municipio de Ecatepec de Morelos en el Estado de México.

1.3. CONCEPTO DE COPROPIEDAD.

Así como hay necesidades individuales existen otras colectivas, susceptibles de ser satisfechas con un mismo satisfactor, conjuntamente por varias personas individualmente consideradas, originando que con la propiedad individual, coexista la propiedad común o copropiedad.

Podemos decir que una de las concepciones más acertadas es la que indica que la copropiedad *"existe en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o derecho. Es importante mencionar que en la copropiedad todos y cada uno de los copropietarios, son dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo; es decir, lo son en pro indiviso"*.⁽¹³⁾

⁽¹³⁾ Ibidem, pág. 15.



Cuando alguna cosa o derecho es adquirida no solo por una persona, sino varias, obtienen al mismo tiempo ese derecho de propiedad, son denominados "copropietarios".

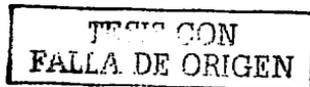
El propietario deberá transmitirle, al que no lo es, parte de su derecho de propiedad, para que, ambos tengan la propiedad y sean copropietarios.

Otros autores opinan en el mismo sentido al decir que la copropiedad se actualiza cuando una cosa o derecho pertenece pro indiviso a varias personas reafirmando que la cosa objeto de la copropiedad no acepta división.

En este sentido, existen ordenamientos jurídicos que señalan que la copropiedad existirá cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas, además de mencionar, los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

Para el Licenciado Monte Nuñez, *"la copropiedad no se causa en virtud de un contrato, sino que está se origina cuando por cualquier título válido, dos o más personas adquieren la propiedad de una cosa"*.⁽¹⁴⁾

Cabe señalar que la copropiedad trae en consecuencia un derecho conjunto que es ejercido por todos los copropietarios y a estos no podemos identificarlos como propietarios de una parte de la cosa sino que todos son dueños de toda la cosa.



⁽¹⁴⁾ <http://www.notariaocho.com/documentos/art28.htm>, 7 de marzo del 2002.

Está parte de la copropiedad, se refiere a toda la cosa y se le llama "parte alícuota". No es que cada uno de los copropietarios sea dueño de la mitad de la cosa, sino que cada uno de ellos, es medio dueño de toda la cosa.

Entre las causas de cesación de la copropiedad, podemos mencionar:

- a) División de la cosa común;
- b) Destrucción o pérdida de ella;
- c) Enajenación;
- d) Consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.

1.4. CONCEPTO DE CONDOMINIO.

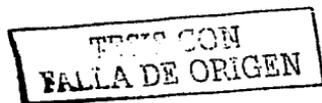
Para poder definir este concepto, debemos atender a una de sus principales características que es la diversidad de denominaciones que le han sido otorgadas.

Un ejemplo de ello, son los autores italianos los que la denominan "condominio", pero a su vez se le conoce como "propiedad horizontal", "propiedad por pisos", "parcelación cúbica de la propiedad", "propiedad por planos" y otras más.

Sin embargo y a pesar de que doctrinarios y legisladores no se logran poner de acuerdo en la terminología más adecuada para denominar a este tipo de propiedad, nos quedaremos con la más recurrente y desde nuestro punto de vista la más adecuada "propiedad en condominio".

Pero ¿qué es un condominio?, una simple denominación de diccionario (Saber 3) lo define como "*dominio de una cosa que pertenece en común a dos o más personas*".⁽¹⁵⁾

⁽¹⁵⁾ Op. cit, letra aba-asr.

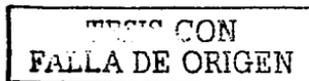


Para Guzmán Araujo condominio es el "*bien inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible*".⁽¹⁶⁾

"El Régimen de Propiedad en Condominio es un mecanismo jurídico, mediante el cual varias personas obtienen una propiedad en la que tienen derecho a un área denominada privativa que es en sí su vivienda, y también tiene derecho a otras áreas que se denominan comunes, respecto de las cuales es dueño conjunta y simultáneamente con los demás dueños, por lo tanto adquieren las obligaciones que por esas áreas comunes se originen, como pago de cuotas de servicios comunes y mantenimiento".⁽¹⁷⁾

En el actual estado de derecho es opinión generalizada de las legislaciones, la doctrina y la jurisprudencia, cuando una propiedad pertenece por pisos a distintas personas, cada una de ellas es titular de un derecho de propiedad exclusivo sobre un piso o departamento.

Es esencial para la división de un edificio en departamentos, que ésta sea orgánica; es decir, el departamento debe presentar cierto grado de sustantividad e independencia con relación a los demás, para ser objeto de un derecho de propiedad independiente. El aprovechamiento independiente surge ineludible de la propiedad particular que se atribuye a cada uno de los titulares.



⁽¹⁶⁾ GUZMÁN Araujo, Gerardo, **El Condominio**, Editorial Trillas, México, 1997, Cuarta Edición, pág. 21.

⁽¹⁷⁾ Manual para la Autoadministración Condominial, Casas GEO, Departamento de Post - Venta, México, 2001, pág. 11.

El derecho que a su propietario exclusivo se confiere "es la posibilidad de vivienda o de instalación de industria en forma más duradera y sólida que la simple relación de arrendamiento, en la posibilidad de inversión de ahorro, la ocasión o fuente de renta, la posibilidad crediticia y de uso unido a una cierta disposición material, aunque mínima de ciertos elementos constructivos y desde luego de ciertos accesorios y pertenencias".⁽¹⁸⁾

La propiedad de un departamento puede ser adquirida por una sociedad civil o comercial, pero la situación es de distinta naturaleza, pues el dominio se ejerce por una persona jurídica, cuya actividad, responsabilidad y funcionamiento se ven limitados por las cláusulas de un contrato de sociedad o estatuto al que todos sus integrantes deben cumplir.

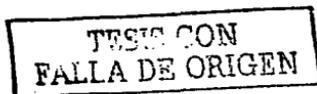
El Condómino

Después de haber analizado conceptos como la propiedad en régimen condominal, es pertinente que veamos la denominación que se le otorga a la persona titular de una propiedad sometida a éste régimen.

El condómino para Guzmán Araujo "es la persona física o moral que en calidad de propietario, o que haya celebrado contrato por el que, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario esté en posesión de uno o más de los departamentos, casas o locales del inmueble susceptible de aprovechamiento independiente y con partes de uso común indivisibles, que tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un área determinada en la que ejerce plenos actos de dominio y derecho de copropiedad sobre los elementos de uso común".⁽¹⁹⁾

⁽¹⁸⁾ BORJA Martínez, Manuel, **La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano**, Editorial Porrúa, México, 1994, Tercera Edición, pág. 135.

⁽¹⁹⁾ Op cit. pág. 21.



Para Ordóñez Ruiz el término condómino o condueño se otorga a "las personas que comparten la propiedad de un inmueble, que se encuentra dividido en departamentos, viviendas, casas o locales".⁽²⁰⁾

Conforme al artículo 2º fr. V de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, señala:

"Condómino es la 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".

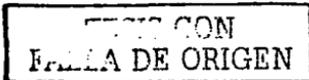
Por lo anterior:

1. Se considera condómino a la personas ya sea física o moral que éste en posesión de uno o más departamentos con calidad de propietarios.
2. Son condóminos las personas que hayan celebrado contrato en virtud del cual de cumplir con los términos llegue a ser considerado propietario.

Si analizamos el primer caso es condómino el poseedor en calidad de propietario, no estrictamente el propietario sino quien se ostente así ante los demás condóminos los cuales no están obligados a exigirle su título de propiedad más sin en cambio el poseedor - condómino si tiene la obligación de cumplir con todas las obligaciones que nazcan de ésta propiedad.

En el segundo inciso, se considera condómino al firmante de un contrato de propiedad en lo futuro. En este caso, es la ley quien otorga la calidad de condómino al futuro propietario a partir de que se celebre el contrato.

⁽²⁰⁾ ORDÓÑEZ Ruiz, José Luis, "Manual para la Autoadministración de Condominios", Cámara Nacional de Comercio, México, 1994, pág. 12.



Los derechos del comprador serán los estipulados en el contrato de enajenación sin olvidar no ser mayores ni contrarios a lo establecido en el régimen de propiedad en condominio.

En virtud de las diversas concepciones que hemos plasmado, podemos afirmar: el condómino es la persona física o moral que se ostente en calidad de propietario de un inmueble (casa, piso, departamento, local u oficina) pudiendo ser sólo poseedor, y en virtud de haber celebrado previamente un contrato de compraventa adquirir en lo futuro la calidad de copropietario. El sometimiento del inmueble al régimen condominal genera derechos y obligaciones de carácter objetivo y no personal al poseedor del inmueble.

Los condóminos deberán usar su piso, departamento, vivienda o local en forma ordenada y tranquila., en consecuencia no podrán destinarlos a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente; y en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del edificio y su ubicación; ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás condóminos comprometiendo la solidez, la seguridad, salubridad o comodidad del edificio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Nuestra sociedad presenta un fenómeno constante de explosión demográfica motivando diversos problemas, entre los que destaca la falta de espacios para la construcción de viviendas y habitaciones.

Para que exista un clima social sano resulta indispensable que se busque facilitar al mayor número de personas el acceso a la propiedad de una casa-habitación, satisfaciendo una necesidad de índole primaria.

El régimen de propiedad en condominio, surge en nuestro país como un medio de solución a la imperiosa exigencia por parte de la clase trabajadora de contar con un bien inmueble propio, el cual les permitiera desarrollarse adecuadamente.

Si quisiéramos analizar cuáles son los mayores obstáculos que las personas tienen para la adquisición de los bienes inmuebles, encontraremos su alto valor económico y con ello el surgimiento de los ventajosos sistemas hipotecarios que existen en el mercado, ofrecidos por diversos Bancos en México.

De lo anterior se desprende que el condominio debemos entenderlo como la propiedad especial en la cual se complementan dos tipos de propiedad: la propiedad individual y la copropiedad, el primero se otorga como derecho exclusivo al titular y el segundo como copropiedad forzosa en los bienes y servicios a todos comunes.

También debemos señalar que existen cuatro ventajas que tienen la propiedad en régimen condominal sobre la propiedad individual y que son:

1. Mayor seguridad;
2. Mayor comodidad;
3. Más económico;
4. Mayor aprovechamiento del terreno.

En nuestra opinión, es éste último la razón principal por la que los gobiernos estatales y federales han promovido este tipo de propiedad, pues se ven presionados socialmente por una constante demanda de vivienda y al no contar con más terrenos aptos para la habitación, buscan el máximo aprovechamiento de los pocos terrenos que aún restan.

Ante esto, el gobierno busca solucionarlo reglamentando una forma de "propiedad especial", en la cual cada uno de los ahora propietarios (condóminos) tuviesen una propiedad individual y disfrutará de áreas comunes lo cual en suma traía el aprovechamiento de terrenos al máximo.

1.5. DIFERENCIA ENTRE COPROPIEDAD Y CONDOMINIO.

Después de haber analizado ambos conceptos podría a primera vista, presentarse una confusión entre ambos términos o bien pretender que son sinónimos.

Aunque los dos son modalidades o tipos de propiedad veremos que en la copropiedad todos los titulares son dueños de la cosa, podríamos citar como ejemplo la pertenencia de un bien inmueble heredada en su totalidad a tres hijos y los cuales son condueños de toda la casa y no sólo de una parte de la misma.

A diferencia del régimen de propiedad en condominio en el cual, como ya lo vimos, cada persona tiene un derecho exclusivo sobre su departamento, casa o local y al mismo tiempo es copropietario, con todos los demás de las áreas comunes, en este caso podríamos hablar de un terreno en el cual están construidos tres departamentos de forma vertical en el cual tres personas diferentes son dueñas de su departamento lo que constituye su propiedad individual y son copropietarios de áreas comunes como terreno, cimientos, escaleras, jardines, etcétera.

Con lo anterior, pretendemos que observemos la clara diferencia que existe entre un concepto y otro (propiedad individual y copropiedad) y aún más podemos afirmar que en el régimen de propiedad en condominio es el resultado de una fusión entre una y otra, pues como ya se mencionó el condominio esta formado por una propiedad individual y una copropiedad de áreas comunes.

1.6. ELEMENTOS DEL CONDOMINIO.

Es de suma importancia mencionar con mayor profundidad, la enumeración de los bienes que constituyen la propiedad individual y los bienes comunes pertenecientes en copropiedad a todos los titulares de dichos derechos, de ahí que el condominio está formado por:

A) Bienes de propiedad individual

Estas áreas son los departamentos, viviendas, casas o locales propiedad de cada condómino, quienes tienen derecho exclusivo sobre los mismos, así como de los servicios e instalaciones que hay dentro de ellos.

La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, colindancias, piezas de que consten, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, y demás datos necesarios para identificarlo así como todas las medidas correspondientes deberán estar contenidos en la escritura constitutiva y serán útiles para aclarar, delimitar y separar la propiedad individual de la común. También servirán para indicar el valor asignado a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponde sobre el valor total de las áreas y bienes comunes, así como el destino del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local.

Al existir cajones de estacionamiento se pueden presentar cuatro supuestos:

1. Cuando una parte o la totalidad de los departamentos, viviendas, casas o locales tienen uno o más cajones de estacionamiento fijo (s) y éste (os) es (son) de propiedad individual;
2. Cuando algunos o todos los condóminos tienen derecho a usar uno o varios lugares, sin lugar fijo, formando parte de su propiedad individual;

3. Cuando alguno o todos los condóminos de los departamentos, viviendas, casas o locales tienen derecho a uno o varios lugares dentro del estacionamiento y éstos pertenecen a las áreas comunes. En algunos casos, estos lugares se alquilan con el propósito de obtener fondos para el condominio y en otros, su uso es gratuito;
4. Cuando existe tanto estacionamiento de área privada como de área común. En este caso, estos últimos, los de área común, también pueden rentarse e integrar su importe a los fondos comunes o, bien, usarse gratuitamente.

B) Bienes de propiedad común o copropiedad

Las áreas comunes son aquellas en las que todos los condóminos son copropietarios y sobre las que tienen derechos y obligaciones comunes.

Estas son:

1. Terreno, cimientos, estructura, muros de carga, techos de uso general y fachadas;
2. Sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, espacios que hayan sido señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general y no privativo;
3. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento de el portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
4. Los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local;
5. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso y/o disfrute común tales como fosas, pozos, sistemas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, extinguidores, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas;

6. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que prevea la escritura constitutiva o que la asamblea de condóminos resuelva, por unanimidad de votos presentes en la asamblea, siempre y cuando no se afecte a ningún condómino, para usar y/o disfrutar en común o que se establezca con tal carácter en el Reglamento del condominio o en la escritura constitutiva.

B.1) Áreas de copropiedad de condóminos colindantes

Estas áreas las constituyen las paredes medianeras, entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí a dos o más departamentos, viviendas, casas o locales y serán áreas de copropiedad exclusiva entre los condóminos colindantes.

B.2) Áreas de copropiedad de condóminos y áreas comunes

Estas áreas las constituyen las paredes medianeras, entrepisos, muros y demás divisiones que separen a departamentos, viviendas, casas o locales de áreas o bienes comunes. La copropiedad se formará por el condómino que colinde con éstas áreas por un lado, y por otro, por todos los condóminos a quienes beneficie el uso y la propiedad de tales áreas comunes.

B.3) Áreas comunes propiedad de un grupo de condóminos

Estos casos surgen, principalmente, en conjuntos habitacionales cuyas dimensiones propician que existan áreas comunes que sólo beneficien a un grupo de condóminos como son: entradas, escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto. La propiedad de éstas áreas e instalaciones pertenece de manera exclusiva al grupo de condóminos para quienes fue destinado su uso.

1.7. CLASIFICACIÓN DEL CONDOMINIO.

Existen diversas clasificaciones, tanto doctrinarias como legales a cerca de los diversos tipos de condominios, sin embargo y buscando agrupar el mayor número de ellos, enunciamos la siguiente:

Por su estructura

- a) **Condominio vertical.-** Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad del subsuelo y demás elementos o partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

- b) **Condominio horizontal.-** Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación construida sobre el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y

- c) **Condominio mixto.-** Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.

Por su uso

- a) **Habitacional.-** Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda, dentro de los mismos cabe mencionar social progresivo, de interés social, popular, medio residencial, residencial alto y campestre;

- b) Comercial o de servicios.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponde según su actividad;
- c) Industrial y Agroindustrial.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y
- d) Mixtos.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

Por su naturaleza de constitución

- a) De orden Público.- Los constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado o los Municipios;
- b) De orden Privado.- Los que constituyan entre los particulares.

Para la presente investigación son los condominios habitacionales los que nos interesan, porque aprovechándose de factores como la extrema necesidad que tienen las personas de contar con una casa-habitación y el desconocimiento generalizado que existe sobre sus derechos y obligaciones que les da el adquirir una propiedad sometida a éste régimen, existe irregularidades en la prestación de servicios públicos por parte de las autoridades municipales de Ecatepec de Morelos y por que no por parte de las Constructoras involucradas.

1.8. SERVICIOS PÚBLICOS.

1.8.1. CONCEPTO.

El servicio público surge en respuesta a las necesidades comunes que tienen los seres humanos al vivir en colectividad, las que son satisfechas por el sector público, a través, de planes de desarrollo realizados por la administración pública, en tanto representan una organización cuyas funciones, están dirigidas a la satisfacción de necesidades de los individuos que habitan una circunscripción geográfica determinada, principalmente por la prestación de servicios públicos o mediante disposiciones que tienen por objeto cumplir los fines del Estado Nacional.

Para Agustín Montaña, el servicio público *"constituye una actividad técnica, regular, continua, uniforme del gobierno municipal que se realiza para satisfacer una necesidad social, económica y cultural"*.⁽²¹⁾

El servicio público, *"es toda prestación concreta tendiente a satisfacer necesidades públicas y es realizada directamente por la administración pública o por los particulares mediante concesión, arriendo, o reglamentación legal, determinando las condiciones técnicas y económicas como deben prestarse, a fin de asegurar su menor costo, eficiencia, continuidad y eficacia"*.⁽²²⁾

Se les llama servicios públicos por su doble carácter: la satisfacción de necesidades colectivas y ser otorgados por el propio Estado mediante la función pública de su administración; siendo importante regular la prestación de los servicios públicos fijando normas que reglamenten su organización, funcionamiento y operación.

⁽²¹⁾ MONTAÑO, Agustín., Manual de Administración Municipal, Editorial Trillas, México, 1978, pág.37.

⁽²²⁾ ANORVE, Baños Manuel., Servicios Públicos Municipales, Editorial Porrúa, México, 1998, pág. 89.

Los servicios públicos municipales son de vital importancia dentro de la función que desempeña el ayuntamiento, ya que a través de ellos se refleja el buen funcionamiento de la administración y se responde a las demandas presentadas por la comunidad para mejorar sus condiciones de vida; además son el elemento fundamental al que recurre la población para evaluar la capacidad y eficacia de sus autoridades; de la eficiencia y efectividad con que se preste un servicio, en función de su calidad y cantidad, depende en gran medida el cumplimiento de su objeto social y la imagen pública del ayuntamiento.

Las autoridades municipales deben considerar diversos factores, en la prestación de servicios públicos, entre los que destacan:

- 1) El tipo de servicios que se requiere, reconociendo aquellos que son más urgentes;
- 2) Las necesidades reales que la comunidad del municipio manifieste de dicho servicio;
- 3) El crecimiento urbano municipal;
- 4) Estudios del costo del equipo necesario y su mantenimiento;
- 5) El estudio de las fuentes de financiamiento para cubrir los costos del servicio;
- 6) El análisis de la capacidad del ayuntamiento para financiar y mantener en buen funcionamiento el servicios público;
- 7) La relación del ayuntamiento con asesores técnicos, ya sea en el gobierno del Estado o en instituciones especializadas;
- 8) La revisión y consulta periódica de los planes y programas de desarrollo urbano, estatales y municipales.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.8.2. ELEMENTOS.

De manera general todos los servicios públicos tienen los siguientes elementos:

- a) La materia objeto del servicio, es decir, el fin de sus prestaciones que puede ser de diversa índole: político, jurídico, social o económico.
- b) La gestión del servicio, o sea su prestación concreta cuyo resultado vendrá de un ser capaz, en el sentido de ser apta, proporcional y suficiente para satisfacer la necesidad para la que fue destinada.
- c) Constituido por los medios económicos y en general de los medios materiales como los bienes, las cosas necesarias para hacer eficaces las prestaciones que ha de realizar el personal encargado de brindar el servicio.

1.8.3. CLASIFICACIÓN.

Como hemos mencionado la prestación de los servicios públicos deben estar directa o indirectamente a cargo del Estado, es así que diversos doctrinarios, aceptan que estos se clasifican en propios e impropios.

Entendido como servicio público propio *"el que satisface necesidades de carácter general y es prestado por el estado o por el municipio, ya sea directamente, por medio de sus órganos centrales de gobierno o mediante la llamada administración paraestatal o paramunicipal, como indirectamente a través de particulares a quienes se delega la prestación del servicio"*.⁽²³⁾

Mediante el servicio público propio se satisface una necesidad, atribuida por una ley a una persona pública, existiendo la opción de delegar esta actividad a particulares, por medio de la descentralización administrativa, como la concesión.

⁽²³⁾ FERNÁNDEZ, Ruiz Jorge, Derecho Administrativo, Servicios Públicos, Editorial Porrúa, México, 1995, pág. 87.

Ahora bien, el servicio público impropio, al igual que el propio tiene como finalidad satisfacer una necesidad colectiva, sin que el Estado sea quien los presta; además el servicio público impropio no es creado por una ley, sino que se deriva de un permiso o autorización que otorga la autoridad competente en ejercicio de un derecho que no es reservado a la administración pública o al Estado, pero que si estará sujeta a una reglamentación y vigilancia del poder público.

1.8.4. FORMAS DE PRESTACIÓN.

Es admisible que los servicios públicos a cargo del Municipio, puedan prestarse de manera directa o bien de forma indirecta, en el primer caso corresponde al Municipio, por conducto de sus propios órganos, la prestación del servicios sin la intervención de otras personas o instituciones; por su parte la forma indirecta adopta diversas maneras como:

- 1) *“Concesión.- En esta el ayuntamiento sede a una persona física o moral la prestación o el manejo, total o parcial de la prestación del servicio público mediante el establecimiento de un contrato.*
- 2) *Convenio.- Realizado entre el ayuntamiento y el gobierno estatal como instrumento de carácter administrativo que posibilita la coordinación de esfuerzos y recursos entre ambos, con el propósito de trasladar total o parcialmente la prestación de algún servicio público.*
- 3) *Organismo descentralizado.- Por medio de la creación de un órgano administrativo por la administración pública municipal se transfiere la prestación de un servicio a dicha dependencia, aunque los órganos descentralizados carecen de autonomía jurídica y financiera respecto del ayuntamiento;*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- 4) *Empresa Paramunicipal.- En la transferencia de la prestación del servicio público va acompañada, en este caso, de la responsabilidad del mismo y de la autonomía jurídica y financiera de la empresa que se forme;*
- 5) *Fideicomiso.- Consiste en colocar recursos financieros en una institución financiera encargada de administrados para generar excedentes, los cuales se destinan al suministro de un determinado servicio.*
- 6) *Asociación.- Representa un acuerdo de coordinación entre dos o más ayuntamientos para conjuntar estrategias, unificar esfuerzos y recursos en la solución y/o prestación de un servicio público particular".⁽²⁴⁾*

1.8.5. AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE SUS AGUAS RESIDUALES.

El agua potable es un servicio público urbano cuya función es la instalación y mantenimiento de las redes de agua; la potabilización, distribución y vigilancia de las calidades de agua, y las condiciones sanitarias de las instalaciones.

El abasto de agua en cada municipio se determina por el total de sus habitantes, su nivel y forma de vida, tomando en cuenta el grado y tipo de desarrollo económico e industrial.

El alcantarillado tiene como función primordial el alejamiento y disposición de las aguas servidas y los desechos a lugares convenientes tanto técnica como económicamente; con el fin de tratarlas y, posteriormente, asignar el reuso o vertido en los cauces naturales sin que ocasione la degradación de los ecosistemas y así salvaguardar la preservación de los recursos naturales.

⁽²⁴⁾ GARCÍA del Castillo, Rodolfo, HERNÁNDEZ Torres, Misael, Formas Clave para la prestación de los servicios públicos municipales, Editorial CIDE, México, 1994, pág. 3.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El servicio de alcantarillado para ser eficaz debe cumplir con dos funciones primordiales: el drenaje sanitario y el pluvial. El drenaje sanitario tiene por finalidad la eliminación de aguas negras para no provocar efectos nocivos a la población, al medio ambiente y a otros recursos naturales; el drenaje pluvial tiene por objeto la conducción de agua de lluvias con el fin de evitar inundaciones en zonas urbanas y encausarlas según el escarcamiento.

Es fundamental para el sistema financiero del agua la recaudación de derechos que por el uso del líquido establecen los ordenamientos legales resultando indispensable que los usuarios paguen por el servicio que reciben, requiriéndose un enorme esfuerzo y voluntad política para actualizar tarifas y mejorar los sistemas de facturación y cobro.

Debido a la escasez de agua, el tratamiento de las aguas residuales y la disposición que se haga de ella adquiere una relevancia de primer orden, por ello al determinar la constitución que tal actividad corresponde al municipio, se subsana la omisión que al respecto había.

1.8.6. ALUMBRADO PÚBLICO.

Consiste en establecer un sistema de iluminación por medio de la energía eléctrica en los sitios públicos que permita a los habitantes de un Municipio, tanto la visibilidad nocturna, como su seguridad; implica además iluminar las dependencias y áreas públicas, vigilar los programas de mantenimiento de las redes de alumbrado público, causando buena imagen del municipio y generándole ingresos por el cobro de derechos de alumbrado.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Este servicio, por su elevado costo de instalación y mantenimiento no es proporcionado de manera efectiva por lo que se hace necesario para prestarlo que el ayuntamiento realice gestiones con la Comisión Federal de Electricidad pagando para que el sistema sea instalado. El mantenimiento menor que abarca pago de lámparas, focos y balastras, así como pintar postes y vigilar su conservación y adecuado uso corresponde al ayuntamiento y a la propia población beneficiada.

En tanto que el mantenimiento de infraestructura de servicios, como postes, cables, torres, transformadores, subestaciones o equipos generadores de energía, le corresponde a la Comisión Federal de Electricidad.

No debe olvidarse que para el mantenimiento del servicio de alumbrado es fundamental la conciencia y participación de la comunidad; mediante la integración de comités para cuidar y evitar la destrucción de las instalaciones o con aportaciones económicas que contribuyan al mantenimiento.

1.8.7. LIMPIA, RECOLECCIÓN, TRASLADO, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS.

Es el servicio público encargado de la recolección y destino de basura y residuos sólidos producidos por los habitantes del municipio en el desarrollo de sus actividades cotidianas, ya sea en el hogar, oficina, comercio, industria, hospitales, etc. Con la finalidad de preservar el medio ambiente y darle un destino final a la basura de acuerdo a las posibilidades de cada Municipio.

Entre sus actividades están la limpieza de calles, banquetas, plazas, predios, jardines, parques, mercados, caminos y demás áreas públicas; y el procesamiento y aprovechamiento posterior de la basura, pues de no cumplirse tiene un impacto directo en la salud de los habitantes, en la imagen del municipio y en la prevención de posibles efectos contaminantes en los recursos naturales.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Para que exista un mejor servicio de limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos en el municipio, el ayuntamiento deberá propiciar la participación ciudadana por medio de campañas de limpieza, a través de los consejos de colaboración municipal; estableciendo un reglamento del servicio de limpia, donde se especifiquen tanto las obligaciones así como las sanciones de los responsables del servicio; además de crear mecanismos para organizar e instruir a los vecinos con el objeto de mantener limpia su comunidad cuando el municipio no cuente con recursos suficientes.

1.8.8. MERCADOS Y CENTRALES DE ABASTO.

Este servicio comprende el establecimiento, organización y funcionamiento de instalaciones adecuadas para la comercialización de mercancías o servicios de primera necesidad. Su prestación no sólo requiere de proporcionar la infraestructura sino de otorgar los servicios necesarios para que se realicen las transacciones comerciales de productos básicos, verificándose las condiciones de higiene de las mercancías destinadas al consumo humano y de los propios locales.

Las centrales de abasto consideradas como la unidad comercial de distribución de productos alimenticios que proporciona a la población servicios de abastecimiento de productos al mayoreo.

La construcción y organización de mercados municipales y centrales de abasto presentan diversos problemas, pero el principal es la falta de recursos presupuestales para su realización.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1.8.9. PANTEONES.

El servicio de panteones tiene por objeto proporcionar sitios adecuados para las inhumaciones, reinhumaciones, exhumaciones, cremación de cadáveres y restos humanos.

El ayuntamiento es el facultado de otorgar los permisos, tanto para los cementerios oficiales, como para los particulares o concesionados, recibiendo como contraprestación el cobro de los derechos correspondientes de los servicios prestados.

En la prestación de este servicio intervienen las siguientes dependencias; el ayuntamiento, la oficina del Registro Civil, la Tesorería Municipal, la agencia del Ministerio Público y las autoridades sanitarias federales y estatales.

El ayuntamiento es el responsable de la prestación directa o concesión del establecimiento y la operación del servicio público de panteones y cementerios; la oficina del Registro Civil interviene en la expedición de las actas y autorizaciones respectivas para llevar a efecto las inhumaciones e incineraciones de cadáveres; la Tesorería Municipal tiene a su cargo el cobro de los diversos derechos por concepto de los servicios prestados; la Agencia del Ministerio Público dará fe y extenderá las actas respectivas de los cadáveres de personas desconocidas que deberán ser sepultadas en la fosa común de los panteones municipales; y, la Secretaría de Salud es responsable de la expedición de licencias para el establecimiento de panteones.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1.8.10. RASTRO.

El objetivo principal de éste servicio es proporcionar instalaciones adecuadas para que los particulares realicen el sacrificio de los animales mediante los procedimientos más convenientes e higiénicos para el consumo de la población.

Comprende básicamente las siguientes funciones:

- 1) Matanza o sacrificio de ganado;
- 2) Eviseración de animales;
- 3) Servicios extraordinarios: esquilmos y desperdicios; y
- 4) Distribución de carnes.

El municipio se ocupa de vigilar la matanza de los animales para consumo humano, cuidando se lleve a cabo en cantidades y bajo las condiciones de salubridad e higiene necesarias, observadas en los reglamentos respectivos de salubridad. Aunque en la práctica presenta el serio problema de la matanza incontrolada, que significa una fuerte pérdida de probables ingresos así como un nulo control sanitario, en perjuicio de la población municipal.

1.8.11. CALLES, PARQUES Y JARDINES Y SU EQUIPAMIENTO.

Este servicio público constituye un conjunto de acciones orientadas hacia el alineamiento, el trazo y la construcción, ampliación y mantenimiento de las vías de acceso y tránsito, que integran el sistema de vialidad y tráfico de vehículos y peatones, así como brindar a la población lugares y áreas verdes para su esparcimiento que operen como pulmones urbanos. También comprenden las fuentes, plazas y los motivos ornamentales.



A este servicio se suman las obras de guarniciones y banquetas, así como los empedrados y edificación de glorietas y rotondas, los que están vinculados al sistema integral de planeación urbana.

Se tiene la idea de que el trazo y pavimentación de calles puede considerarse como una obra pequeña o secundaria, en el esquema inicial de desarrollo integral de un municipio al tener que vincularse en su planeación con tareas de uso de suelo, ornatos y forestación, zonas de abasto, recreación, escolares y laborales. Sin embargo dentro del servicio de calles esta incorporada la determinación de nomenclatura y numeración de las mismas, la cual representa un problema cotidiano al que se enfrente la autoridad municipal que demanda promover una mayor colaboración ciudadana.

1.8.12. SEGURIDAD PÚBLICA, POLICÍA PREVENTIVA MUNICIPAL Y DE TRÁNSITO.

Este servicio se constituye por el conjunto de actividades especiales de carácter técnico realizadas por el ayuntamiento para regular el orden público, el tránsito vehicular y peatonal, basado en las leyes y reglamentos correspondientes.

El servicio de seguridad pública es el conjunto de acciones promovidas y organizadas por la autoridad municipal para guardar el orden, la credibilidad y confianza en los actos de la vida pública y particular garantizando la protección a la integridad física de las personas y al conjunto de bienes morales, materiales, particulares y colectivos; de ahí que éste servicio tenga íntima relación con los valores más preciados de la ciudadanía, como son: la garantía de libertad, la garantía de seguridad así como el resguardo del patrimonio.

El servicio de Tránsito, es la regulación normativa del libre traslado de las personas por los medios conocidos de transporte y la vigilancia que de los

movimientos vehiculares y peatonales se desarrollen con base en principios de máxima seguridad para la integridad física de las personas y la protección de posibles trastornos en los vehículos y objetos transportados.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPITULO II MARCO HISTÓRICO NACIONAL

2.1. ANTECEDENTES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

Los primeros antecedentes del vocablo "servicios públicos" tienen su origen en Francia, esto emerge en el ámbito de la jurisprudencia subproducto del deslinde de competencias.

En España surge a razón de una regularización que se hace sobre los bienes eclesiásticos.

Podemos afirmar que el mayor aporte para el desarrollo de éste vocablo, lo constituye, sin duda alguna las conclusiones elaboradas por el Comisario del gobierno de David y el correspondiente "arrêt" Blanco del Tribunal de Conflictos que data del 8 de febrero de 1873.

Asimismo, a continuación enumeraremos los factores que promovieron la gestación de los servicios públicos:

- a) *La teoría de la separación de poderes o de funciones del poder público.*
- b) *El desarrollo tecnológico que entraña la revolución industrial.*
- c) *La secularización de las actividades eclesiásticas relativas a la salud, la educación y el bienestar social.*
- d) *La apertura al público de la posta real.*
- e) *La desamortización de los bienes eclesiásticos.*
- f) *El intervencionismo del Welfare State o estado de bienestar.*
- g) *La creación de una jurisdicción administrativa separada de la jurisdicción judicial y de la administración activa.*
- h) *La necesidad de dar fundamento a la atribución administrativa del gobierno.*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- i) *La necesidad de contar con una pauta para el reparto de competencias entre los órganos administrativos y judiciales.*"⁽²⁵⁾

Después de haber realizado una pequeña síntesis de la evolución histórica que ha tenido el vocablo "servicios públicos" a nivel internacional, veamos lo sucedido en nuestro país.

El primer antecedente jurídico lo encontramos en la Constitución de Cádiz de 1812, en su artículo 341 en la que se hace referencia a los ramos de la administración pública. Sin embargo su breve vigencia y por consecuencia su desconocimiento la hacen casi inoperante.

Es hasta la Constitución de 1857 cuando se emplea "servicios públicos" en su artículo 13:

"...Ninguna persona ni corporación puede tener fuero ni gozar emolumentos que no sean compensación de un servicio público y estén fijados por la ley..."

La anterior disposición encuentra su antecedente en la Sección 4 de la Declaración de los Derechos de Virginia de 1776:

"Que ningún hombre, o grupo de hombres tienen derecho a percibir de la comunidad emolumentos o privilegios exclusivos o especiales, a no ser en consideración al desempeño de servicios públicos..."

En la Nueva España con las secularizaciones dictadas por Carlos III y Carlos IV, de los servicios eclesiásticos desempeñados por las ordenes monásticas en ámbitos como salud, educación y asistencia social.

⁽²⁵⁾ FERNÁNDEZ Ruiz, Jorge. **Derecho Administrativo, Servicios Públicos**, Editorial Porrúa, México, 1995, pág. 30.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El servicio público sobresale en los artículos 321, 366 y 367 de la Constitución de Cádiz pues estas disposiciones aunque sin hacer referencia expresa, en campos como salud y educación.

De la misma manera en el Reglamento Político del Imperio aprobado por Agustín de Iturbide el 23 de febrero de 1823 hace referencia en su artículo 99 a la educación.

La Constitución de 1824 contiene disposiciones inherentes a la actividad de prestación de servicios públicos de educación y correos, al contener su artículo 50:

"Las facultades exclusivas del Congreso general son las siguientes:

- I. Promover la ilustración: asegurando por tiempo limitado derechos exclusivos a los autores por sus respectivas obras, estableciendo colegios de marina, artillería e ingenieros; erigiendo uno o más establecimientos en que se enseñen las ciencias naturales y exactas, políticas y morales, nobles, artes y lenguas; sin perjudicar la libertad que tienen las legislaturas para el arreglo de la educación pública en sus respectivos Estados.
- II. Fomentar la prosperidad generan decretando la apertura de caminos y canales o su mejora, sin impedir a los Estados la apertura o mejora de los suyos, estableciendo postas y correos, y asegurando por tiempo limitado a los inventores, perfeccionadores o introductores de algún ramo de la industria, derechos exclusivos por sus respectivos inventos, perfecciones o nuevas introducciones."

"La Constitución de 1917, en su texto original, utilizó la locución servicio público, en su artículo:

Artículo 5º - En cuanto a los servicios públicos, sólo podrán ser obligatorios, en los términos que establezcan las leyes respectivas,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

el de las armas, los de jurados, los de cargos concejiles y los cargo de elección popular directa o indirecta, y obligatorios y gratuitos, las funciones electorales".⁽²⁶⁾

Como podemos apreciar la expresión servicio público es utilizada en el sentido de actividad personal realizada en beneficio del estado.

El artículo 13 del mismo ordenamiento señala que nadie puede ser juzgado por leyes privativas, ni por tribunales especiales. Ninguna persona o corporación puede tener fuero, ni gozar más emolumentos que los que sean compensación de servicios públicos y estén fijados por la ley.

Del párrafo anterior se desprende que "servicio público" equivale al empleo o cargo público, actividad personal remunerada que es desempeñada en beneficio del Estado.

Además la Constitución de 1917, señalaba:

"Artículo 27...

II. ... Los obispos, casas cónvales, seminarios, asilos o colegios de asociaciones religiosas, conventos o cualquier otro edificio que hubiere sido construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso, pasarán desde luego, de pleno derecho, al dominio directo de la Nación para destinarse exclusivamente a los servicios públicos de la federación, o de los Estados en sus respectivas jurisdicciones...

VII. ... Los Estados, el Distrito Federal y los territorios, lo mismo que los municipios de toda la república tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos...

⁽²⁶⁾ Ibidem, pág. 26.

Artículo 97. ... La Suprema Corte de Justicia podrá cambiar de lugar a los jueces de distrito, pasándolos de un distrito a otro, o fijando su residencia en otra población, según lo estime conveniente para el mejor servicio público...

Artículo 132. Los fuertes, los cuarteles, almacenes de depósito y demás bienes inmuebles destinados por el Gobierno de la Unión al servicio público o al uso común, estarán sujetos a la jurisdicción, de los poderes federales en los términos que establezca la ley que expedirá el Congreso de la Unión..."

Aunque en los textos de estos artículos no se precisa al servicio público como función o como estructura, podemos interpretarlo como la actividad a desarrollar en el ejercicio de poder público, como organización de medios para el desempeño de tareas del gobierno o la obtención de fines estatales.

Como a continuación veremos, en el texto original del artículo 123 de la Constitución de 1917, la locución "servicio público" se interpreta como la actividad a desarrollar para la satisfacción de necesidades de carácter general:

"El Congreso de la Unión y las legislaturas de los Estados deberán expedir leyes sobre el trabajo, fundadas en las necesidades de cada región, sin contravenir a las bases siguientes:

XVIII. Las huelgas serán lícitas cuando tengan por objeto conseguir el equilibrio entre los diversos factores de la producción, armonizado los derechos del trabajo con los del capital. En los servicios públicos será obligatorio para los trabajadores dar aviso, con diez días de anticipación, a la Junta de Conciliación y Arbitraje, de la fecha señalada para la suspensión del trabajo...

Conviene señalar que la mayoría de la reformas constitucionales vigentes interpretan al expresión "servicio público" como la actividad satisfactoria de una necesidad de carácter general, según se puede apreciar en el texto actual de los artículo 3º fracción VIII, 28 párrafos antepenúltimo y penúltimo, 115 fracción III, 116 fracción VI, y 122 fracciones IV y IX.

Desde luego, los textos de las constituciones con alguna vigencia en nuestro actual territorio mexicano no fueron los únicos ordenamientos jurídicos que recogieron la idea de servicio público, el Doctor Valentín Gómez Farías, en su proyecto de reforma, también lo contempló, durante su breve estancia en la Presidencia de la República en 1833, dentro del esquema de secularización de actividades eclesiásticas, preceptuando lo siguiente:

"...se autoriza al gobierno para arreglar la enseñanza en todos sus ramos en el distrito y sus territorios. Se formará a este efecto un fondo de todos los que tienen los establecimientos de enseñanza actualmente existentes, pudiendo además invertir en este objeto las cantidades necesarias..."

Acorde con la ley anterior, el doctor Gómez Farías, en funciones de Presidente de la República, decretó el 23 de octubre de 1833 la creación de seis establecimientos de instrucción pública; el de estudios preparatorios, el de estudios ideológicos y humanidades, el de ciencias físicas y matemáticas, el de jurisprudencia y el de ciencias eclesiásticas.

De esta manera el liberalismo mexicano convertía en servicio público la actividad educativa que el clero, virtual monopolio, había desarrollado durante tres siglos, financiado con parte del producto del "diezmo" cuya obligatoriedad quedo cancelada por el gobierno liberal 1833 - 1834.

"Casi tres décadas más tarde, el Presidente Benito Juárez, por medio de una de las Leyes de Reforma, específicamente la del 12 de febrero de 1861, secularizó la actividad eclesiástica relativa a hospitales y establecimientos de beneficencia, convirtiéndolos en lo que actualmente se denomina servicio público asistencial".⁽²⁷⁾

Algunos de los artículos de las Leyes de Reforma establecían:

Artículo 1º - Quedan secularizados todos los hospitales y establecimientos de beneficencia que hasta esta fecha han administrado las autoridades o corporaciones eclesiásticas.

Artículo 2º - El Gobierno de la Unión se encarga del cuidado, dirección y mantenimiento de dichos establecimientos en el Distrito Federal, arreglando su administración como le parezca conveniente.

Artículo 3º - Las fincas, capitales y rentas de cualquiera clase que les correspondan les quedarán afectos de la misma manera que hoy lo están."

"En la doctrina, el vocablo de "servicio público" tiene su aparición más tardía, en el segundo tercio del siglo XIX. Sin embargo, el primero en promover este vocablo es el profesor emérito de la Universidad Nacional Autónoma de México Andrés Serra Rojas, con la publicación en 1959 de su obra titulada "Derecho Administrativo".⁽²⁸⁾

Para los doctrinarios el servicios público es considerado como *"una actividad técnica que de manera general, uniforme, regular y continua, realiza el estado por sí o a través de los particulares concesionados, conforme a las disposiciones legales que la regulan, para la satisfacción de necesidades colectivas de interés general".*⁽²⁹⁾

⁽²⁷⁾ Ibidem, pág. 28.

⁽²⁸⁾ Ibidem, pág. 29.

⁽²⁹⁾ FERNÁNDEZ RUÍZ, Jorge, **Derecho Administrativo, Servicios Públicos**, Editorial Porrúa, México, 1995, pág. 29.

2.2. EVOLUCION DEL CONDOMINIO.

El constante crecimiento de la población, exige cada vez una mayor demanda de vivienda, pero no sólo eso, sino que, está debe ser accesible para los habitantes; por lo que *el condominio* se propone como una figura jurídica que satisfaga, la necesidad primaria de vivienda que sea digna y al menor costo posible.

El condominio se presenta como una forma de propiedad privada, en donde el titular de este derecho vivirá la experiencia de pertenecer a un grupo de habitantes de inmuebles interdependientes en donde su calidad de vida en gran medida dependerá de la solidaridad entre los condóminos.

Debido a la importancia que tiene esta institución del Condominio, es por lo que a continuación se describirá su evolución, hasta llegar a nuestros días.

Algunos doctrinarios tienen la idea de que la copropiedad surge desde que las tribus dejan de ser nómadas para convertirse en sedentarias, por lo que se considera que esta institución es creada antes que la propiedad individual, en aquel tiempo existía lo que denominaba como el colectivismo de la tribu, en donde los bienes – excepto los de uso personal – pertenecían en común a todos los integrantes de la comunidad, principalmente los bienes inmuebles, bosques, tierras y pástales. Pero, de manera más clara la copropiedad familiar, se instituye cuando los miembros de una familia poseen inmutablemente una determinada parte de tierra.

Los romanos, sugieren que el derecho de propiedad, cuenta con las siguientes características: que es exclusivo, perpetuo y absoluto. Exclusivo, porque sólo el propietario puede aprovechar los beneficios que este derecho le proporciona; perpetuo, porque su titular gozará de él, en tanto no lo transfiera mediante un acto de voluntad o bien, que por alguna causa, se destruya la cosa; y absoluto, debido a que sólo el propietario será el titular del derecho sobre la cosa, y nadie podrá obstaculizar el libre ejercicio de él.

Sin perjuicio de lo anterior, está cultura, aceptaba la posibilidad de que el derecho de propiedad podría estar limitado por los derechos que ejercerían otras personas, al mismo tiempo que el titular, sobre la cosa objeto de la propiedad.

Además, los romanos reconocían dos tipos de copropiedad: la que surgía de la común propiedad de diversas personas sobre cosas determinadas y la que se suscita con la sucesión indivisa entre los coherederos.

Consideraban, que la indivisión provocaba discordias y pleitos entre los copropietarios, por lo que era importante terminar con ella, por medio de la partición de las cosas, distribuyéndolas en partes iguales o si eso no fuera posible, por que la cosa no admitiera cómoda división, se le otorgará la propiedad a uno sólo de ellos, quedando obligado a indemnizar a los demás.

Sin embargo, y a pesar, de que los romanos concebían la copropiedad, en sus normas jurídicas no hay indicio de la regulación del régimen condominal, ya que en aquél entonces prevalecía el principio de *superficies solo cedit*, es decir, que todo lo que se edificaba pertenecía al suelo en que se construía, por lo que el propietario del terreno era dueño de todo lo que se edificaba por accesión.

Además, ellos creían que la copropiedad, no era otra cosa, sino una forma rudimentaria del contrato de sociedad, una asociación incidental y sin formalidades de convención.

En Europa, durante la Edad Media, y a causa del fenómeno de las ciudades amuralladas se dieron los casos en que en un solo terreno se construyeran unidades superpuestas o bien, divididas en pisos o localidades que pertenecían a diversos propietarios, los que acordaban crear zonas de uso común para los distintos usuarios.

"Fue hasta el siglo XV, cuando en nuestro país se dieron las primeras manifestaciones de esta forma de vida, ya que a la llegada de los españoles, éstos y los criollos, vivieron en vecindades, constituidas por viviendas separadas y gozaron de servicios comunes; se considera que estos fueron los inicios de vida en condominio, pues sus inquilinos sólo eran responsables de su área de vivienda".⁽³⁰⁾

Parte importante de la evolución del condominio trasciende del Derecho Civil Francés, el cual se ocupó de reglamentar las casas por pisos o departamentos que pertenecían a varias personas y temas a fines como la indivisión hereditaria, la medianería, la comunidad entre esposos y el derecho de superficie.

Desde entonces se asumen como características del *condominio* las siguientes:

- a) Cada copropietario tiene un derecho sobre cada partícula de la cosa indivisa;
- b) Éste derecho se atribuye a su patrimonio;
- c) Se trata de un derecho real, por que cuando recae en un inmueble, será susceptible de hipoteca;
- d) A cada copropietario le pertenece una parte alicuota, una fracción del derecho de propiedad;
- e) Otorga el beneficio de usar los bienes indivisos, para fines individuales, siempre y cuando se respeten los derechos análogos de los demás copropietarios;
- f) Se podrán ejercer en beneficio de todos, actos de conservación de los bienes indivisos, pero les está prohibido actualizar a título individual un acto de disposición o administración de dichos bienes; y
- g) Las enajenaciones y las constituciones de derechos reales sobre la copropiedad, seguirán la suerte del resultado de la partición.

⁽³⁰⁾ Arq.com.mx.Historia del Condominio en México, 7 de julio del 2002.

Aún después de que México consumó su independencia, "en el año de 1821, se siguió rigiendo por las leyes españolas en materia civil y algunas leyes posteriores, sin existir hasta entonces una reglamentación clara de edificios con diversas localidades que pertenecían a distintos propietarios, esto debido a que en aquella época, nuestro territorio era amplio para la poca población que había, por lo que era innecesario la división de casas en pisos".⁽³¹⁾

Nuestro primer Código Civil, en 1870, estuvo inspirado en el proyecto español de Código Civil denominado "García Goyena" de 1851, el que a su vez se basaba en el Código Civil Francés de 1804, mejor conocido como el "Código de Napoleón", ordenamiento que reguló, por primera vez, en su artículo 664, sobre el fenómeno de la propiedad de inmuebles divididos en pisos.

A finales del siglo XIX y principios del XX en México no se dispone más sobre el tema, respetando a la letra el texto francés. Nuestros Códigos de 1870 y 1884, repiten en lo fundamental en sus artículos 1120 y 1014 respectivamente, lo ya escrito en el Código de Napoleón, sólo se concretan a establecer reglas aplicables a los casos en que diversos propietarios de los pisos o localidades de una casa común, deberían de contribuir a la realización de las obras necesarias de uso colectivo, disponiendo lo siguiente:

"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 guardaran las reglas siguientes:

- 1ª 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;*
- 2ª Cada propietario costeará el suelo de su piso;*

⁽³¹⁾ ARCE Gargollo, Javier Francisco, Xavier Arredondo Galván y otros, **Homenaje a Manuel Borja**, Editorial Porrúa, México, 1992, pág 23.

3º El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata de todos los propietarios;

4º La escalera que conduce al piso primero, se costearán a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo y primero, y así sucesivamente".⁽³²⁾

"En nuestro Código Civil de 1928, en su precepto 951 se regulaba la figura de propiedad dividida por pisos o localidades, aunque en realidad, éste artículo fue una copia fiel de los artículos 1120 del Código de 1870 y del 1014 del Código de 1884 antes mencionados. La única innovación de este cuerpo jurídico fue la ubicación del artículo, ya que en los Códigos anteriores se había establecido en el capítulo dedicado a servidumbre y ahora se citaba en el capítulo de la copropiedad, esto inspirado en el Código español de 1888, de esta manera se aceptaba que el fenómeno de la propiedad por pisos implicaba una copropiedad forzosa especial donde no había acción de división ni derecho de preferencia".⁽³³⁾

Es así, que la doctrina de aquél tiempo consideraba que el condominio era un tipo de copropiedad obligada, que no daba lugar a la división y que los diversos propietarios de los pisos, departamentos o locales, tenían un derecho sobre su localidad y una cuota de copropiedad sobre las partes comunes.

En el año de 1954 se reforma el artículo 951 y se crea su ley reglamentaria denominada "Ley sobre el régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos viviendas y locales". Dicho artículo reformado establecía:

"Cuando los diferentes piso, departamentos, viviendas o locales de un edificio susceptibles de aprovechamiento por tener salida a un elemento común de aquel, o a la vía pública pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento,

⁽³²⁾ Ibidem, pág. 24.

⁽³³⁾ Ibidem, pág. 25.

vivienda o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesario para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótano, muros de carga, fosos, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagüe, servidumbres, etc.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar, gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local, de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo, inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirá por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables".

Es de notar, que esta reforma, reglamenta por primera vez el *condominio* en México, reconociendo la "Teoría dualista del Condominio" que sostuvo Charles Julliot en 1927, la cual refiere que el condominio "es un régimen de unión o conjunción del derecho de propiedad con el derecho de copropiedad, en donde el derecho de propiedad sobre la unidad principal y sus anexos, es más importante que el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes, que le es accesorio".⁽³⁴⁾

Esta reforma al Código Civil y primera ley de condominio, sólo concibe la constitución del *condominio en edificios*, es decir, construcción de forma vertical que se dividieran en departamentos, viviendas, casas o locales.

En 1972, se publica la segunda ley en Condominio, "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales", pero debido a que, esta ley rebasa el contenido del artículo 951 del Código Civil vigente, se tuvo que reformar, lo que ocurrió en 1973.

Es importante señalar, que lo que antes se denominaba "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio...", ahora era determinada como la "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio...", lo que significa que el legislador, aclara, por fin, que el régimen en condominio de inmuebles, es una nueva modalidad o forma especial de la propiedad inmobiliaria, diversa a la manera tradicional de ejercer la propiedad privada de inmuebles, ya sea por uno o por varios titulares.

Entre lo nuevo de esta ley, se establece que además de construir edificios divididos en departamentos, viviendas o locales, ahora es admisible la construcción de casas, destinadas a vivienda o casa habitación aisladas en un sólo terreno común, dando origen a los *condominios horizontales y mixtos*.

⁽³⁴⁾ Ibidem, pág. 27.

Además se establece el concepto de conjunto habitacional, el que puede conformarse de varios edificios o conjuntos en condominio, con la limitación de 120 departamentos, casas o locales por condominio.

Por lo que la vivienda mexicana se modifica para dar paso a una edificación habitacional, la que deberá contener áreas verdes y prever lugares de estacionamiento, construyéndose los primeros conjuntos habitacionales de tipo popular, para atender las necesidades de esa parte de la población, que contaban con bajos recursos.

En la década de los setentas se implementa una política de apoyo a la vivienda por parte del sector público, creando y fortaleciendo instituciones nacionales y estatales, que tengan por objetivo la financiación y construcción de viviendas de *interés social* en zonas urbanas.

En 1974, la "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales", cambia de denominación, siendo ahora la "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal". Con este cambio, esta ley sólo tendría aplicación en el Distrito Federal.

Al darse este cambio de aplicación en la "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal", el gobierno estatal se ve en la necesidad de legislar más sobre el tema.

Al inicio del siglo XX, la mayor parte de la población del Estado de México, residía en asentamientos rurales, donde la familia en promedio se integraba de 8 miembros, utilizaban casas de tipo horizontal (donde vivían varias familias) realizadas con materiales de la región las cuales contaban con cimientos de piedra, muros de adobe o madera y techos con una estructura de madera cubiertos con teja y láminas de cartón, palma, tejamanil, etc.

En las primeras concentraciones urbanas, localizadas principalmente en los municipios de Toluca y el Oro aparecieron las viviendas multifamiliares denominadas "vecindades", las cuales retomaban algunos ejemplos europeos tanto en su estructura interna como en el diseño de su fachadas.

De hecho con el proceso de urbanización iniciado en el Estado de México a partir de la década de los años 50's, se modifica el patrón de asentamiento. En 1950 la entidad contaba con una población aproximada de 1,400,000 habitantes, al inicio del año 2000 ha rebasado los 13,000,000 y se estima que para el año 2020, alcance 20,000,000 de habitantes.

Este fenómeno modificó la manera de concebir a la vivienda y la configuración de los asentamientos humanos, los cuales tienden a conformar núcleos urbanos y a originar nuevos ordenamientos para regularlos.

Aunado a lo anterior, la implementación de la política de desarrollo industrial que favoreció la migración campo-ciudad hacia el Estado de México, obligó al gobierno estatal a decretar en el año de 1958 la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México, la cual estableció los siguientes tipos habitacionales:

- Popular con obras de urbanización progresiva;
- Residencial y Residencial Campestre con obras de urbanización terminadas.

La normatividad legal estuvo influenciada por las teorías del urbanismo desarrolladas en Europa obligando a los fraccionadores a otorgar áreas de donación para zonas verdes.

El concepto tradicional de la vivienda mexicana se modificó para dar paso al concepto de una edificación habitacional la cual debe contener áreas verdes empastadas, prever lugares de estacionamiento dentro del lote y al interior de la construcción se divide el espacio generando diferentes tipos: recámaras, baño, cocina, comedor, estancia, sala para la T.V., cuarto de servicio, entre otros. Además, se hace una separación entre el área de trabajo, el comercio, el equipamiento urbano y la habitación, bajo esta premisa aparecen los primeros fraccionamientos residenciales en los municipios de Naucalpan y Huixquilucan.

Por otro lado se construyen los primeros desarrollos habitacionales de tipo popular para atender a una parte de población asalariada de las nuevas zonas urbanas, principalmente en los municipios de Tultitlán, Coacalco, Ecatepec y Toluca, entre otros.

En las zonas urbanas la población que no pudo acceder a la compra de los nuevos modelos de vivienda, resolvió su problema de habitación arrendando edificios antiguos que se convirtieron en vecindades deterioradas.

Además, los asentamientos periféricos (hoy denominados irregulares) crecieron aceleradamente en los municipios, expandiéndose en predios privados, ejidales y públicos, creando viviendas unifamiliares carentes de servicios públicos con construcciones provisionales que utilizaban láminas de cartón, desperdicios de materiales, desechos sólidos entre otros, ejemplos clásicos de este tipo de desarrollos se pueden observar en Ciudad Nezahualcóyotl y en Naucalpan.

A partir de 1975 se construyen en el Estado de México los primeros conjuntos habitacionales multifamiliares en régimen condominal tanto vertical, horizontal y mixto promovidos primordialmente por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en municipios con un alto índice de urbanización tales como Tlalnepantla, Ecatepec, Metepec, entre otros.

En 1979, se decreta una nueva Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de México, determinando la siguiente tipología habitacional:

- Popular con obras de urbanización terminadas;
- Residencial y Residencial Campestre con obras de urbanización terminadas.

Estos tipos de fraccionamientos otorgan áreas de donación y edifican obras de equipamiento urbano.

También en éste año se decreta el Reglamento de Construcciones de Inmuebles en Condominio, que define en su artículo 24, a los conjuntos habitacionales de interés social, no existiendo una limitación en cuanto al número de viviendas que se pueden edificar en un solo predio.

Con la finalidad de facilitar la obtención de vivienda a las personas de escasos recursos, en el año de 1982 se adecua la ley de Fraccionamientos, dando vida al fraccionamiento social progresivo, subsidiados por instituciones públicas como AURIS, CRESEM Y PROFOPEC. Está ley, provoca la implantación de los diferentes planes de desarrollo urbano estatales, que tienen como objetivo limitar la expansión de los asentamientos humanos.

Las reformas de 1976 a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, generaron en el año de 1983 se decretara la primera Ley General de Asentamientos Humanos del Estado de México, la cual clasificó a los fraccionamientos habitacionales en la siguiente tipología:

- Social progresivo, con obras de urbanización y equipamiento progresivas;
- Habitación popular con obras de urbanización y equipamiento terminadas;
- Habitación residencial con obras de urbanización y equipamiento terminadas;
- Habitación campestre con obras de urbanización y equipamiento terminadas.

En la década de los ochenta, se crean programas de vivienda, básicamente los de interés social, financiados y edificados por instituciones públicas como el INFONAVIT, FOVI, FOVISSSTE, ISSFAM, AURIS, ISSEMYM, entre otros, construyendo desarrollos multifamiliares en régimen en condominio, principalmente de tipo vertical.

El FOVI, promueve la capacitación de empresarios privados para que estos sean promotores de vivienda, utilizando los créditos disponibles por el Banco México, para edificar viviendas de interés social. A la par, en el sector social, nacen las primeras organizaciones agrupadas en cooperativas o sociedades civiles, las que consumen los créditos disponibles por el FONHAPO, para la edificación de vivienda popular.

Podemos mencionar que el mayor auge en la edificación de condominios se da en 1985, debido a los sismos que ocurrieron, pues incrementó de manera considerable la necesidad de dotar de techo y protección a miles de familias, que perdieron sus hogares.

A pesar del esfuerzo del sector público y privado por generar una mayor oferta de vivienda ordenada, los asentamientos irregulares en el Estado de México crecieron en la mayoría de los centros urbanos existentes en ese momento sobresalen: el Valle de Chalco, los barrios de Chimalhuacán, Los Reyes La Paz, las colinas de Ecatepec, Tultitlán, Tlalnepantla, Huixquilucan, Nicolás Romero, Cuautitlán Izcalli, la colonia El Seminario en Toluca entre otros.

Posteriormente la vivienda residencial se desarrolló en los municipios que contaban con extensiones importantes de tierra urbana privada y que ofrecían atractivos paisajísticos tales como Atizapan, Naucalpan, Huixquilucan, Lerma y Metepec principalmente. La configuración espacial de este tipo de vivienda se da en lotes unifamiliares, y en lotes con regímenes de propiedad condonmial ya sea vertical, horizontal y mixto.

Al modificarse la política nacional de vivienda en el año de 1992, al pasar el gobierno de un estado financiero-constructor a uno exclusivamente financiero, se responsabiliza al sector privado y social de ser los actores principales en la generación y construcción de vivienda.

En el año de 1993 se decreta la segunda Ley General de Asentamientos Humanos del Estado de México, que clasifica a los fraccionamientos habitacionales de la misma forma que la primera.

En esta disposición legal quedó establecido que los desarrollos sociales progresivos podrán ser realizados por personas físicas o morales de los sectores público, social y privado.

En el Código Financiero del Estado de México y Municipios publicado en la Gaceta del Gobierno del 9 de marzo de 1999, se estableció la siguiente tipología de vivienda :

1. Social progresiva, aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por diez el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año;
2. Interés social, aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por quince el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año;
3. Popular, aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por veinticinco el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año;
4. Media, aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por cincuenta el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

5. Residencial, aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por cien el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año;
6. Residencial alto y campestre, aquella cuyo valor al término de la construcción exceda de la suma que resulte de multiplicar por cien el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año.

La tipología de vivienda antes descrita responde a los diferentes programas de financiamiento que manejan las instituciones nacionales y su correspondencia con los niveles de ingreso de la población logrando una justicia social en el pago de impuestos y derechos.

Se observa un cambio radical en la vivienda de interés social, por que de los edificios verticales en régimen en condominio de cinco niveles, que se construan en los ochentas, progresan a viviendas multifamiliares en régimen de condominio vertical con sólo tres niveles, que adoptan nombres comerciales como: casas GEO, ARA, SADASI, GALAXIA ,BETA, entre otros.

Los condominios en los últimos años, han sido construidos, mediante la intervención del Instituto Nacional de la Vivienda Popular, sin embargo, está tarea le corresponde al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), procurando la construcción de condominios para la clase media y baja y para las familias de los trabajadores.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

De acuerdo a las cifras de los últimos censos registrados en 1990, 1995 y 2000, en el Estado de México se alcanzó una producción de 100,000 viviendas anuales, donde se calcula que un 45% se da en asentamientos irregulares que son promovidos por líderes políticos y organizaciones sociales como Antorcha Popular, MUP, Colonias y Pueblos de Chimalhuacán entre otros habiéndose configurado en los últimos diez años zonas urbano ejidales, invasiones a terrenos públicos y privados en municipios tales como: Chalco, Ixtapaluca, Chicoloapan, Chimalhuacán, Ecatepec, Tecámac, Tultitlán, Huixquilucan, Nicolás Romero, la parte norte de Toluca, Zinacantepec, Lerma, entre otros.

El instrumento jurídico de reciente creación, es la "Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México", publicada el mes de abril del año dos mil dos, entrando en vigor en el mes de julio del mismo año, constituye desde nuestro punto de vista, un acierto de nuestros legisladores, que de aplicarse eficazmente, traería beneficios para las personas sometidas a éste régimen y en consecuencia para las autoridades involucradas.

2.3. DESARROLLO DEL MUNICIPIO.

Con el nacimiento de las ciudades, se hace necesario la creación de órganos de administración, pero resultaría arriesgado decir, que en aquellos tiempos, el municipio tuvo su origen, toda vez que estas primeras ciudades no cumplían con los requisitos, para ser consideradas como tales.

Sin embargo, los municipios no sólo tuvieron relación con la administración de las ciudades, sino que históricamente se ha demostrado la existencia de los llamados municipios primitivos de carácter agrario.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Desde las ciudades primitivas, se hace indispensable un sistema de gobierno y una serie de leyes, para administrar los bienes y servicios con los que contaban, asimismo para regular la convivencia de sus habitantes. Sembrando, de está manera, lo que siglos más tarde, serían los diversos sistemas municipales, entre los que destacan: el griego y el romano.

Grecia

"La cultura griega es una de las más importantes de la antigüedad, y de las que más aportaciones ha recibido Latinoamérica, en los pueblos griegos se formaron las "gens" que eran como grandes familias, una asociación de individuos que guardaban parentesco entre sí, constituyendo lo que podría ser el municipio primitivo de carácter agrario".⁽³⁵⁾

Con la unión de varias gens, se originan las llamadas "fratrias", y al aliarse éstas se integraron las tribus, y con su unión dieron vida a las ciudades o "polis", que se preocupaban por atender la autonomía local, la igualdad civil y política de sus habitantes, y de la existencia de funcionarios encargados de administrar los servicios y proporcionar seguridad.

Por sus antecedentes se sabe que Grecia estuvo regido por un sistema patriarcal, que lentamente fue cediendo paso a un sistema de gobierno, lo que permitió el crecimiento de sus ciudades.

"En Atenas, los asuntos de interés público, debían consultarse con los ciudadanos pues estos tenían voz y voto en las asambleas realizadas. Su población estaba dividida en tribus, y éstas a su vez en demos, que eran una especie de barrio con gobierno propio de asociación y división administrativa, en la que sus habitantes se organizaban para ejercer sus derechos, bajo la dirección de un demarca, elegido por el mismo pueblo".⁽³⁶⁾

⁽³⁵⁾ OCHOA Campos, Moisés, La Reforma Municipal, Editorial Porrúa, México, 1985, pág 56.

⁽³⁶⁾ Idem.

En las ciudades helénicas había funcionarios encargados del orden, de la regularización de mercados, de la vigilancia de pesas y medidas, de la receptoría de cuentas y otros.

Roma

"El municipio romano se caracterizó por la creación de cuerpos "edilicos" (ediles plebeyos y ediles curules), que desarrollan la organización municipal, mediante sus ordenanzas, ya que en ellos recala la responsabilidad de gobernar la ciudad, teniendo poder para juzgar y administrar las acciones dentro de su territorio. Por lo que se considera que los romanos inician de manera ordenada la recopilación de leyes que se refieren a la administración municipal".⁽³⁷⁾

Los romanos hicieron posible la existencia de un estado que reunía varios municipios, cada uno de ellos con autonomía relativa y con sus propios gobernantes.

Los municipios romanos, al igual que los griegos, se encargan de administrar servicios públicos como: el suministro de agua, servicio de bomberos, drenaje, construcción y mantenimiento de caminos y puentes, limpieza de calles y vigilancia de mercados. Debido al antecedente griego, Roma pudo constituir y perfeccionar sus servicios municipales.

Sus municipios estaban formados por un territorio, una asamblea general formada por todo el pueblo y un cuerpo deliberante, denominado "curia".

Con la caída de la República romana y el nacimiento del Imperio de Julio Cesar, se estranguló el gobierno municipal, ya que el poder recayó sólo, en el emperador.

⁽³⁷⁾ Ibidem, pág 66.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Edad Media

En esta época, la creación de municipio tenía como modelo al municipio romano, agregando algunas variantes de la organización visigoda. Existían dos tipos de consejos municipales: uno popular, conocido como cabildo abierto y el cabildo secular, que con posterioridad se conoció como ayuntamiento, ambos eran política y administrativamente autónomos.

A causa del feudalismo, los municipios fueron decayendo en casi toda Europa, lo que obligó a los funcionarios municipales a reunirse en León en el año de 1020, en compañía del rey Alfonso V de Castilla, promulgándose el fuero de León, que apoyaba al municipio.

Posteriormente las cortes del rey Alfonso VII fortalecieron al municipio, confirmando los fueros de León, reforzando los derechos de los ciudadanos de los municipios medievo españoles.

En la Edad Media los españoles defendieron sus instituciones municipales, mientras que los reyes atacaban o defendían dichas instituciones según les convenía, por ejemplo, si llegaba a ocurrir una calamidad, los reyes otorgaban beneficios y libertades al municipio dañado, pero si los reyes se sentían lo suficientemente fuertes, emitían leyes y nombraban funcionarios con la intención de debilitar su autonomía y así tener un mayor control sobre la población.

El Rey Alfonso XI, acabó con los puestos de elección popular, por este razón los municipios llegan a América como simples corporaciones administrativas intervenidas por el poder central.

Los Reyes Carlos I de España y V de Alemania, propusieron la venta de puestos públicos y la recaudación de ciertos impuestos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En 1520, se reunieron representantes de quince ciudades y villas castellanas, instituyendo una junta que formulo un programa político, en favor de los fueros municipales, declarándose la guerra de las comunidades, siendo derrotadas en abril de 1521. Con está derrota cambio la suerte del municipio español, ya que fue impuesto el autoritarismo centralista.

Municipio en México

El Municipio es la institución jurídico - política más antigua de México, incluso se le han querido encontrar antecedentes prehispánicos.

Los mayas fundaron grandes asentamientos humanos, el más destacado, el centro ceremonial de Tikal, expresando uno de los mayores intentos de planificación urbana, estableciendo por primera vez, en Meso - América, un sistema de localidades.

La grandeza y la complejidad de los centros ceremoniales mayas, y sus conocimientos matemáticos, astronómicos, de medicina así como su organización social y económica, hace suponer que las obras y la prestación de los servicios en sus centros de población, debieron de haber contado con sistemas avanzados de administración de gobierno, de participación de la población y de tributación. A pesar del gran desarrollo de está cultura, no se vislumbra en ella, un antecedente claro del municipio.

En el mismo sentido, los aztecas alcanzaron un alto grado de desarrollo cultural. Al llegar al Valle de México, su modo de vida se ve influenciado por las tribus, ya establecidas en lugar. Hasta que en el siglo XIV fundan la ciudad de Tenochtitlán - Tlatelolco.

Los aztecas, poco a poco incorporaron a sus vidas los elementos e instituciones de los grupos más civilizados agrícolas, adoptando, transformando y originando así, a través del tiempo, una comunidad más desarrollada.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Es así, que bajo esa transformación se origina lo que se conoció como el "calpulli", que es un tipo de organización política, económica y social, integrado por un número de familias que poseían y trabajaban colectivamente la tierra. En estos, las familias que los integraban, producían bienes necesarios y suficientes para la subsistencia de ellas mismas. A cambio del derecho sobre la tierra, existía la obligación, ante el tlatoani, de prestar servicios de trabajo, como el cultivo de otras tierras o la construcción de obras públicas.

Desde entonces, se prestaban algunos servicios públicos como: agua potable, servicio de limpia, vigilancia, conservación de edificios, el establecimiento de mercados y de tianguis, en donde vendían productos alimenticios; joyas de oro, plata, y piedras preciosas; vestidos; pieles de animales, etcétera.

Según la opinión de algunos autores, el calpulli, constituía una especie de municipio rural primitivo, con algunos rasgos comunes del municipio actual a saber: a) tenía una área territorial delimitada; b) tenía una autoridad; y c) había gente encargada de cuidar el orden.

Los calpulli, se gobernaban por un consejo integrado por los ancianos de mayor jerarquía, quienes elegían a los siguientes funcionarios:

"El teacauh o pariente mayor, debía ser hábil para amparar y defender, ya que era el procurador y representante del linaje.

El tecuhtli, conocido como el señor o el abuelo, era el jefe militar del calpulli.

Los tequiltatos, que dirigían el trabajo comunal.

Los calpizques, recaudadores del tributo.

Los tlayacanques, cuadrilleros.

Los sacerdotes y médicos hechiceros, que procuraban la conservación física y psicológica del grupo.

Los tlacuilos, eran los escribanos o pintores jeroglíficos.

Los topiles, ejercían el oficio de gendarmería".⁽³⁸⁾

⁽³⁸⁾ Ibidem, pág. 34.



La Colonia

"Los conquistadores españoles, comandados por Hernán Cortés, fundan de manera formal el primer ayuntamiento y cabildo en México, en la Villa Rica de la Vera Cruz, el 22 de abril de 1519, basado en el derecho municipal español de la Edad Media. A partir, de éste acto jurídico, se inicia la legislación municipal, a través de las ordenanzas, que dan vida a la institución del Municipio durante el virreinato y que llegó hasta nuestros días con el auge que tuvo en las ciudades griegas, romanas y en las comunas españolas".⁽³⁹⁾

Una vez que Cortés designa la autoridad de la Villa de la Vera Cruz, argumenta que el ayuntamiento sería el representante del Emperador en las tierras conquistadas, entonces lo nombra Justicia Mayor y Capitán General.

Mientras caía la gran Tenochtitlán en poder de los conquistadores, Cortés instala su cuartel en Coyoacán, estableciendo un segundo ayuntamiento que sesiona de 1521 a 1524, ya que tiempo después se traslada a la ciudad de México, erigiéndose así el primer ayuntamiento metropolitano de nuestro país y de América en general.

La principal institución política española fue el cabildo o consejo municipal, establecer éste era el primer paso, en la fundación de un pueblo colonial, ya que de esta manera se garantizaba el poderío español, sobre los pueblos indígenas. Así la sociedad novohispana, contó con municipios españoles y municipios indígenas.

⁽³⁹⁾ Ibidem, pág. 97.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La Nueva España, fue dirigida por gobernadores reales y enviados, hasta el año de 1529, fecha en que se determino la primera Audiencia. Ya en 1535 los asuntos de gobierno fueron resueltos por el virrey y la Audiencia continuó como supremo tribunal y como cuerpo consultivo.

En el año de 1570, pierden fuerza los consejos municipales, pues ahora la Nueva España es dividida en provincias, encabezadas por un alcalde mayor, posteriormente aparecen las alcaldías mayores, que son reasignadas a partidos o subdelegaciones, a la creación de las intendencias en México.

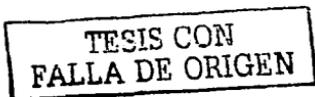
Las diversas instancias políticas, tenían atribuciones gubernativas, militares y judiciales, sin embargo, siempre estaban subordinadas a las ordenes del virrey, cuya decisión dependía a su vez del poder del rey de España.

"Se impone la Real Hacienda, como institución importante respecto a la tierra, convirtiéndose en la forma de control prevaleciente. La posesión que tenían la Real hacienda y la iglesia de la tierra, provocó que la situación empeorara durante la ocupación colonial del siglo XVIII".⁽⁴⁰⁾

El municipio indígena, fue sufriendo un debilitamiento extremo, ocasionando el deterioro de su organización política, económica, social y cultural.

En aquella época, el régimen municipal más organizado y completo fue el de la ciudad de México. Durante la colonia los municipios tuvieron muchos cambios, por ejemplo, en un principio estaban conformados por cabildos, cuyos miembros eran electos por el pueblo, posteriormente para ser funcionario de ellos era necesario tener dinero, para comprar los puestos, lo que constituía una forma de enriquecimiento del rey y de los mismos funcionarios, en consecuencia los cargos eran ocupados por clases privilegiadas.

⁽⁴⁰⁾ Ibidem, pág. 89.



Los principales funcionarios que integraban los municipios de la Colonia eran:

- Un Corregidor;
- Dos Alcaldes ordinarios;
- Un número variable de Regidores;
- Un Alférez Real;
- Un Procurador General;
- Un Alguacil Mayor;
- Un Síndico.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Entre las atribuciones que tenían los funcionarios del municipio se pueden enunciar: a) mejoramiento de las obras públicas locales (introducción del desagüe, agua potable, alumbrado y el pavimento); b) la prestación de servicios públicos; c) recaudación de tributos; d) inspección de cárceles y hospitales; e) la vigilancia a la moral pública y, f) la cooperación en el proceso de la evangelización.

Durante casi todo el período colonial, el municipio estuvo subordinado a España. Aún, cuando surge el despotismo ilustrado a mediados del siglo XVIII, se nota la existencia de municipios con una centralización administrativa y fiscal absoluta, pero a finales de ese mismo siglo, el poder de los reyes comienza a disminuir, en consecuencia los Estados Unidos de América logra su independencia, naciendo así la primer República Federal.

Con la Revolución Francesa, se dio una renovación al municipio, al expedir la ley del 14 de diciembre de 1789, que afirmó la existencia de un poder municipal, con atribuciones específicas.

Influenciada por los acontecimientos del momento como la independencia de los Estados Unidos de América y la Revolución Francesa, la institución municipal se convirtió en un núcleo de descontento popular, originando el nacionalismo mexicano y las ideas de independencia.

Otro factor importante, fue la promulgación de la constitución de Cádiz en 1812, ya que está sentó las bases de algunas características del municipio mexicano, disponiendo la elección popular de las autoridades municipales y su no reelección.

A pesar de lo anterior, se considera que está constitución fue negativa para el desarrollo del municipio, pues crea la figura de los jefes políticos dependientes de la autoridad central y situados jerárquicamente por encima de los ayuntamientos por lo que significaban el enlace entre estos y las autoridades superiores y, además de ser considerarse como una limitante.

De esa manera se alimenta la centralización política y la pérdida de la autonomía del sistema municipal.

La Constitución de Apatzingán de 1814, no produce efectos en el régimen municipal, que conservó sus antiguas formas.

Durante el período independiente la evolución de la institución municipal, se vio afectada, pues seguía la suerte de los acontecimientos políticos, apareciendo siempre en segundo plano. De hecho la Constitución Liberal de 1824, no reglamenta al municipio, no obstante que está dio vida al Distrito Federal, propiciando la desaparición de los ayuntamientos asentados en la capital de la República.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El municipio y la legislación sufren una transición en el año de 1836, se promulgan las siete leyes constitucionales de la República Mexicana, dividiéndola en departamentos en cuyas capitales habrían ayuntamientos, además establecen las bases del nuevo régimen centralista (sólo atiende los intereses de una minoría), dichas bases imponían al ayuntamiento la obligación de vigilar el ramo de policía, comprendiendo la elección popular de sus funcionarios y el derecho de recaudar e invertir sus impuestos.

Está libertad municipal otorgada por las leyes constitucionales, era relativa, por que los ayuntamientos dependían del poder político de los llamados prefectos y subprefectos.

Este ordenamiento jurídico, procuro dividir las facultades administrativas del Municipio y de su órgano de gobierno, el ayuntamiento.

En 1843, una junta nacional legislativa, nombrada por Santa Anna, expide una nueva Constitución Centralista, que establece que la República quedaría dividida en departamentos, distritos, partidos y municipios. En lo referente al régimen interior, éste quedaba supeditado a los gobernadores y asambleas departamentales, en donde se designaban a los funcionarios del ayuntamiento, se decretaban sus ordenanzas, reglamentaban los servicios públicos y se fijaban facultades y gastos anuales.

En 1846, hay un retroceso, debido a que se destituye éste régimen y se restablece la constitución de 1824, a la que más tarde se le adiciona las Leyes de Reforma.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La Constitución Política de la República Mexicana de 1857, determinó en su artículo 40 la forma de organización política del país, señalando, que se constituiría en una república representativa, democrática, federal, compuesta de Estados libres y soberanos. Esta Carta Magna, no aportó elementos que reconocieran personalidad al régimen municipal, sólo se ocupó de la forma de elección popular de sus funcionarios.

Maximiliano de Habsburgo, al aceptar la corona de México, prometió establecer instituciones liberales y el otorgamiento de un régimen constitucional, por lo que en 1865, promulgó el Estudio Provincial del Imperio Mexicano, determinando que los distritos serían administrados por subprefectos y los ayuntamientos serían dirigidos por los alcaldes.

En el período de la dictadura del General Porfirio Díaz, los municipios sólo existieron de nombre, ya que los ayuntamientos eran manejados por los gobernadores y jefes políticos, en tanto que los presidentes municipales carecían de autoridad, prevaleciendo una continua intromisión de las autoridades tanto federales como locales, en los asuntos que debería de resolver sólo el municipio.

El programa político que sobresale en esta etapa, es el del Partido Liberal Mexicano, dirigido por los hermanos Flores Magón, que proclama la libertad municipal, suprimiendo las jefaturas políticas.

A finales del siglo XIX, y principios del siglo XX, el municipio era limitado por las denominadas "juntas auxiliares", pues aunque dependían de la misma institución, en realidad era un auxiliar del gobierno central, para controlar la administración municipal.

Se publica, en 1897 la Ley General de Ingresos de las Municipalidades de la República Mexicana, en donde se asentaron los siguientes puntos fundamentales: rentas propias, impuestos municipales y federales, ayuda económica del gobierno federal e ingresos extraordinarios. Además, los ayuntamientos fueron agrupados en divisiones administrativas superiores llamadas partidos.

Después del movimiento de la Revolución, Venustiano Carranza en el año de 1914, publica un decreto, que constituye uno los antecedentes más importantes del artículo 115 de la Constitución actual, estableciendo que los Estados tendrán como base de su organización política el municipio libre, administrado por ayuntamientos de elección popular directa y sin que haya autoridades intermedias entre éstos y el gobierno de Estado.

“Después de diversos debates del Congreso Constituyente, promulga la Constitución de 1917, en donde se concreta la propuesta de Carranza, así el artículo 115 de ésta Ley Suprema establece:

Los estados adoptarán para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, conforme a las base siguientes:

- I. Cada municipio será administrado por un ayuntamiento de elección popular directa, y no habrá ninguna autoridad intermedia entre éste y el gobierno del Estado;
- II. Los Municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de las contribuciones que señalan las legislaturas de los Estados y que, será las suficientes para atender a las necesidades municipales; y

III. Los municipios serán investidos de personalidad jurídica para todos los efectos legales".⁽⁴¹⁾

De esa forma, se reconoce la personalidad jurídica del municipio, institución que históricamente ha tenido una trascendencia política, social y administrativa. Sin embargo, se omitió disponer sobre su autonomía financiera.

Desde entonces y a hasta nuestros días se han publicado varias reformas del artículo 115 constitucional, tratando de adecuar la institución del municipio, a las necesidades del momento y a continuación se describen:

"1ª Fue en el año de 1928, esta reforma, no atañe directamente al municipio, sino a las legislaturas locales, ya que se precisa el número de representantes que deberán tener, de acuerdo a la cantidad de habitantes de cada entidad federativa, incluyendo al Distrito y Territorios Federales.

2ª De 1933, y en términos generales, consistió en aplicar el principio de la no reelección de los funcionarios municipales al período inmediato siguiente y sólo los suplentes podrán reelegirse con carácter de propietarios.

3ª De 1943, establece la duración de los gobernadores en su cargo.

4ª En 1947, se dispone que los municipios serán administrados por sus respectivos ayuntamientos. Asimismo, se estipula que en las elecciones las mujeres tendrán derecho a votar y ser votadas.

5ª La reforma de 1953, obedece a que es reconocida la ciudadanía de las mujeres, por lo que se suprime la reforma anterior, en cuanto al derecho de las mujeres de votar y ser votadas, pues

⁽⁴¹⁾ ARNAIZ Amigo, Aurora, **Derecho Constitucional**, Editorial Trillas, México, 1990, pág. 145.

de continuar así se incurriría en una redundancia. Además se establece la no reelección de los presidentes municipales, regidores y síndicos para el periodo inmediato como propietarios, o suplentes, cuando sean propietarios.

6ª Está reforma de 1976, establece que los estados y municipios podrán expedir la normatividad para regular la creación, organización y manejo de centros de población dentro de su territorio creación.

7ª Mediante la reforma de 1977, se introduce el sistema de diputados de minoría en las legislaturas locales y también el principio de representación proporcional en la elección de ayuntamientos, en los municipios, cuya población sea de 300,000 o más habitantes.

8ª Con la reforma de 1983, se determina entre otras cosas: la facultad de suspender ayuntamientos y a sus miembros; la suplencia de los mismos; facultad de expedir bandos de policía y buen gobierno; la prestación de servicios públicos determinados, en coordinación con otros municipios; redistribución de las competencias en materia fiscal; el desarrollo y la planeación urbana; regulación de relaciones laborales; facultad de los estados para la ejecución y operación de obras, prestación de servicios y celebración de convenios, etcétera.

9ª La de 1987, introduce el principio de representación en la elección de ayuntamientos, asimismo, regula las relaciones de trabajo entre los municipios y sus empleados".⁽⁴²⁾

⁽⁴²⁾ DELGADO Moya, Rúben. Constitución de los Estados Unidos Mexicanos. Comentada, Editorial Sista, 5ª ed., México, 1997, pág. 251.

Consideramos que estas reformas van encaminadas al fortalecimiento del municipio democratizando sus sistemas y procesos políticos; además de planear su desarrollo; mejorar sus finanzas, implantando sistemas de administración y especificando su competencia, en relación a la de la Federación y la de las entidades.

La reforma del 23 de diciembre de 1999, es de suma importancia en razón de proporcionar un listado de los servicios públicos que quedarán a cargo de los municipios:

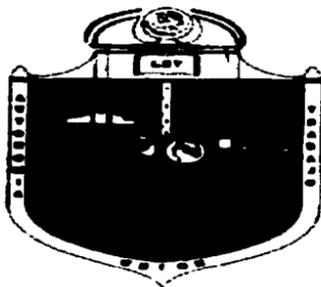
- a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;**
- b) Alumbrado público;**
- c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;**
- d) Mercados y Centrales de abasto;**
- e) Panteones;**
- f) Rastro;**
- g) Calles, Parques y Jardines y su equipamiento;**
- h) Seguridad Pública, en los términos del artículo 21 de ésta Constitución, Policía Preventiva municipal y de Tránsito;**
- i) Los demás que las legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.**

Asimismo, ratifica la facultad de los municipios de coordinarse y asociarse para una eficaz prestación de servicios públicos.

2.4. EL MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS.

Para hablar de este interesante Municipio, es preciso que entendamos el significado su nombre.

Ecatepec es un vocablo de origen náhuatl integrado por las palabras "ehécatl" que significa "viento" y "tépec" que es "en el cerro". En razón de lo anterior, Ehécatepec, nombre prehispánico de Ecatepec se puede traducir etimológica y literalmente como "donde está el cerro del viento", "lugar del cerro del viento" o bien, "en el cerro del viento".



ESCUDO DEL MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

Principios de autonomía, trabajo y unión, enmarcan el conjunto de elementos que evocan cada una de las etapas de su historia de las actividades del Municipio en cuya cúspide aparece el Escudo Nacional flanqueado por un arco cuyas comisas lavan los colores nacionales; este trazo da forma a lo que representa la tumba del general José Ma. Morelos y Pavón.

El principio de Autonomía, está representada por la Carta Magna de la Nación, que consagra los derechos y obligaciones de los ciudadanos y que en su artículo 115, otorga la capacidad de autodeterminación al Municipio, hacia ella se dirigen las huellas de unos pies descalzos, marcando el camino del Municipio hacia los principios de Libertad y Justicia.

En la parte superior izquierda se aprecia uno de los monumentos coloniales que además de denotar esa parte importante de su historia, conforman uno de los rasgos característicos de Ecatepec, la Parroquia de San Cristóbal.

Al lado derecho queda ejemplificado el trabajo del Municipio de Ecatepec, su actividad agrícola a través de sus ejidos y milpas; su industria metalúrgica, de transformación y la más representativa: Sosa Texcoco, por ser la de mayor tradición ya que su instalación data del año 1942.

En la parte inferior de estos elementos y delineado en negro sobre fondo gris, se encuentra un albarradón construido en tiempos prehispánicos.

En la parte inferior y sobre un fondo café, se aprecia una panorámica de lo que fue la Cuenca del Valle de México, formada por los lagos de Chalco, Xochimilco, Texcoco, Xaltocan y Zumpango, en cuyo derredor aparecen los topónimos de los pueblos que integran el Municipio.

Al pie de todos estos elementos aparece la palabra Unión, que indica en suma la consolidación de un presente que no deja atrás su herencia histórica. El Dios Ehecatl da nombre al Municipio y se identifica por su máscara bucal en forma de pico de ave en rojo carmín y un joyel de viento. Estos elementos descansan sobre un cerro de color verde seco con base en amarillo y rojo.

Topónimo

Ehecatepetl, palabra de origen náhuatl, se conforma de: "Ehecatl" deidad de viento, el del sopro divino, y "Tepetl" que significa cerro. Ehecatl es una de las diversas manifestaciones de Quetzalcóatl, creador de la humanidad, inventor de la agricultura y Dios de las ciencias y artes.

Ehecatepetl significa entonces "Cerro donde se consagra a Quetzalcóatl, Dios del Viento".



El municipio de Ecatepec forma parte de una región conformada por un conjunto de pueblos con los que comparte sus orígenes y tradiciones, que ha formado su riqueza cultural.

**TEPE CON
FALLA DE ORIGEN**

Dada la importancia que reviste al Municipio de Ecatepec, sobre todo en el siglo pasado, y en atención a su desarrollo industrial y su alta densidad demográfica, la legislatura del Estado de México en diciembre de 1980 expide un decreto en el que la Villa de Ecatepec adquiere el rango de CIUDAD.

La modernización llega a Ecatepec en la última década del siglo XIX, inaugurándose las primeras escuelas que tenían el corte laico, para 1900 se inaugura el gran canal de desagüe que atraviesa por el territorio del municipio.

La economía de éste Municipio se ve favorecida por mas de 3,000 empresas (pequeñas, medianas y grandes), en las que se incluyen el sector de la microindustria.

Se considera que el establecimiento de la empresa Sosa Texcoco, S.A., representa el despegue de Ecatepec como potencias industriales, este acontecimiento se dio durante el gobierno del Presidente Lázaro Cárdenas en 1938, con la finalidad de explotar las aguas del Lago de Texcoco mediante un evaporador solar.

En 1939 se instala Almexa y más tarde Alcan Aluminio, S.A. y Kelvinator.

Pero en realidad fue hasta el periodo de gestión de Adolfo Ruiz Cortines que la industrialización de Ecatepec toma el auge que hoy tiene, pues se fomento el mandar a la industria ubicada en la capital para las zonas periféricas.

Sin embargo, la modernización no sólo comprendió el ámbito industrial sino también en materia educativa, en 1972 se inaugura el Centro de Bachillerato Tecnológico Industrial y de Servicios y en 1990 el Tecnológico de Estudios Superiores de Ecatepec.

Otro acontecimiento importante fue la apertura de la Casa de Cultura el 27 de agosto de 1981, está institución diversas actividades de difusión, rescate y reafirmación de los valores de nuestra identidad como mexicanos y ecatepequenses. También es destacada la labor que realiza para la promoción y fomento artístico. Acrecientan el acervo cultural de este Municipio los monolitos chacmool encontrados durante la ejecución de algunas obras urbanas.

Para que se pueda dar el intercambio laboral, comercial, industrial, etc., es indispensable el contar con vías terrestres de comunicación, en este Municipio es en 1960 que se inaugura el transporte local México - Ecatepec; en 1964 la autopista México - Teotihuacán y en 1974 la Vía Morelos, ésta última de suma importancia.

Como centro de atracción turística Ecatepec ofrece a sus visitantes lo pictórico de sus pueblos, iglesias y su arquitectura que ha sido enriquecida con la construcción de múltiples monumentos y fuentes que embellecen y le dan un toque especial a nuestra ciudad.

Es trascendental el mencionar que las obras del metro comunican a Ecatepec con la Ciudad de México por la Avenida Central.

Un punto de suma importancia que enviste al Municipio de Ecatepec es que actualmente constituye la sede una diócesis católica. Creada por el Papa Juan Pablo II el 12 de agosto de 1995 convirtiendo así la antigua parroquia en catedral, templo imponente de hermosos trazos y diseño. De ella dependen más de 70 parroquias que atienden a su densa población.

Los gobiernos municipales tienen la encomienda de resolver, en conjunto con autoridades estatales y federales, problemas que aquejan a la Ciudad de México y área metropolitana que se han acentuado aún más por la aguda crisis económica que se ha venido padeciendo en los últimos años.

Estructura Municipal

Como ya mencionamos, en la segunda mitad del siglo XIX San Cristóbal Ecatepec tenía la categoría de municipalidad.

Se considera que la organización municipal de Ecatepec data de 1868 año en el que don Ignacio Aguirre ejercía funciones de presidente municipal.

Ya hemos visto, que *"Municipio es la expresión más elemental de la sociedad organizada, y por lo tanto, de la estructura primaria del Estado"*.⁽⁴³⁾

Este Municipio consta de un territorio, población (residentes y flotante) y un cabildo o ayuntamiento (órgano colegiado de gobierno) y que está formado por concejales y regidores o alcaldes y que dependen de un presidente municipal o alcalde mayor.

Dentro del ayuntamiento colaboran los sindicatos o abogados encargados del cuidado de los intereses de la comunidad municipal.

Encabeza el H. Ayuntamiento el presidente municipal, cargo que en Ecatepec lo ocupa actualmente el C. Agustín Hernández Pastrana, labor que desempeña con la colaboración de tres Sindicatos-procuradores encargados de administrar la hacienda municipal y 19 Regidores a cargo de la atención ciudadana en la que se involucran diferentes áreas de gobierno, obras y servicios.

⁽⁴³⁾ Manual Ecatepec Tierra de Vientos, México, 2002, pág. 6.

Adicional a este cuerpo de servidores públicos el ayuntamiento cuenta, con un secretario, un tesorero, 15 direcciones generales, 6 directores de área, 3 coordinadores y 1 contraloría municipal.

El ayuntamiento de Ecatepec como expresión de la sociedad local organizada persigue el impulso del desarrollo y bienestar de la comunidad municipal, y buscando el apego al artículo 115 de nuestra Constitución Política, instrumentando la aplicación de políticas de participación gobierno - ciudadano.

Aunque la problemática que se vive dentro del Municipio es de diversa índole se buscan las mejores alternativas para solucionar graves problemas como la contaminación, el transporte y el impacto de los servicios a la población.

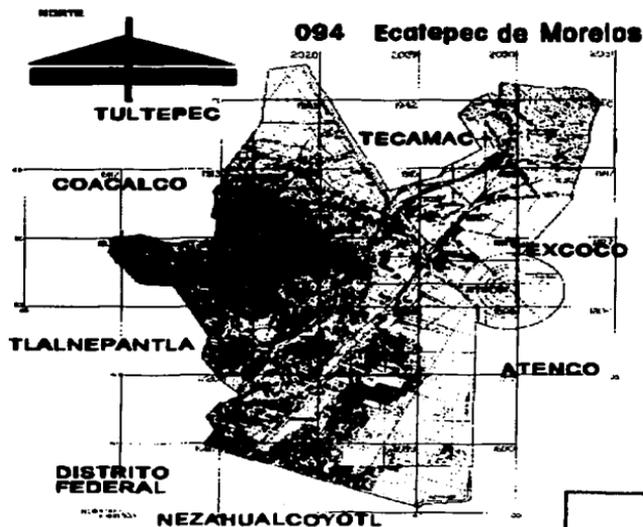
Ubicación geográfica y delimitación territorial

El Municipio de Ecatepec se encuentra localizado en la porción central de la República Mexicana, entre las coordenadas de los paralelos 19° 29' 02" a 19° 39' 30" latitud norte, y los meridianos 98° 58' 30" a 99° 07' 06" longitud oeste.

Ecatepec es un municipio del Estado de México, situado al norte de la ciudad de México y en la parte nororiental del propio Estado.

Limita por el norte con los municipios de Jaltenco y Tecámac; por el sur con la delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal y con el municipio de Nezahualcóyotl; por el oriente con los municipios de Atenco, Texcoco y Acolman, y por el poniente con Tlalnepantla y Coacalco.

El municipio de Ecatepec cuenta con una extensión territorial de 186.813 kilómetros cuadrados y se encuentra a una altura media de 2,250 metros sobre el nivel del mar.



Características de la Región

En razón de que este municipio se encuentra ubicado en el Valle de México cuenta con las siguientes características:

1. **Clima.-** Predomina el clima templado semiseco, con lluvias durante el verano, especialmente en julio.

2. Temperatura.- La temperatura ha alcanzado hasta los 34 grados centígrados, durante las estaciones de primavera y verano, pero en invierno puede bajar hasta 7 grados centígrados. La temperatura media anual es de 14 grados centígrados.

Ríos y Montañas

Por la parte occidental de este municipio se encuentran las principales montañas que pertenecen a la Sierra de Guadalupe y que son: "El Pico de Tres Padres", "El Pico de Moctezuma", "El Pico de los Díaz", y "Las Canteras", además "El Pico de Yoncuico", "Cerro de casa Blanca", "Cuanahuatepec", "Picacho Grande" y "Cerro Gordo".

En la parte nororiental se alza también el "Cerro Chiconautla" y junto a Ciudad de Ecatepec, el cerro de la cruz que antiguamente se llamaba "Ehecatépetl", de ahí el nombre del municipio. Algunas de estas montañas alcanzan hasta 2, 300 metros de altura con respecto al nivel del mar.

El municipio de Ecatepec ubicado en la parte central de la cuenca de México, sobre la vertiente oriental de la Sierra de Guadalupe, de la cual nacen diversos arroyos: "Puente de Piedra", "La Rinconada", "la Cal", "El Águila", "La Guiñada".

El río de los Remedios pasa por el Municipio y marca los límites con el Distrito Federal y el municipio de Nezahualcóyotl, actualmente lleva las aguas residuales.

También como parte de los recursos hidráulicos del municipio podemos mencionar las represas construidas en el canal de sales, el cual tiene su desembocadura en el Canal de desagüe que viene del Distrito Federal cruzando el municipio de sur a noreste.

La región se beneficia del Acueducto San Pedro Atzompa y de la explotación de los mantos acuíferos subterráneos a través de pozos, de los cuales se abastece el agua potable.

El depósito de evaporación "El Caracol" constituye el principal recurso hidrológico de Ecatepec, con una superficie de 900 hectáreas concentrándose en él las aguas salobres del lavado natural de los suelos de la región, utilizadas con fines industriales pues son ricas en carbonatos y cloruro de sodio.

"El Caracol", propiedad federal es uno de los últimos depósitos de agua formados naturalmente en lo que fuera el lago de Texcoco.

La industrialización de éstas aguas data de 1938, que como ya vimos, Sosa Texcoco, S. A. inicia su explotación con un evaporador solar, por mucho tiempo se aprovecho por industrias del vidrio, papel y jabón; actualmente en el lugar que ocupaba dicha industria se desarrolla un gran complejo habitacional.

Flora y Fauna

Anteriormente un lugar rico en recursos naturales, no podría ser la excepción al deterioro ambiental mundial que se ha agudizado en las últimas décadas y que hoy por desgracia también se ve en cada uno de los municipios de nuestro país.

La desaparición de lagos como el de Zumpango, Xaltocan y Texcoco, entre los que se hallaba situado Ecatepec, representan un grave problema ecológico afectando las especies acuáticas llegando a su extinción o en el mejor de los casos emigrando.

Aunado a esto, la deforestación y el crecimiento desmesurado de la mancha urbana contribuyen a nuestro acelerado deterioro ambiental.

La principal reserva de bosques se encuentra ubicada en la Sierra de Guadalupe donde aún subsisten especies como el zorro, gorrión, tecolote, correcominos, tuza, zorrillo, conejo y serpiente.

Distribución y uso de suelo

La zona boscosa del municipio está constituida por un 12%, y aunque se presenta la tala desmesurada no existe la explotación maderera.

El 11% de la superficie se destina a la producción del campo, aprovechando temporadas de lluvia, sistemas de riego tecnologías de labranza mecanizada, los principales productos agrícolas son: maíz, frijol y forrajes.

A la ganadería se destina sólo el 1% del territorio municipal y sobresale la crianza de vacas, puercos, ovejas, cabras y caballos.

La mayor parte de Ecatepec se encuentra ocupado por zonas urbanas e industriales a lo que contribuye en gran medida el fenómeno de la inmigración.

De la superficie total del municipio, el 70% se encuentra ocupado por zonas urbanas, dentro de las cuales el 14.8% pertenecen a la industria y al comercio, el 6% son cuerpos de agua.

Demografía

De conformidad con la información publicada por el Ayuntamiento de Ecatepec de Morelos, se estima que la población esta cerca de 3,000,000 de personas.

División Política

El municipio se divide políticamente en 1 ciudad, 6 pueblos, 6 ejidos, 2 rancherías, 208 colonias, 12 barrios y 102 fraccionamientos.

La Ciudad de Ecatepec es la cabecera Municipal que alberga la sede del Ayuntamiento.

De acuerdo con el Bando Municipal del 2001, los fraccionamientos del municipio ascienden a 102 y las colonias a 208.

Administrativamente, el municipio se divide en 19 delegaciones y que son:

1 Delegación de	Ciudad Ecatepec
2 Delegación de	Santa Clara Coatitla
3 Delegación de	San Pedro Xalostoc
4 Delegación de	Santa Ma. Tulpetlac
5 Delegación de	Santo Tomás Chiconautla
6 Delegación de	Santa Ma. Chiconautla
7 Delegación de	Guadalupe Victoria
8 Delegación de	San Miguel Xalostóc
9 Delegación de	Viveros de Xalostóc
10 Delegación de	Granjas Valle de Gpe. Secc. "A"
11 Delegación de	La Estrella
12 Delegación de	Nuevo Paseo de San Agustín
13 Delegación de	Nueva Aragón
14 Delegación de	Ciudad Azteca
15 Delegación de	Jardines de Santa Clara
16 Delegación de	San Carlos
17 Delegación de	Central Michoacana
18 Delegación de	Ruiz Cortines
19 Delegación de	Melchor Múzquiz

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Infraestructura urbana y de servicios

La construcción de nuevos desarrollos inmobiliarios, pero también de la aparición de constantes asentamientos irregulares en zonas rurales destinadas a la actividad agropecuaria, trae consecuentemente una importante disminución en la producción del campo obligando a las autoridades municipales a realizar obras para brindar los servicios públicos básicos como agua potable y drenaje, a establecer y mantener una red de comunicaciones, a la construcción de escuelas y en general implementar estrategias encaminadas a la creación de una infraestructura urbana que satisfaga necesidades básicas de carácter colectivo y persiguiendo el bienestar de su comunidad.

Comunicaciones y Transporte

A pesar de la cercanía Ecatepec - Distrito Federal y del gran número de trabajadores que diariamente se dirigen al Distrito Federal, lamentablemente sólo se cuenta con una vía terrestre de comunicación.

Para la interconexión con otros puntos existen carreteras como la número 85 que corre de México - Pachuca; la carretera federal libre 136 México - Pachuca - Pirámides; la carretera Lechería - Coacalco - Ecatepec que tronca con la número 85 y la Avenida Central, Adolfo López Mateos, Insurgentes, López Portillo, Revolución, Vía Morelos, etc.

La población ecatepequense cuenta además con una estación de ferrocarril que une al Distrito Federal con la Ciudad de Sahagún, así como un servicio similar que conecta al municipio con Texcoco y la Ciudad de México.

La población de Ecatepec utiliza para transportarse combis, microbuses y autobuses, así como bases de taxis sin rutas fijas.

La red telefónica pública ha sido ampliada por lo que podemos afirmar que por lo menos existe una caseta pública o agencia telefónica en cada una de las poblaciones del municipio.

En Ecatepec opera una radiodifusora local denominada Radio Ecatepec, instalada a un costado del Palacio Municipal, además de contar con todas las señales radiofónicas y televisivas emitidas en el Distrito Federal.

Además de los diarios de circulación nacional, se dispone de publicaciones regionales como: Voz de la Avenida Central, Azteca, Criterios, Acontecer, Ecatepec de Morelos, Actitud, Acción del Pueblo, Enviado Especial en la Noticia, Punto de Expresión y Códice.

Para una población en constante crecimiento, resulta inoperante la infraestructura municipal de telégrafos y correos por lo que existen colonias que no cuentan con dichos servicios.

Educación

De acuerdo con la información proporcionada por el ayuntamiento, para atender las necesidades educativas del municipio de Ecatepec funcionan 1,201 escuelas que dan servicio a 464, 660 estudiantes.

Además también operan alrededor de 40 Centros de Desarrollo Comunitario, en los que se imparten cursos y talleres orientados a la formación y educación extraescolar, así como diversos centros de capacitación laboral.

Salud

Los servicios médicos en el municipio de Ecatepec son prestados por el sector público y la iniciativa privada.

Debemos estar conscientes de que la demanda de servicios de salud es alta y los servicios insuficientes, la infraestructura sanitaria y hospitalaria cuenta con alrededor de 150 centros de atención. Estos pertenecen en buen número al Instituto de Salud del Estado de México (ISEM), al Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia (DIFEM), al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y, algunos otros, al Instituto de Seguridad y de Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (ISSSTE), el Instituto de Seguridad Social del Estado de México y Municipios (ISEEMYM) y a la Cruz Roja Mexicana.

Agua potable y drenaje

Ante la escasez generalizada de agua potable y el fenómeno de explosión demográfica es necesaria la introducción del vital líquido que debiera ser de 6,000 litros por segundo, pero que en realidad es de 4,700 litros por segundo.

Este servicio es proporcionado por la Comisión de Aguas del Valle de México y por el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado y saneamiento de Ecatepec (SAPASE), éste último con la tarea de explotar 60 pozos, independientemente del abastecimiento industrial que realiza la Comisión Nacional del Agua y de otros sistemas locales independientes.

Las aguas negras y pluviales de Ecatepec son desalojadas hacia el gran canal y canal de sales que a su vez las depositan el drenaje profundo con destino a Tula en Hidalgo, en donde se utilizan para el riego de hortalizas.

El gran problema de las inundaciones principalmente en la zona de Xalostoc, afectando el flujo vial procedente del Distrito Federal, no sólo obliga a implementar un desahorro constante del drenaje sino ha obligado a las autoridades de SAPASE a proyectar con los empresarios nuevos colectores y ampliación de cárcamos.

Podemos entonces decir, que alrededor del 92% de los pobladores del municipio gozan del servicio de drenaje y alcantarillado, mientras que el 8% restante lo justifican las autoridades diciendo que pertenece a "asentamientos irregulares".

Electrificación y Alumbrado público

Este servicio, así como el precedente representan pilares insustituibles para el desarrollo social, tanto en la vida doméstica como en las industrias.

El 93.8% de las comunidades de Ecatepec cuentan con el servicio de energía eléctrica. La introducción y mantenimiento de las redes, así como el servicio a los usuarios está a cargo de la Comisión Federal de Luz y Fuerza del Centro, en tanto que el servicio de alumbrado público está a cargo del municipio, mismo que tiene grúas, vehículos y técnicos especializados. Asimismo, el 95% de las colonias de Ecatepec disfrutan de alumbrado público.

Recolección de basura

Para esta importante tarea el municipio cuenta con el correspondiente parque vehicular de recolección de basura y desechos industriales y coadyuvan un número importante de camiones particulares que operan con permisos provisionales, la basura que diariamente se recolecta es de 1,500 toneladas y son depositadas principalmente en el tiradero de Santo Tomás Chiconautla.

Pavimentación y bacheo

Aunque el municipio dice destinar recursos para la pavimentación de las calles que no tienen el servicio y mantener la carpeta asfáltica que se ha deteriorado por el uso constante y efecto de las lluvias, sólo el 72% de los núcleos poblacionales cuenta con guarniciones y banquetas y apenas el 68% de las calles están pavimentadas, existiendo la misma justificante el resto pertenece a los "asentamientos irregulares".

Se han construido más de 20 puentes peatonales y 10 vehiculares con la finalidad de aligerar el tránsito y propiciar la rapidez de las comunicaciones.

Centros recreativos

Los pobladores de Ecatepec disponen para su esparcimiento y diversión de poco más de 20 centros, jardines y cerca de 10 instalaciones deportivas en diferentes colonias.

Panteones

Son tres panteones municipales al servicio de la sociedad de Ecatepec:

- El Panteón Antiguo;
- El Panteón San Efrén, y
- El Panteón San Isidro.

Aunado a esto, cada de uno de lo seis pueblos del municipio cuenta con su propio cementerio.

Por la iniciativa privada se suman dos panteones:

- Parque Guadalupano, y
- Morelos de San Cristóbal.

Seguridad y justicia

El aparato de seguridad del municipio que busca mantener el orden y paz públicos cuenta con: mas de medio millar de efectivos de policia, más de un centenar de patrullas y elementos de policia montada y alrededor de una veintena de módulos de los llamados "tecallis".

En Ecatepec operan agencias investigadoras del Ministerio Público ubicadas, en puntos estratégicos como la Cabecera Municipal, Xalostoc, San Agustín y Ciudad Cuauhtémoc.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En Chiconautla funciona un Centro de Prevención y Readaptación Social. También el municipio cuenta con el auxilio del H. Cuerpo de Bomberos, los cuales ayudan a los ciudadanos en casos de incendio y otro tipo de siniestros.

Para la prevención, coordinación y atención de emergencias y desastres se cuenta con el sistema municipal de Protección Civil.



PALACIO MUNICIPAL DE ECATEPEC DE MORELOS

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



PALACIO MUNICIPAL DE ECATEPEC DE MORELOS

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



PRESIDENCIA DEL AYUNTAMIENTO DE ECATEPEC DE MORELOS

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



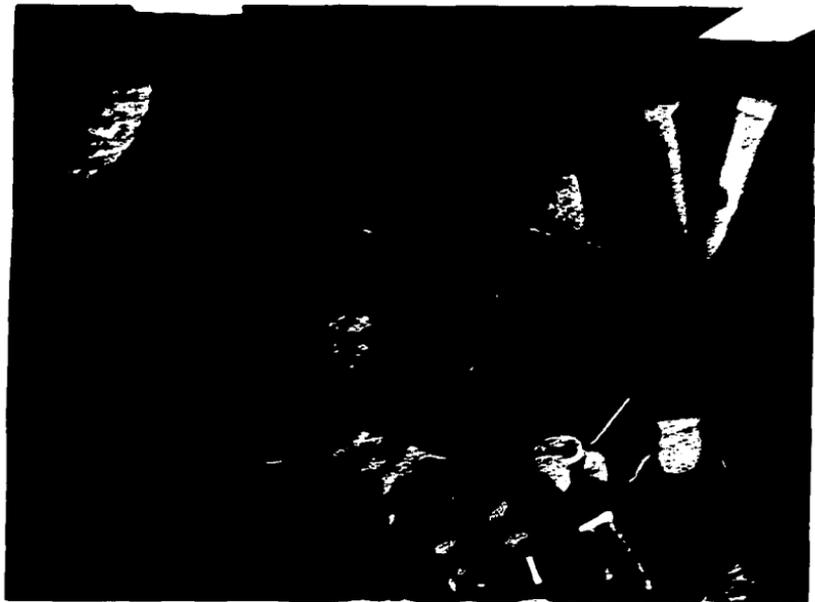
AUDITORIO "LOS 7 PUEBLOS"
INTERIOR DEL PALACIO MUNICIPAL DE ECATEPEC DE MORELOS

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



MURAL UBICADA AL INTERIOR DEL PALACIO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



MURAL UBICADO EN EL INTERIOR DEL PALACIO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



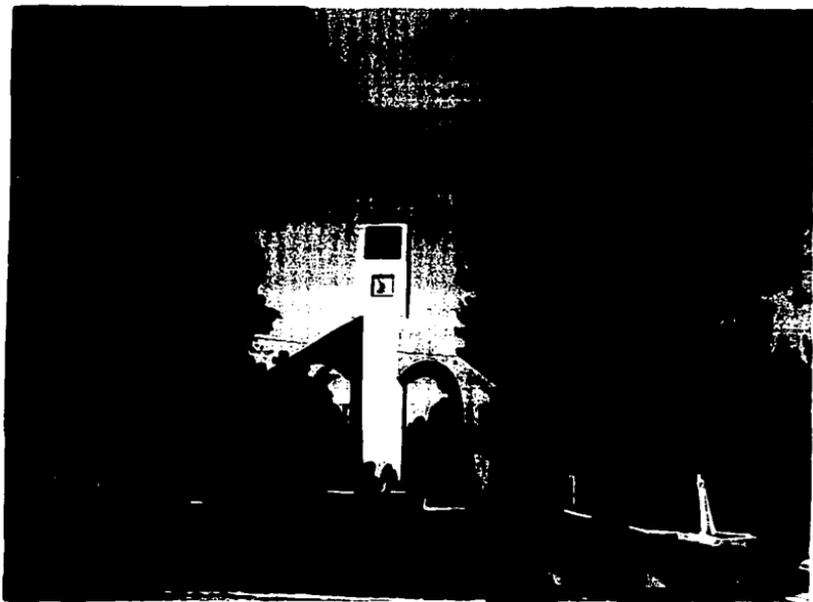
MURAL UBICADO EN EL INTERIOR DEL PALACIO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



EXPLANADA DE PALACIO MUNICIPAL

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



EL RELOJ DE LA EXPLANADA MUNICIPAL

ISSIS CON
FALLA DE ORIGEN



TOPÓNIMO DE ECATEPEC DE MORELOS

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



JARDINES DE LA EXPLANADA MUNICIPAL

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



VIALIDAD PARALELA AL PALACIO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

**CAPÍTULO III
MARCO JURÍDICO**

3.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

3.1.1. ARTÍCULO 115.

**TÍTULO QUINTO
DE LOS ESTADOS DE LA FEDERACIÓN Y DEL DISTRITO FEDERAL.**

Artículo 115.- "Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base que su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes: ...Fracción III. Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

- a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;
- b) Alumbrado público;
- c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- d) Mercados y centrales de abasto;
- e) Panteones;
- f) Rastro;
- g) Calles, parques y jardines y su equipamiento;
- h) Seguridad Pública, en los términos del artículo 21 de ésta Constitución, Policía Preventiva municipal y de tránsito;

- i) Los demás que las legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.

Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

Los municipios, previo acuerdo entre sus ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan. En este caso y tratándose la asociación de municipios de dos o más Estados, deberán contar con la aprobación de las Legislaturas de los Estados respectivos. Asimismo cuando a juicio del ayuntamiento respectivo sea necesario, podrán celebrar convenios para que éste, de manera directa o a través del organismo correspondiente, se haga cargo en forma temporal de alguno de ellos, o bien se presten o ejerzan coordinadamente por el Estado y el propio municipio”.

En el presente artículo, podemos observar que nuestra carta Magna establece la forma de organización que tendrán los Estados y será a través de del Municipio Libre, siempre y cuando no contravenga las limitaciones que en el mismo se señalan.

En el caso de la fracción referente a las funciones que tendrán los municipios y los servicios públicos, objeto de nuestra investigación, estableciendo la posibilidad de coordinarse y asociarse para lograr servicios públicos eficaces.

3.2. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO.

3.2.1. ARTÍCULO 122.

CAPÍTULO TERCERO DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

Artículo 122.- "Los ayuntamiento de los municipios tienen las atribuciones que establecen la Constitución Federal, ésta Constitución, y demás disposiciones legales aplicables.

Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos que señala la fracción III del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...".

El precepto constitucional estatal enumera claramente los ordenamientos jurídicos que regirán la actuación del Municipio señalando además que tendrá a su cargo las funciones y servicios establecidos en la fracción III del artículo 115 de la Carta Magna.

3.3. LEY ORGÁNICA MUNICIPAL.

3.3.1. ARTÍCULOS 31 FRACCIÓN I, II, IV, VII, VIII, IX, XII Y XXXII.

CAPÍTULO TERCERO ATRIBUCIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

Artículo 31.- "Son atribuciones de los ayuntamientos:

- I. Expedir y reformar el Bando Municipal, así como los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro del territorio del municipio, que sean

- necesarios para su organización, prestación de los servicios públicos y, en general, para el cumplimiento de sus atribuciones;
- II. Celebrar convenios, cuando así fuese necesario, con las autoridades estatales competentes; en relación con la prestación de los servicios públicos a que se refiere el artículo 115, fracción III de la Constitución General, ...
- IV. Proponer, en su caso, a la Legislatura local, por conducto del Ejecutivo, la creación de organismos municipales descentralizados para la prestación y operación, cuando proceda de los servicios públicos;...
- VII. Convenir, contratar o concesionar, en términos de ley, la ejecución de obras y la prestación de servicios públicos, con el Estado, con otros municipios de la entidad o con particulares, recabando, cuando proceda, la autorización de la Legislatura del Estado;
- VIII. Concluir las obras iniciadas por administraciones anteriores y dar mantenimiento a la infraestructura e instalaciones de los servicios públicos municipales;
- IX. Crear las unidades administrativas necesarias para el adecuado funcionamiento de la administración pública municipal y para la eficaz prestación de los servicios públicos;...
- XXII. Dotar de servicios públicos a los habitantes del municipio;

XXXII. Elaborar y poner en ejecución programas de financiamiento de los servicios públicos municipales, para ampliar su cobertura y mejorar su prestación”.

En este apartado deseamos plasmar las fracciones relativas a las atribuciones del Ayuntamiento, con respecto a la prestación de los servicios públicos y podemos afirmar que el mismo, le otorga la libertad para celebrar convenios, contratos, concesiones, proponer a la Legislatura Local la creación de organismos municipales, con la única finalidad de dotar de servicios públicos eficaces a los habitantes de su municipio.

3.3.2. ARTÍCULO 125.

CAPITULO SÉPTIMO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 125.- “Los municipios tendrán a su cargo la prestación, explotación, administración y conservación de los servicios públicos municipales, considerándose enunciativa y no limitativamente, los siguientes:

- I. Agua potable, alcantarillado, saneamiento y aguas residuales;
- II. Alumbrado público;
- III. Limpia y disposición de desechos;
- IV. Mercados y centrales de abasto;
- V. Panteones;
- VI. Rastro;
- VII. Calles, parques, jardines, áreas verdes y recreativas;
- VIII. Seguridad pública y tránsito;
- IX. Embellecimiento y conservación de los poblados, centros urbanos y obras de interés social;

X. Asistencia social en el ámbito de su competencia;

XI. De empleo”.

En este artículo se enlistan expresamente los servicios públicos que los municipios del Estado de México estarán obligados a prestar, explotar, administrar y conservar.

3.3.3. ARTÍCULO 126.

CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 126.- "La prestación de los servicios públicos deberá realizarse por los ayuntamientos, sus unidades administrativas y organismos auxiliares, quienes podrán coordinarse con el Estado o con otros municipios para la eficacia en su prestación.

Podrá concesionarse a terceros la prestación de servicios públicos municipales, a excepción de los de Seguridad Pública y Tránsito, prefiriéndose en igualdad de circunstancias a vecinos del municipio”.

Es en este precepto es donde se establece que la obligación de prestar los servicios públicos recae en los ayuntamientos, unidades administrativas y organismos auxiliares aunque con la posibilidad de concesionarlos a terceros, con la excepción de los de Seguridad Pública y Tránsito.

3.3.4. ARTÍCULO 127.

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 127.- "Cuando los servicios públicos sean prestados directamente por el ayuntamiento, serán supervisados por los regidores o por los órganos municipales respectivos, en la forma que determine esta Ley y los reglamentos aplicables.

Los particulares podrán participar en la prestación de servicios públicos, conforme a las bases de organización y bajo la dirección que acuerden los ayuntamientos".

Este artículo constituye el fundamento de la vigilancia en la prestación de los servicios públicos que estará a cargo de los Regidores, o bien órganos municipales respectivos con a los ordenamientos aplicables.

3.4. LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO.

3.4.1. ARTÍCULO 44.

CAPÍTULO VII DE LAS AUTORIDADES

Artículo 44.- "Es obligación de las autoridades municipales proporcionar a los condominios 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".

Este artículo, desde nuestra perspectiva representa el soporte jurídico de nuestra investigación, pues de él se desprende la obligación de autoridades municipales y ayuntamiento de prestar servicios públicos a las personas que viven bajo el régimen condominal, según lo preceptuado por nuestra Carta Magna en la misma forma en que son prestados a la mayoría de habitantes.

3.5. BANDO MUNICIPAL DE ECATEPEC DE MORELOS.

3.5.1. ARTÍCULO 39.

TÍTULO SEXTO

DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 39.- "Son servicios públicos municipales, considerados en forma enunciativa y no limitativa, los siguientes:

- I Agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, aguas residuales y tratadas;**
- II Alumbrado público;**
- III Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;**
- IV Mercados y centrales de abasto;**
- V Panteones;**
- VI Rastro;**
- VII Calles, parques, jardines, áreas verdes, recreativas y su equipamiento;**

- VIII Seguridad Pública y Tránsito;
- IX Embellecimiento y conservación de los poblados, centros urbanos y obras de interés social;
- X Asistencia Social, en el ámbito de su competencia;
- XI Empleo; y
- XII Cultura”.

3.5.2. ARTÍCULO 40.

TÍTULO SEXTO

DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 40.- “El Municipio tendrá a su cargo la prestación, explotación, administración y conservación de los servicios públicos municipales”.

Este artículo, establece que el Municipio de Ecatepec de Morelos tendrá la obligación, no sólo de prestar los servicios públicos, sino además deberá explotarlos, administrarlos y conservarlos, ya que de esta manera serán perdurables, en provecho de autoridades y beneficiados.

3.5.3. ARTÍCULO 41.

TÍTULO SEXTO

DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 41.- “La prestación de los servicios públicos deberá realizarse por el H. Ayuntamiento, sus unidades administrativas y organismos auxiliares, quien podrá coordinarse con el Estado o con otros Municipios para la eficacia de su prestación.

Podrá concesionarse a terceros la prestación de servicios públicos municipales, a excepción de los de Seguridad Pública y Tránsito, prefiriéndose en igualdad de circunstancias a vecinos del Municipio".

Este artículo es afín a lo que establece el artículo 126 de la Ley Orgánica Municipal, apoyando la idea de que los servicios públicos deberán prestarse por el ayuntamiento, unidades administrativas y organismos auxiliares, además se podrá recurrir a la concesión a terceros para una eficaz prestación.

3.5.4. ARTÍCULO 42.

TÍTULO SEXTO

CAPÍTULO II. DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

Artículo 42.- "La prestación del Servicio Público de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento se realizará a través del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Ecatepec de Morelos: S.A.P.A.S.E., el cual asume la responsabilidad de organizar y tomar a su cargo, la administración, funcionamiento, conservación y operación de éste servicio, de acuerdo con la ley que lo rige, la Ley Orgánica Municipal, el presente Bando y demás disposiciones legales aplicables".

Este precepto es un claro ejemplo de que la prestación de servicios públicos, como lo es el servicio de agua potable, alcantarillado y saneamiento en coordinación con el órgano desconcentrado denominado S.A.P.A.S.E., contribuye en la procuración de una óptima prestación del servicio, y lo deberá realizar con apego a las disposiciones legales inherentes.

3.5.5. ARTÍCULO 48.

TÍTULO SEXTO

CAPÍTULO VI. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES

Artículo 48.- "El H. Ayuntamiento, mediante la Dirección General de Servicios Públicos, planeará, realizará, supervisará, controlará y mantendrá en condiciones de operación los servicios públicos municipales: limpia y disposición de desechos sólidos, alumbrado público, mantenimiento de vialidades, parques y jardines, áreas verdes y panteones, de conformidad con el reglamento de servicios público de limpia y disposiciones de desechos del Municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México, y demás disposiciones legales aplicables".

En este apartado se menciona que el Ayuntamiento a través de la Dirección General de Servicios Públicos, buscará la prestación de los servicios públicos antes señalados, de una manera eficaz.

3.5.6. ARTÍCULO 54.

TÍTULO SEXTO

CAPÍTULO VII. DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SEGURIDAD PÚBLICA Y TRÁNSITO.

Artículo 54.- "El servicio de seguridad pública tiene por objeto asegurar el pleno goce de las garantías individuales y sociales, la paz, tranquilidad y el orden público, asimismo, prevenir la comisión de delitos y la violación a las leyes, reglamentos y demás disposiciones de carácter federal, estatal y municipal, en el ámbito de su competencia".

La Seguridad Pública tiene como fin la salvaguarda de las garantías individuales y sociales, así como la prevención de la comisión de delitos y violación a los ordenamientos jurídicos.

3.5.7. ARTÍCULO 57.

TÍTULO SEXTO

CAPÍTULO VII. DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SEGURIDAD PÚBLICA Y TRÁNSITO

Artículo 57.- "El servicio de tránsito en la esfera de su competencia, mantendrá una adecuada forma de control vial, señalización, regulación y de vigilancia de tránsito vehicular y peatonal en las vías públicas".

El servicio de tránsito tendrá a su cargo el control vial así como el tránsito (vehicular y peatonal).

3.5.8. ARTÍCULO 58.

TÍTULO SEXTO

CAPÍTULO VIII. DE LA EDUCACIÓN, CULTURA E IDENTIDAD MUNICIPAL

Artículo 58.- "El H. Ayuntamiento, con la participación de la Dirección General de Educación, Cultura e Identidad Municipal, apoyará la educación, la cultura y la identidad municipal; impulsará el desarrollo de las bibliotecas públicas municipales; promoverá el deporte y la recreación mediante planes y programas, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución General de la República, la particular del Estado, la Ley Orgánica Municipal, el Bando, los reglamentos municipales de la materia y demás disposiciones legales".

La Dirección General de Educación estará obligada a **promover**, la educación, cultura e identidad municipal, así como el deporte y recreación de los habitantes del municipio acorde a los ordenamientos jurídicos que **regulan** su actividad.

3.5.9. ARTÍCULO 79.

TÍTULO SEXTO

CAPÍTULO XVII. DE LA COORDINACIÓN DE MERCADOS, TIANGUIS Y VÍA PÚBLICA

Artículo 79.- "... la coordinación de Mercados, Tianguis y Vía Pública se constituye como una dependencia de la Administración Pública Municipal, directa y jerárquicamente subordinada al Presidente Municipal, teniendo por objeto regular la administración

y funcionamiento de las actividades comerciales en los Mercados Municipales, Tianguis, Puestos fijos, semifijos y de ambulantes y con las atribuciones necesarias para la expedición de permisos, regularizaciones, reubicaciones y retiro de dichos comerciantes, la que deberá observar en su estructura y funcionamiento la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado, leyes federales, locales, reglamentos y demás disposiciones legales aplicables".

La importancia que reviste la actividad comercial en nuestro municipio hace necesaria la creación de una dependencia jerárquicamente subordinada al Presidente Municipal, cuyo objeto lo constituye la administración y funcionamiento de dicha actividad.

Después de haber realizado la transcripción de los preceptos jurídicos aplicables y relativos al tema central de nuestra investigación, referente a la obligación constitucional de los municipios de prestar servicios públicos a toda la colectividad, es menester que puntualicemos sobre algunos puntos trascendentes.

En primer lugar, el artículo 115 de la Constitución Federal nos habla del Municipio Libre como la base de división territorial y organización política y administrativa de los Estados. De ahí la importancia que reviste al Municipio en nuestro país, sobre ésta vertiente la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) emite su criterio de la siguiente manera:

MUNICIPIO LIBRE. Sobre cualquiera disposiciones que se dicten en los estados, se encuentra la del artículo 115 constitucional que señala como base de la organización política y administrativa de los mismos estados, el municipio libre.

Quinta Epoca
Instancia: Pleno
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación
Tomo: XIX
Página: 1086

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Como ya se menciona, el municipio tiene dentro del marco de sus obligaciones la prestación de servicios públicos, que la SCJN contempla de la siguiente manera:

SERVICIO PUBLICO. NOCION DE. Por servicio público debe entenderse el establecimiento de un régimen jurídico especial para dar satisfacción regular y continua a cierta categoría de necesidades de interés general. Organizar un servicio público es formular las reglas generales según las cuales se regirá la actividad de ciertas personas, o deberán ser administrados determinados bienes. El régimen jurídico del servicio público, puede tener variantes, ser más o menos completo, y constreñirse a la limitación de la actividad concurrente de los particulares, a la fijación de tarifas, y a la prestación del servicio a cualquier persona que lo solicite en cualquier momento. La determinación de cuando existe un servicio público corresponde fundamentalmente al Poder Legislativo.

Amparo directo 1223/61. Fausto Acosta Moctezuma. 9 de abril de 1964. 5 votos.
Ponente: Rafael Rojina Villegas.

Sexta Época
Instancia: Cuarta Sala
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación
Tomo: LXIX, Quinta Parte
Página: 34

SERVICIOS PUBLICOS. Por servicios públicos se entiende toda actividad encaminada a satisfacer una necesidad colectiva, económica o cultural, para cuya satisfacción es indispensable desarrollar un esfuerzo regular, continuo y uniforme. Aunque por regla general esos servicios están encomendados al poder público, hay veces que por razones económicas son encomendados a organismos descentralizados, que no por ello cambian la naturaleza del servicio público de las funciones que desempeñan. Así, si se entregó a los vecinos de un poblado en aparcería, unos terrenos y del producto de explotación debería participar la Tesorería Nacional, y los aparceros distrajeran los fondos, se llena el primer requisito que exige el artículo 220 del Código Penal del Distrito Federal, vigente en toda la República en materia federal, sin que obste que no existe copia del nombramiento del acusado, como presidente de la junta de aparceros, ni aparece tampoco el acta de toma de posesión, lo que puede demostrarse con cualquiera otro medio de prueba de los señalados por la ley.

Amparo administrativo en revisión 606/51. Luján de Baranda Dolores. 5 de octubre de 1951. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Quinta Época:
Tomo CIX. Página 2425. Amparo administrativo en revisión 3984/51. "La Nacional." Compañía de Seguros Sobre la Vida, S.A. 12 de septiembre de 1951. Unanimidad de cuatro votos.

Quinta Época
Instancia: Primera Sala
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación
Tomo: XCV.
Página: 1837

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

SERVICIO PÚBLICO. En derecho administrativo, se entiende por servicio público, un servicio técnico prestado al público, de una manera regular y continua, para la satisfacción del orden público, y por una organización pública. Es indispensable, para que un servicio se considere público, que la Administración Pública lo haya centralizado y que lo atienda directamente y de por sí, con el carácter de dueño, para satisfacer intereses generales; y que consiguientemente, los funcionarios y empleados respectivos sean nombrados por el Poder Público y formen parte de la Administración, quedando sujetos al estatuto respectivo, o, en otros términos, al conjunto de reglas que norman los deberes y derechos de los funcionarios y empleados públicos, entre los cuales figuran: la obligación de otorgar protesta, antes de entrar en posesión de su encargo, y el derecho de recibir la retribución, que será fijada forzosamente, por la Cámara de Diputados, en los Presupuestos de Egresos.

TOMO XLVIII, Pág. 2578.- Frias Benito.- 2
de junio de 1936.
Quinta Época
Instancia: Pleno
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación
Tomo: XV
Página: 1251

Para que el municipio funcione adecuadamente necesita ser regulado eficazmente, por lo que el ordenamiento en mención, establece en su fracción III, la obligación del mismo de prestar los servicios públicos siguientes:

- Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;
- Alumbrado público;
- Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- Mercados y centrales de abasto;
- Panteones;
- Rastro;
- Calles, parques y jardines y su equipamiento;
- Seguridad Pública, en los términos del artículo 21 de ésta Constitución, Policía Preventiva municipal y de tránsito;
- Los demás que las legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

En el mismo orden de ideas, la Constitución Política del Estado de México, en su artículo 122, párrafo segundo, ratifica la obligación que tendrán a su cargo los municipios de prestar los servicios públicos contenidos en la fracción III del artículo 115 de nuestra Constitución Federal.

Es trascendental indicar que las autoridades están obligadas a otorgar los servicios públicos contemplados en el precepto citado, apoyado por la siguiente tesis jurisprudencial:

SERVICIOS PUBLICOS. El respeto a las garantías constitucionales es un valor más alto que la ejecución de obras convenientes de servicio público. Y ni los mejores servicios públicos del mundo justificarán el que se privara a los gobernados de sus derechos constitucionales y se otorgaran poderes omnímodos a las autoridades administrativas para buscar lo que ellas entiendan como el beneficio colectivo de obras materiales y servicios públicos.

Séptima Época
Instancia: Primer Tribunal Colegiado en
Materia Administrativa del Primer Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación
Tomo: 127-132 Sexta Parte
Página: 159

Asimismo, se desprende la facultad de los municipios de coordinarse y asociarse para una eficaz prestación de estos servicios públicos.

Como se cito, otro ordenamiento legal de suma importancia, lo constituye la Ley Orgánica Municipal, y es en su artículo 31, fracción I, en donde se le atribuye a los ayuntamientos la facultad de expedir y reformar el Bando Municipal, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro del territorio municipal, considerados instrumentos básicos para organizarse, y dar cumplimiento a sus diversas atribuciones, destacando la prestación eficaz de los servicios públicos. Lo anterior se encuentra sostenido por la siguiente jurisprudencia:

SERVICIOS PUBLICOS. CONSTITUCIONALIDAD EN SU REGLAMENTACION. La libertad de trabajo establecida en el artículo 4o. constitucional y la prohibición de establecer monopolios, que contiene el artículo 28 constitucional, deben estimarse referidas a la libre actividad de los particulares, dentro de su esfera de acción, de manera que cada quien pueda dedicarse a la profesión, oficio, comercio u ocupación que más le acomode, siendo ilícitos, con la sola prohibición

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

de realizar, en el ejercicio de esa libertad, actos que tiendan a constituir monopolios en perjuicio del interés público. Pero tratándose de servicios públicos, es claro que los mismos deben estar reglamentados por el Estado, a fin de que sean prestados en condiciones de eficiencia, seguridad y costo razonables, ya que el interés público así lo demanda. Y en estas condiciones, no se ve que las disposiciones legales (que no es lo mismo que la voluntad caprichosa de las autoridades) contenidas en un reglamento local y que tienden a evitar la competencia ruinososa en la prestación de los servicios públicos, vengyan a resultar inconstitucionales, puesto que no se está coartando a los particulares la esfera de acción que les es propia, y al autorizárseles a prestar un servicio público, es legal que se les exijan condiciones de seguridad, eficiencia y costo razonable, pero por lo mismo, también es legal que se les proteja de una competencia ruinososa o desleal, que vendría a entorpecer y desmejorar la prestación de dichos servicios públicos. Así, si los quejosos no acreditaron que las disposiciones que tienden a evitar una competencia ruinososa en la prestación de un servicio público no son adecuadas para lograr ese fin, o que establecen procedimientos inconstitucionales para el otorgamiento de las concesiones o autorizaciones, no puede decirse que sean inconstitucionales por sí mismas, por el hecho de limitar la posibilidad de prestar dicho servicio.

Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito.
Amparo en revisión 310/79. María Luisa Meza de Hernández. 5 de julio de 1979.
Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Guzmán Orozco.

Séptima Época
Instancia: Primer Tribunal Colegiado en
Materia Administrativa del Primer Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación
Tomo: 34 Sexta Parte
Página: 59.

Con relación a lo anterior las fracciones II y VII, otorgan a los municipios la facultad de celebrar contratos, convenios y concesiones con las autoridades estatales competentes, con otros municipios, o con particulares. Sobre el particular la SCJN señala:

CONTRATOS ADMINISTRATIVOS DE LOS AYUNTAMIENTOS. Es indiscutible que los ayuntamientos pueden celebrar contratos administrativos para la ejecución de obras públicas o para la presentación de servicios públicos; así se ha hecho en innumerables casos; pero cuando de servicios públicos se trata, es indispensable que ellos no impliquen el ejercicio de la soberanía que a la autoridad corresponde, porque aquella, por su propia naturaleza, no puede ser materia de contratación alguna, en contratos celebrados con los particulares. Así, cuando en un contrato se transfiere a un particular la administración de un servicio, tiene la obligación de prestarse a los habitantes del municipio; y cuando, por otra parte, ese servicio constituye una fuente de ingresos para el sostenimiento de los demás servicios públicos municipales si se enajenan los impuestos que causa dicho servicio, estableciéndose cierta tutela en favor del particular, sobre las funciones de la autoridad, en el nombramiento y remoción de empleados destinados al cumplimiento del servicio de que se trate, es indudable que ese contrato es nulo de pleno derecho, y no puede por tal motivo, producir

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

efecto legal alguno ni conferir al particular contratante los derechos de que se dice poseedor.

Amparo en revisión 4672/54. Rosario de Anda Medina. 11 de abril de 1969. Unanimidad de veintidós votos de los Ministros Orozco Romero, Del Río, Rebolledo, Tena Ramírez, Rivera Silva, Burguete Farrera, Hualtrón, Rojina Villegas, Rivera Pérez Campos, Martínez Ulloa, Inárritu, Azuela, Solís López, Canedo, Salmorán de Tamayo, Yáñez Ruiz, Ramírez Vázquez, Guerrero Martínez, Carvajal, Aguilar Álvarez y presidente Guzmán Neyra. Ponente: Enrique Martínez Ulloa.

Quinta Época
Instancia: Segunda Sala
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación
Tomo: XXVIII
Página: 1030

SERVICIOS PUBLICOS, CONTRATOS CON MOTIVO DE. En relación con los servicios públicos, las autoridades administrativas obran unas veces celebrando actos contractuales, con obligaciones recíprocas para las partes; otras veces otorgando concesiones reglamentadas por una ley y otra más, descentralizando servicios para la mejor administración de los mismos, pero sin sujeción a normas legales. En los dos primeros casos, aparece manifiesto el nacimiento de derechos y obligaciones recíprocas para las partes, las que, para su defensa, tienen expedida la acción correspondiente surgida de las leyes que rijan las materias; pero en el último, falta ese elemento de derecho, porque el acto entraña desprendimiento de las atribuciones de la autoridad, pero no como traspaso patrimonial sino de simples funciones y ese hecho ni está previsto ni protegido por ley alguna, ni constituye transmisión de derechos privados, sino que sólo confiere a quien beneficia, la facultad de sustituirse a la autoridad, en el desempeño de un servicio público y por el tiempo que a la delegante parezca conveniente, supuesto que se trata de funciones no renunciables, por ser de la esfera constitucional de las actividades que le corresponden. La abdicación de soberanía en los contratos celebrados por autoridades administrativas, ha sido proscrita por diversas ejecutorias que esta H. Suprema Corte ha pronunciado y se ha determinado en ellas que los contratos que entrañan abandono del ejercicio de la soberanía, no confieren derecho alguno a los particulares, pudiendo anularse por orden de las mismas autoridades que los celebraron. Y si esto ocurre tratándose de convenios celebrados, con mayor razón deben regir aquellas situaciones en las que se deja en manos de tercero la atención y administración de un servicio público, sin obligaciones y derechos recíprocos entre las partes.

Amparo penal directo 5734/47. Rivera Condado Miguel. 11 de marzo de 1948. Mayoría de tres votos. Disidentes: Teófilo Olea y Leyva y Carlos L. Ángeles.

Quinta Época
Instancia: Segunda Sala
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación
Tomo: LXXXVI
Página: 1240

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CONTRATOS CELEBRADOS ENTRE CONCESIONARIOS Y PARTICULARES, NATURALEZA DE LOS. Los contratos administrativos, que aun cuando celebrados por la autoridad con particulares, se rigen por las estipulaciones concertadas entre ambas partes contratantes, las cuales pueden convenir libremente y sin limitación alguna acerca de las obligaciones que están dispuestas a contraer, son diferentes de los contratos que las empresas concesionarias, celebran con los particulares, pues éstos están condicionados, desde que se firman, a las modificaciones que resulten de las concesiones y requisitos, que con sujeción a la ley fije la autoridad, para que el servicio que se preste sea verdaderamente eficiente o garantice de manera eficaz y equitativa los intereses del público.

Amparo administrativo en revisión 2750/42. Sindicato de Trabajadores del Rastro y Similares, del Estado de Hidalgo. 19 de noviembre de 1945. Unanimidad de cinco votos.

Quinta Época
Instancia: Segunda Sala
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación
Tomo: LXVI
Página: 1208

CONTRATOS RESPECTO A SERVICIOS PUBLICOS. Es indiscutible que se fallaría a la moralidad, si celebrado un contrato por un Ayuntamiento, para la construcción de un edificio público, se declarara inexistente, apropiándose aquí dicho edificio ya construido, sin acabar de cubrir su precio; pero cuando dicho edificio vuelve al poder de sus dueños y simplemente el Municipio se hace cargo de un servicio sobre el cual debe tener intervención y manejo directo, juntamente con la legislatura, incuestionablemente que no pueda concederse el amparo que pide el contratante, para seguir disfrutando del ingreso por el servicio público, aun cuando ofrezca transmitir el edificio, pues lo que procede en casos semejantes, es celebrar contratos que no violen el artículo 115 de la Constitución, y que, a la vez, beneficien a los Ayuntamientos o al gobierno.

Amparo administrativo en revisión 7611/38. Marín Velasco Crisóforo. 11 de febrero de 1939. Unanimidad de cinco votos. Relator Alonso Aznar.

Quinta Época
Instancia: Segunda Sala
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación
Tomo: LVII
Página: 220

En el mismo tenor, la fracción IV, le permite proponer a la Legislatura Local, la creación de organismos municipales para mejorar la prestación de los servicios públicos.

SERVICIOS PUBLICOS. COMPETENCIA. Las empresas de servicios públicos son, en algunos casos, verdaderos órganos del Estado, y en otros son organizaciones que actúan por medio de la concesión que el mismo estado otorga. Tratándose entonces de un servicio público concesionado y siendo dicho servicio atribuido a la Federación en los términos del artículo 73, fracción XVII de

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

la Constitución, no cabe duda que dicho servicio queda sujeto a los poderes federales y que los delitos cometidos con motivo del funcionamiento de los servicios sean de la competencia del fuero federal, lo que se apoya en las disposiciones tanto del Código de Procedimientos Federales como de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación y de la Ley de Vías Generales de Comunicación. Resulta infundada la afirmación de que cuando se lesionan sólo intereses particulares, son las autoridades del fuero común las que deben conocer de los procesos relativos. En efecto, la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, al definir los delitos federales en el artículo 41, fracción I, contempla diferentes situaciones, entre ellas: inciso e), aquéllas que la Federación sea sujeto pasivo; inciso j), todas aquéllas que ataquen, dificulten o imposibiliten el ejercicio de alguna atribución o facultad reservada a la Federación; inciso h), los perpetrados con motivo del funcionamiento de un servicio público federal, aun cuando dicho servicio esté descentralizado o concesionado; e inciso i), los perpetrados en contra del funcionamiento de un servicio público federal o en menoscabo de los bienes afectos a la satisfacción de dicho servicio, aunque se encuentre descentralizado o concesionado; o sea, que los dos primeros incisos comprenden el caso en que se lesionan intereses de la Federación; pero los citados en último término, comprenden también aquellas situaciones en que se trata de intereses particulares al ser concesionados, cuando se encuentran en los supuestos de los incisos h) e i). Lo anterior viene a demostrar lo falso de la afirmación de que, cuando se lesionan solo intereses de particulares, los delitos son del fuero común.

Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito.
Amparo en revisión 1903/69 (4798/56). Alfredo A. Carrasco y socios. 13 de octubre de 1971. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Guzmán Orozco.
Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito.
Amparo en revisión 489/70. Manuel Díaz Arce. 19 de abril de 1971. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Guzmán Orozco.

Séptima Epoca
Instancia: Primera Sala
Fuente: Semanario Judicial de la
Federación
Tomo: 8 Segunda Parte
Página: 33

Asimismo el Municipio queda obligado, según lo establece la fracción VIII, a concluir las obras pendientes a la terminación de administraciones precedentes y mantener la infraestructura e instalación de los servicios públicos municipales.

La fracción IX, establece la opción, con que cuentan los ayuntamientos de crear unidades administrativas coadyuvantes en el buen funcionamiento de su administración y en consecuencia al cumplir con lo preceptuado en la fracción XXII, la optimización en la prestación de los servicios públicos.

Para ello podrá elaborar y poner en marcha programas de financiamiento, ampliándolos y mejorando su prestación, acatando lo dispuesto por la fracción XXXII.

El artículo 125 del ordenamiento en mención, regula los servicios públicos municipales de manera similar al artículo 115 de la Constitución Federal, en su fracción III, aunque de manera más explícita, al asentar que el municipio no sólo prestará sino que tendrá la opción de explotar, administrar y conservar los servicios públicos, lo que se reafirma en artículo 40 del Bando Municipal de Ecatepec de Morelos, Estado de México.

La Ley Orgánica Municipal considera servicios públicos a los siguientes:

- Agua potable, alcantarillado, saneamiento y aguas residuales;
- Alumbrado público;
- Limpia y disposición de desechos;
- Mercados y centrales de abasto;
- Panteones;
- Rastro;
- Calles, parques, jardines, áreas verdes y recreativas;
- Seguridad pública y tránsito;
- Embellecimiento y conservación de los poblados, centros urbanos y obras de interés social;
- Asistencia social en el ámbito de su competencia;
- De empleo.

Como podemos apreciar, la enumeración que hace el artículo precedente, difiere de la enunciada por el artículo 115 fracción III de la Constitución Federal en los tres últimos rubros elevándolos a la categoría de servicios públicos municipales.

Para reafirmar lo citado, el artículo 126 de ésta ley, en concordancia con el artículo 41 del Bando Municipal de Ecatepec de Morelos, Estado de México, mencionan quienes serán los obligados a la prestación de servicios públicos:

- a) Los ayuntamientos;
- b) Las unidades administrativas, y
- c) Organismos auxiliares.

También conciben la posibilidad de concesionar a terceros la prestación de servicios públicos municipales exceptuando los de Seguridad Pública y Tránsito.

El Bando Municipal, expedido en el municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México, en su artículo 39 prevé los que serán considerados como servicios municipales, señalando:

- Agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, aguas residuales y tratadas;
- Alumbrado público;
- Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- Mercados y centrales de abasto;
- Panteones;
- Rastro;
- Calles, parques, jardines, áreas verdes, recreativas y su equipamiento;
- Seguridad Pública y Tránsito;
- Embellecimiento y conservación de los poblados, centros urbanos y obras de interés social;
- Asistencia Social, en el ámbito de su competencia;
- Empleo; y
- Cultura.

Como podemos observar, si en el ordenamiento precedente existía amplitud en la enumeración de servicios públicos, en Ecatepec de Morelos, se adiciona "cultura", haciendo está lista aún más completa.

Después de haber observado y analizado los diversos ordenamientos jurídicos que regulan la obligación de los municipios en la prestación, explotación, administración y conservación de los servicios públicos llegamos al precepto contenido en el artículo 44 de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, que dio origen y pauta a las múltiples interrogantes planteadas al inicio de nuestra investigación.

Del citado artículo se desprende que las personas que se encuentran sometidas a éste régimen de propiedad (condominio), gozan de igualdad jurídica que el resto de la población perteneciente al municipio de Ecatepec de Morelos, al ser sujetos susceptibles de que les sean brindados servicios públicos que por disposición constitucional tiene a su cargo el municipio, proporcionados con la finalidad de satisfacer necesidades colectivas de manera óptima.

CAPÍTULO IV
SERVICIOS PÚBLICOS PROPORCIONADOS POR LAS AUTORIDADES
MUNICIPALES DE ECATEPEC DE MORELOS A LOS CONDOMINIOS

4.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES.

En Ecatepec existen 364,741 viviendas. El promedio de habitantes por vivienda es de 4.4. El 96.9% cuenta con luz eléctrica. El 87% del agua potable es abastecido por S. A. P. A. S. E., incluyendo el uso de pipas y tanques de abastecimiento en la Sierra de Guadalupe, principalmente. El 13% restante se cubre a través de 9 sistemas independientes. Actualmente se estima un déficit del 6% en el suministro de agua entubada en los hogares. El 87% de las viviendas están conectadas al drenaje municipal.

Vivienda

Las insuficiencias en materia de planeación del desarrollo urbano han repercutido negativamente en el reordenamiento de los asentamientos humanos.

La especulación y ocupación ilegal de terrenos, sobre todo en la Sierra de Guadalupe lo cual dificulta establecer una política de apoyo a la vivienda popular. Además, se carece de información estadística confiable que precise la magnitud de los requerimientos prevalecientes. Actualmente se estima que el déficit de vivienda asciende a 225,000 unidades con tendencia a aumentar debido al crecimiento demográfico.

El 15% de las viviendas en Ecatepec se encuentran en condiciones funcionales para ser habitadas, el 80% requiere de reparaciones y el 5% es obsoleta. Predominan las casas de tabique en un 84%, adobe 9%, madera 2% y otras 5%.

Una alto porcentaje de las casas tiene loza de concreto. Debido a los ingresos mínimos de la población, la mayoría de las viviendas son ocupadas antes de su terminación. El fenómeno de los asentamientos irregulares retrasa las medidas para dotar de servicios públicos al enorme número de viviendas que constituyen la demanda actual.

Los sectores sociales de menores ingresos encabezados por personas sin escrúpulos han encontrado la manera de llegar al suelo urbano mediante la invasión, así como la afectación de áreas de reserva ecológica, principalmente en la Sierra de Guadalupe dando lugar a la urbanización irregular y carente de servicios.

Se detecta un crecimiento indiscriminado de la zona urbana, por carecer del programa de reserva territorial, así como de un programa de vivienda digna para familias de escasos recursos.

Es preciso hacer hincapié, en la deplorable condición en que se encuentran conjuntos habitacionales por la falta de organización, mantenimiento y deficiente calidad en sus sistemas constructivos.

Agua y saneamiento

Lograr un suministro oportuno y suficiente del agua potable sigue siendo uno de los principales retos de Ecatepec. Es cierto que se elevó el caudal de agua potable a través del sistema Cutzamala, sin embargo el fenómeno demográfico sigue afectando negativamente en el abasto de éste líquido. A través de los acuíferos subterráneos del municipio se siguen abasteciendo grandes volúmenes al Distrito Federal y al municipio de Tlaineplantla a través del acueducto Chiconautla y el ramal de los Reyes - Ecatepec.

Actualmente el gasto de agua que se requiere para abastecer a la población de Ecatepec es de 6,076.39 l. p. s.

A la fecha se tiene una oferta de 4,085 l. p. s. los cuales corresponden a:

- **58 pozos de S .A .P .A .S. E.;**
- **14 tomas de agua en bloque de sistema federal;**
- **16 pozos de agua operados para 9 sistemas independientes;**
- **pozos industriales.**

Debemos considerar que por fugas no visibles en líneas y redes de distribución actualmente se pierde un 35% y un 40% del caudal a causa de las deficientes condiciones y antigüedad de las tuberías y desperfectos y fugas al interior de los hogares lo cual nos muestra la falta de una cultura de aprovechamiento racional del agua.

Esta estimación no considera los pozos ubicados dentro del municipio que alimentan al acueducto de Chiconautla (28 pozos) y al ramal de los Reyes - Ecatepec 18 (pozos).

Del total de la población del municipio, 94% cuenta con el servicio a nivel domiciliario y el resto se abastece por medio de carros - cisterna (pipas).

S.A.P.A.S.E. se encarga de proporcionar 87% del servicio el otro 13% es atendido por 9 sistemas independientes.

Cabe señalar que además se han incorporado a los sistemas municipales varios desarrollos habitacionales como son:

- **Fuentes de Ecatepec (pozo aislado);**
- **Unidad Habitacional San Carlos (sistema municipal);**
- **Héroes de Ecatepec (pozos aislados);**
- **La Guadalupana (pozo aislado);**
- **Rancho Victoria I (pozo aislado y sistema municipal);**

- Rancho Victoria II (pozo aislado y sistema municipal);
- La Esmeralda (sistema municipal);
- Vistas de Ecatepec (pozo aislado);
- Los Llanetes (pozo aislado y sistema municipal);
- Caserío Chiconautla (sistema municipal);
- Real Ecatepec (sistema municipal);
- Predio "G" y "J" (sistema municipal).

Los cuales tienen en conjunto aproximadamente 20,000 viviendas que serán atendidas por este organismo (S. A. P. A. S. E.).

El incremento que se tuvo en el suministro de agua, se debe principalmente a las gestiones realizadas ante la CNA y CAEM para la terminación del sistema Cutzamala el cual proporciona al municipio un gasto de 500 l. p. s.; al incremento del gasto en el ramal los Reyes - Ecatepec por 150 l. p. s. adicionales y a la rehabilitación de las fuentes propias, disminuyendo el déficit; sin embargo, debido al crecimiento demográfico que se ha tenido en los últimos años y a los asentamientos irregulares principalmente en la zona nor - poniente y de la Sierra de Guadalupe el déficit no ha sido reducido en términos reales ya que es población que requiere de los servicios, por lo que se fortalecerán para obtener mayores caudales de agua a través de las dependencias señaladas.

Alcantarillado y saneamiento

En el municipio el 87% de la población cuenta con el servicio de drenaje a nivel domiciliario (2'610,000 hab.) y el resto dispone sus aguas hervidas y excretas a fosas sépticas improvisadas, la mayor parte del sistema de alcantarillado, es de tipo sanitario y no tiene la capacidad suficiente durante las precipitaciones pluviales, las agua negras de desecho y pluviales generadas en el municipio son canalizadas a los causes del Gran Canal, Río de los Remedios, Canal de Sales y Canal de la Braga a través de 24 cárcamos de bombeo y de colectores.

Los problemas de drenaje tienen dos vertientes territoriales específicas:

Una de ellas, es el área comprendida entre el Río de los Remedios y el Canal de la Braga y entre el Gran Canal y Canal de Sales o lo que se conoce como la quinta zona la cual ha presentado hundimientos diferenciales que han afectado los sistemas de alcantarillado en ésta zona. Se han realizado diversos trabajos y obras de colectores para abatir con ésta problemática.

A pesar del desempeño de S. A. P. A. S. E. para realizar trabajo de desazolve con equipos mecánicos (malacates) y unidades de presión - succión, aún se tienen problemas de inundaciones. Son necesarios estudios de gran visión y nuevas inversiones para rehabilitar las redes y cárcamos.

Por otra parte, destaca la Sierra de Guadalupe y su área colindante; donde el problema radica en la alta concentración de gasto, que se traduce en inundaciones principalmente en: Xalostoc, Cerro Gordo, Tulpetlac, Nuevo Laredo, Cabecera Municipal y Vía López Portillo.

Ante ésta problemática, el gobierno del Estado y el Ayuntamiento, a través de S. A. P. A. S. E., han llevado a cabo diversas obras para solucionar de manera parcial estas inundaciones, tales como:

- Colector y cárcamo de bombeo "Carlos B. Zetina";
- Colector y cárcamo "Avenida Central - Ejidos";
- Colector "La Costeña";
- Colector "Nuevo Laredo";
- Obras de captación pluvial en el colector Ejidos;
- Obras de captación pluvial en el colector Nuevo Laredo;
- Obras de captación en Cabecera Municipal;
- Colector Tres Barrancas.

Sin embargo es necesario reforzar la capacidad de desalojo en diversos sitios del municipio; construyendo nuevos colectores, así como rehabilitando y desazolando los existentes; mantener en adecuadas condiciones los equipos de bombeo y llevar a cabo diversos estudios y proyectos de alto impacto, en zonas marginadas principalmente en la sierra de Guadalupe y de la zona nor - poniente del municipio, sitios que han registrado un crecimiento demográfico explosivo y que en gran parte carecen de adecuados servicios municipales.

Además, existen irregularidades administrativas en el reparto de agua en pipas, así como en los registros, libros y diversa documentación en los panteones municipales: San Efrén, San Isidro Atlautenco, y Cabecera Municipal.

Electrificación

La disponibilidad de electricidad es un índice de progreso, además de ser un elemento para el acceso a otros servicios.

Ecatepec cuenta a la fecha, con electrificación en un 96.86 % del territorio municipal. Los servicios de electrificación están a cargo de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y la Compañía de Luz y Fuerza del Centro (CLFC).

Podemos observar uno de los problemas significativos consiste en el rezago en el funcionamiento en poco más de 20,000 lámparas. El déficit de instalación de piezas nuevas ascendía a 10,000 unidades.

Otro problemas que enfrenta el ayuntamiento, es el adeudo con la Compañía de Luz y Fuerza que se sustenta en estimaciones inadecuada de consumo, ya que se carece de un inventario actualizado de la infraestructura disponible.

Limpia y recolección de basura

Los tiraderos de basura al aire libre que proliferan en el municipio, ante la falta de servicios eficientes de recolección, agudizan la generación de partículas suspendidas y agentes bacteriológicos nocivos.

En Ecatepec se generan 1,700 toneladas de basura al día, no considerando lo que se arroja clandestinamente. Para su recolección se cuenta con 500 vehículos de distinto tonelaje de carga, de estos, el 20% son del servicio municipal y el 80% restante está concesionado a organizaciones populares como la CNC y la UPREZ, así como a particulares. El servicio de recolección es irregular y no cubre la totalidad del municipio. Las unidades de recolección están en mal estado y carecen de personal capacitado.

Por otro lado, existen más de 25,000 toneladas de basura y escombros dispersas en el territorio municipal. Se depositaron en forma desordenada más de 5,000,000 de toneladas de basura sin tratamiento alguno en el tiradero de cielo abierto de Chiconautla, el cual se encuentra totalmente saturado.

Para la recolección de basura existía un parque vehicular de 72 camiones. El equipo es antiguo en gran parte y presenta muy malas condiciones mecánicas. Al evaluar su funcionamiento se detectó que sólo se estaba captando o recogiendo aproximadamente el 10% de la basura que se genera en el municipio y que la restante estaba siendo recogido por organizaciones sociales ya que disponían con antelación de permisos para recolectarla.

Calles, parques y jardines

Por otra parte, existe un considerable deterioro en la superficie pavimentada de las colonias, pueblos, fraccionamientos y unidades habitacionales de éste municipio. También prevalece una carencia considerable de equipo para ejecutar adecuadamente los servicios.

Adicionalmente los camellones y espacios dedicados a parques y superficies jardinales, se encuentran invadidos de cascajo, y en consecuencia se requiere inicialmente sanear las superficies disponibles para forestación y reforestación con especies de probada resistencia endémica. Cabe destacar el abandono en cuanto a forestación, debido a que si bien es cierto que el agua es insuficiente también es innegable que en las partes bajas del municipio, el nivel de los mantos freáticos permite de manera natural el desarrollo de los árboles.

El precario equilibrio ecológico de la zona, también es causante de una lamentable imagen urbana que debe revertirse en corto y mediano plazo.

Seguridad pública

El Municipio de Ecatepec de Morelos presenta un serio problema en materia de seguridad pública originado por diversos factores, entre los que encontramos una población creciente y un municipio con crecimiento urbano irregular desarticulado y dificultades de conexión oriente - poniente.

Se cometen actos ilícitos que perturban la paz y la tranquilidad social, que afectan el bienestar, la seguridad y el patrimonio de las familias y en ocasiones lesionan irreparablemente la integridad física e incluso la vida.

Su colindancia con el Distrito Federal y su cercanía con otros municipios conurbados que presentan la misma problemática, propician que el fenómeno de la inseguridad adquiera un carácter metropolitano, generando impactos locales negativos, dada la ubicación estratégica de Ecatepec en el contexto del Valle de México. Paralelamente se encuentra la incorporación de policía municipal que mostró un estado de fuerza insuficiente. Al tomar posesión la presente administración, encontró carencias y deficiencias en la preparación de los elementos; falta de equipo policial, vehicular y armamento; así como de recursos financieros para atender los rezagos y fortalecer su infraestructura.

4.2. LA REALIDAD DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES.

El tema prioritario y programa que mayor atención reclama la sociedad de Ecatepec es un Desarrollo Urbano Sustentable que incluye entre sus principales peticiones: servicios de agua y saneamiento (introducción de agua potable, drenaje, desazolve, alcantarillado y construcción de colectores); alumbrado público, áreas verdes, limpieza y recolección de basura; pavimentación y repavimentación, guarniciones, banquetas, y puentes peatonales, entre otros; electrificación, comunicaciones y transportes, vivienda y protección del ambiente; seguridad pública (incrementar el cuerpo de policías, promover una nueva vocación de servicio, mejor capacitación, aumentar el equipamiento; reforzar la vigilancia y combatir de manera permanente y más eficaz a la delincuencia). Para ello se ha dado la más alta prioridad al reforzamiento de la infraestructura de seguridad pública con la adquisición de 70 patrullas y el mejoramiento salarial de los elementos así como el incremento del seguro de vida.

Para dar respuesta a las múltiples demandas de la sociedad que habitan en el municipio de Ecatepec de Morelos sus autoridades han buscado cumplir su gestión basados en valores de gobierno y administración entre los cuales podemos mencionar:

Calidad de los servicios

Los objetivos del gobierno se orientan a conseguir un mejoramiento sustancial y permanente de la calidad y oportunidad de los servicios públicos municipales, buscando siempre que alcance al mayor número de personas y procurando la participación de la comunidad en su otorgamiento, mantenimiento y rehabilitación.

Legalidad

Todos los servidores públicos se sujetarán, sin distinción, ni jerarquías a las normas jurídicas de índole federal, estatal y municipal. El cumplimiento de la ley será una práctica generalizada que redundará en un mayor respeto y convivencia social. Los órganos de seguridad pública, tránsito y juzgados calificadoros deberán ser un ejemplo de servicio y legalidad. El respeto a los derechos humanos también será uno de los propósitos más vigilados de ésta administración pública.

Estos valores se ven reflejados en el Programa de Desarrollo Municipal 2000 – 2003 pues dentro de sus objetivos menciona: Reestructurar y modernizar la administración pública y otorgar servicios públicos municipales bajo la filosofía de calidad total, fomentando una actitud de valores morales y principios éticos que garanticen la honestidad, la transparencia y la eficiencia en el uso de los recursos.

4.2.1. AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

Es un servicio urbano con dos propósitos: el primero, el de suministrar agua en circunstancias adecuadas para el uso y consumo humano, y el segundo, el de captar y conducir las aguas residuales y pluviales fuera de la localidad para evitar condiciones de insalubridad provocadas por sus contaminantes o por la acumulación que pudiera producirse. En ambos casos con apego a la normatividad, reglamentos y leyes vigentes en materia de salud y protección al ambiente; así como de los criterios de planeación y desarrollo urbano.

En los últimos años se incorporaron más de 20,000 viviendas, a través de constructores y fraccionadores inmobiliarios, lo que ha impactado negativamente en el abasto de agua y demás servicios municipales.

La red de distribución tiene un antigüedad mayor de 25 años la cual carece además de mantenimiento preventivo y correctivo necesario. Se estima en 35% la pérdida de agua en la red y tomas domiciliarias.

4.2.2. ALUMBRADO PÚBLICO.

Es la instalación de un sistema de iluminación a partir de la electrificación existente en todos los espacios destinados al uso común de la colectividad y vía pública en general. responde a la satisfacción de la demanda de seguridad para la integridad física de las personas y de su patrimonio; y se relaciona con el ornato y con la dinámica productiva de la sociedad.

Antecedentes

Al inicio de la presente administración, la Dirección de Servicios Públicos, por medio del departamento de alumbrado público, se dio a la tarea de realizar un levantamiento físico y cuantitativo de la infraestructura en materia del servicio de alumbrado. Una vez que se contó con dicha información se iniciaron las siguientes actividades: reparación de lámparas de alumbrado público, cambio de luminarias de vapor de mercurio y luz mixta, por lámparas de vapor de sodio; incluyendo también los servicios de instalación de luminarias e instalación de nuevos postes con sus bases de concreto y pintura de los mismos.

Cabe mencionar que esta administración efectuó un programa como plan piloto denominado "Reparación de Luminarias en todo el Municipio de Ecatepec", en la cual se repararon, en 45 días, más de 8,000 luminarias generando un total de 37,000 reparaciones en todo el año. A pesar de lo expuesto aún quedan varias zonas por atender, por lo cual el presente programa pretende acrecentar lo ejecutado anteriormente para mejorar las condiciones del sistema de alumbrado público en general.

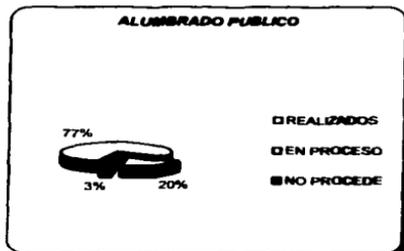
Misión

Mejorar la insuficiencia y calidad del alumbrado público dentro del municipio de tal manera que permita mejorar las condiciones de vida de la comunidad así como de la infraestructura urbana.

Visión

- Reparación de Alumbrado Público;
- Mantenimiento con pintura de postes de Alumbrado Público;
- Instalación de Luminarias Nuevas;
- Cambio de Luminarias Obsoletas;
- Reposición de postes en principales vialidades del municipio;
- Cambio de semáforos obsoletos;
- Mantenimiento a semáforos existentes;
- Colocación de semáforos nuevos en las intersecciones necesarias.

ALUMBRADO PÚBLICO	
REALIZADOS	1839
EN PROCESO	495
NO PROCEDE	83
	2417



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.2.3. LIMPIA Y RECOLECCIÓN.

Tiene como propósito el aseo constante de los espacios comunes y vía pública en general, así como la recolección de los residuos sólidos municipales que se generan en toda la localidad, en los términos legales y administrativos que para el efecto establece la autoridad municipal en apego a la normatividad ambiental, sus leyes y reglamentos aplicables.

Misión

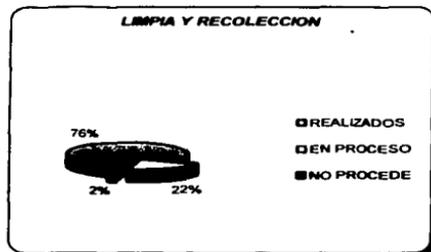
Proporcionar a los ciudadanos del municipio un servicio de limpia y recolección eficaz y eficiente, que permita la participación y la responsabilidad compartida con las organizaciones sociales que demuestren laboriosidad y espíritu de servicio promoviendo con ello, una ciudad confortable con una imagen urbana digna, que estimule la colaboración vecinal.

Visión

- Un municipio con calles y avenidas limpias, debidamente señaladas y con áreas jardinales bien conservadas, en donde no existen tiraderos;
- Un departamento de limpia y recolección, con un sólida presencia comunitaria, constituido en puntal de la nueva imagen urbana;
- Dignificación.

LIMPIA Y RECOLECCION	
REALIZADOS	1482
EN PROCESO	428
NO PROCEDE	41
	1951

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



4.2.4. MERCADOS.

Lugar o local a donde ocurre una diversidad de comerciantes y consumidores para, a través de la oferta y la demanda, vender o comprar según el caso, artículos de primera necesidad. Los mercados municipales son aquellos que dependen administrativa o físicamente del municipio y cuyos locales que los integran son concesionados por el ayuntamiento a los comerciantes que previos trámites correspondientes, demuestran tener a su nombre la cédula de empadronamiento y la autorización sobre el uso específico del suelo del giro comercial que exploten.

4.2.5. CALLES, PARQUES, JARDINES, ÁREAS VERDES, RECREATIVAS Y SU EQUIPAMIENTO.

Calles

Calle es el área dominial que debe tener un nombre, número o cualquier otro indicador que permitan su identificación y localización, y, que está destinado al tránsito urbano. La calle es parte de la vía pública y ésta es todo espacio de uso común, así como el conjunto de redes de infraestructura, que por su propia naturaleza, por el fin a que esté afecto o por disposición legal, sea destinado al libre tránsito y se utilice además para dar acceso vehicular o peatonal, dar iluminación, asoleamiento o ventilación a construcciones y demás sitios públicos o privados.

Mantenimiento a obras viales

Es la actividad realizada para conservar en condiciones seguras de tránsito vehicular las vialidades del municipio, contribuyendo a la creación de una funcional imagen urbana, reduciendo costos de operación y mantenimiento.

Antecedentes

El crecimiento demográfico que se ha manifestado en el municipio de Ecatepec ha contribuido en el incremento de las vías de comunicación terrestre y como consecuencia una circulación constante del parque vehicular dentro del municipio.

Lo anterior ha originado un constante deterioro de dichas vías de comunicación, al inicio de la presente administración se encontraron varios problemas tanto en la vialidades primarias como en secundarias; las cuales se tocaron en forma primordial en las actividades de bacheo con asfalto, balizamiento, mantenimiento con pintura de las guarniciones, así como los trabajos de retiro de escombros de las vialidades mencionadas.

Misión

Con el propósito de superar lo realizado en el primer año se pretende impulsar con el presente programa y con la idea de mejorar la circulación de los vehículos dentro del municipio y con ello incrementar la productividad de la comunidad y a desplazarse por las vialidades de la mejor forma posible y libre sin obstáculos, buscando con ello reducir los tiempos de traslado.

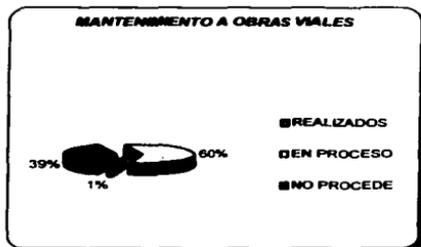
El incremento de las actividades de bacheo, balizamiento y señalización mejorarán sustancialmente el entorno urbano brindando a la ciudadanía seguridad y comodidad vial al transportarse por calles y avenidas del municipio.

Visión

- Incrementar en un 50% los volúmenes de bacheo; -Incrementar la cantidad de señalamientos horizontales como verticales tanto en vialidades primarias como secundarias;
- Mejorar e incrementar el mantenimiento en guarniciones, así como la pinta de las mismas en vialidades primarias;
- Incrementar el encalado de bardas con publicidad y grafitis;
- Retiro de escombros y cascajo en camellones y avenidas del municipio.

REALIZADOS	806
EN PROCESO	1229
NO PROCEDE	30
	2065

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Parques y jardines

Son las áreas destinadas a la recreación y esparcimiento de la colectividad, así como al ornato de la ciudad, éstas deben mantener una proporción equivalente a la superficie urbanizada y a la población existente, para la conservación del equilibrio ecológico de la localidad. **Antecedentes**

La Dirección General de Servicios Públicos, por medio del Departamento de Parques y Jardines, durante el primer año de esta administración ha mejorado sustancialmente el entorno urbano, con una forestación y mantenimiento de áreas verdes de parques urbanos.

Previo a lo anterior se retiraron grandes cantidades de escombro en los camellones y cunetas de las vialidades con la finalidad de poder realizar la forestación mediante el mejoramiento del sustrato. Así mismo el departamento mantiene y opera el Vivero Municipal, por medio del cual se suministran mediante licitaciones públicas así como la reproducción de algunas especies.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Misión

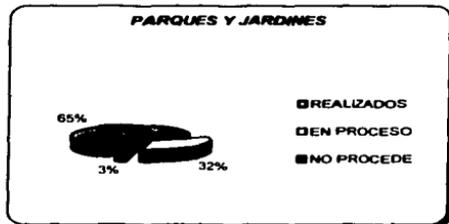
De acuerdo a las condiciones y necesidades que encontraron en el Municipio de Ecatepec en el primer año de la presente administración, es conveniente la implementación de éste programa con la finalidad de continuar con la rehabilitación y el mantenimiento de las áreas verdes del municipio, y con ello reducir los índices de contaminación provocados por las zonas industriales y el flujo vehicular intenso que se presenta. Con lo anterior se mejorarán las áreas de esparcimiento y recreación así como la imagen urbana.

Visión

- Incrementar la recuperación, conservación y mejoramiento de las áreas verdes con la finalidad de que las condiciones climáticas, ecológicas y de vida sean de calidad;
- Incrementar la forestación con árboles y plantas de ornato en áreas deforestadas y aprovecharlas en áreas verdes, evitando con ello invasiones o tiraderos de basura;
- Incrementar el retiro de basura y escombros en áreas olvidadas y habilitarlas como áreas verdes;
- Incrementar la poda de árboles mediante un programa de subcontratos;
- Mejorar sustancialmente las instalaciones del Vivero Municipal.

REALIZADOS	570
EN PROCESO	276
NO PROCEDE	24
	870

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



4.2.6. SEGURIDAD PÚBLICA.

Existe un pronunciamiento generalizado de la población de Ecatepec, que refiere un alto índice de corrupción en la mayoría de las corporaciones de policía, lo cual obedece a una falta de mística de servicio y la impunidad como un arraigado vicio que permite la reincidencia de actos ilícitos; y también, sin que ello justifique los abusos, se vienen presentando una serie de practicas inmedidas por parte de los policías, en el sentido de que se pagaban las reparaciones de las patrullas, comparaban sus propios uniformes y equipos.

Asimismo, los bajos salarios y mínimas prestaciones hacian poca atractiva y motivante la actividad de seguridad pública, en la óptica de algunos elementos. Por otro lado el seguro de vida era muy limitado en su monto.

Adicionalmente, se registra un alto flujo de vehiculos de servicios público y privado; así como la expansión del comercio y servicios entre otros, lo que genera necesidades de una mayor cobertura del cuerpo de seguridad pública.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Se requiere incrementar el número de elementos a fin de que brinden el servicio de manera eficiente las 24 horas, además de atender la cobertura requerida. La plantilla actual del cuerpo de seguridad pública incluye 724 elementos, que se dividen en dos turnos. Esto significa que si tomamos como base 3,000,000 de habitantes en Ecatepec, se observa que un elemento tiene la responsabilidad de atender a 8,287 habitantes, lo cual contrasta con el parámetro convencional que es de un elemento por cada 500 habitantes.

Analizando la problemática en términos territoriales, observamos que 540 asentamientos integrados por colonias, fraccionamientos, unidades habitacionales y pueblos del municipio son atendidos por 362 elementos.

El parque vehicular está integrado por menos de cien patrullas que se encuentran en regular estado de uso y que evidentemente son insuficientes para atender las necesidades del municipio.

Por otra parte, eran reiteradas las quejas respecto al mal comportamiento de los agentes de tránsito. Sobre el particular los elementos que han sido sorprendidos en conductas ilegales son objeto de sanciones severas, porque el propósito del actual gobierno es ceñirse a la legalidad y al bien común.

4.3. CONSIDERACIONES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN LA VIDA CONDOMINAL.

La acelerada urbanización que experimentó Ecatepec en los últimos 40 años, derivó en una ocupación explosiva de la tierra en la que destacaron fenómenos de invasión de terrenos, generando un desarrollo urbano caótico e irregular.

Las expectativas creadas por la instalación de industria en el territorio municipal, primero con la empresa Sosa - Texcoco y después en las décadas de los 50's y 60's con muchas más, pronto se observó como un problema, ya que se confundían los usos del suelo (industriales y habitacionales) con la consecuente incidencia de fenómenos de contaminación y saturación urbana. Por otra parte, la orografía obstaculiza la dotación de servicios. La explotación que han sufrido las áreas boscosas, la desecación de la cuenca producto de la sobreexplotación de los mantos acuíferos, entre otros factores, propician tolvaneras, erosión eólica, y el hundimiento del suelo, con la consecuente pérdida de la flora y fauna propias de la región. Un ejemplo lo constituyen, la Sierra de Guadalupe y la zona del Caracol, las cuales han perdido su carácter ecológico que es preciso recuperar en corto plazo.

Hay amplias zonas donde se carece de la adecuada infraestructura y equipamientos urbano, lo que origina una distribución irregular de la población y de las actividades económicas.

Por otra parte, la situación en la que se encuentran los pueblos del municipio, es de deterioro y falta de mantenimiento. La pavimentación, construcción de guarniciones, banquetas y el equipamiento urbano en general no ha sido el suficiente para atender las necesidades de la población.

Asimismo, la imagen urbana del municipio muestra signos de gran deterioro.

Diversos asentamientos irregulares se encuentran en terrenos federales, estatales, municipales, reservas ecológicas y zonas de alto riesgo. Ello provoca conflictos sociales, políticos y técnicos por cuanto a los servicios básicos se refiere.

El acelerado crecimiento de la población ha provocado, entre otras cosas, controversias sobre la tenencia de la tierra y posesiones al margen de la ley, con su secuela de viviendas carentes de las condiciones mínimas de higiene y ausencia de servicios.

La creciente demanda de espacios habitacionales, ha generado la venta ilegal de terrenos de origen ejidal y/o comunal por especuladores que los venden de manera fraudulenta, afectando principalmente a la población de escasos recursos y provocando incertidumbre en la tenencia de la tierra. Esto ha propiciado además, invasiones en las áreas de protección ecológica y en zonas de alto riesgo. Respecto a los usos urbanos del suelo en Ecatepec destacan los habitacionales con el 47.8%.

Dadas sus características demográficas y geográficas, el Municipio de Ecatepec de Morelos ha sido una zona altamente susceptible a la expansión de la mancha urbana. Una de las más frecuentes demandas de la sociedad de Ecatepec es atender la problemática social generada por la dinámica propia del crecimiento urbano, que demanda suelo para vivienda, infraestructura de servicios y equipamiento urbano; por ende, la necesidad de llevar a cabo tareas tendientes a solucionar la irregularidad en la tenencia de la tierra y procurar el mejoramiento de las condiciones de vida de los legítimos poseedores de los predios y sus familias.

Los condominios en el municipio de Ecatepec de Morelos, constituyen parte fundamental para la satisfacción de una necesidad primaria (vivienda), cuyos habitantes no están exentos de requerir de las autoridades municipales la óptima prestación de los servicios públicos como: agua potable, alcantarillado, drenaje, limpia y recolección de basura, alumbrado público, calles, parques y jardines, seguridad pública, entre otros.

Como ya ha quedado asentado, dentro de las actividades más importantes del gobierno municipal destaca la prestación de servicios públicos al común de los ciudadanos, en virtud de lo cual las personas sometidas al régimen condominal deberán ser susceptibles del mismo derecho.

Para que las autoridades municipales cumplan con dicha obligación es necesario considerar a los servicios públicos en sus múltiples facetas (económica, administrativa, política y social). Actualmente el tema de los servicios públicos es de singular relevancia pues los gobiernos municipales demuestran especial preocupación por alcanzar mejores resultados que conduzcan a una eficiencia financiera y administrativa cuyos efectos eleven la calidad de vida de los ciudadanos reflejándose en una percepción positiva sobre la actuación gubernamental. Un buen empleo de los recursos públicos coloca a la provisión de servicios por parte del gobierno (federal, local y municipal) en una situación de competencia requiriendo que sean eficaces y eficientes con la finalidad de satisfacer necesidades ciudadanas.

Para poder referirnos a los servicios públicos debemos tomar en cuenta varios puntos, a saber:

- La determinación económica de los grados de intervención que se pueden asumir;
- El contexto donde se busca el uso eficiente de los escasos recursos ante la demanda ciudadana;
- Perseguir la satisfacción de necesidades básicas asociadas al incremento mínimo de la calidad de vida de los ciudadanos;
- Favorecer una infraestructura base que constituya una eficiente plataforma un desarrollo autosustentable de largo plazo;
- Considerar las características regionales en el establecimiento de estrategias de solución, comprendiendo desde la determinación de las formas de prestación de servicios hasta los mecanismos de participación ciudadana y rendición de cuentas.

Las deficiencias en la planeación de desarrollo urbano se han reflejado en la Ciudad de Ecatepec pues se reporta un alto índice de irregulares asentamientos humanos, que traen como consecuencia directa la falta de prestación de servicios públicos básicos por parte de las autoridades municipales.

Este fenómeno podríamos asegurar con relativa exactitud, no se presenta en los condominios, que han venido proliferando en todo el Estado de México como un mecanismo gubernamental para dar respuesta a la creciente demanda de sectores sociales de "escasos recursos" de tener acceso a una vivienda digna.

En el mismo tenor de ideas, a continuación realizaremos algunos señalamientos sobre la prestación que hacen las autoridades municipales de algunos servicios públicos a los habitantes de los condominios ubicados en el municipio de Ecatepec de Morelos.

Empezaremos, por el servicio básico por excelencia, proporcionar agua potable y drenaje el que es prestado en los siguiente términos:

- La infraestructura necesaria para dotar del suministro de agua potable y drenaje a cada una de las viviendas que componen el conjunto habitacional será realizado por la Constructora y/o Fraccionadora de que se trate, siguiendo las bases de proceso constructivo que se les marque y requiera en la Gaceta que autorizó dicho proyecto;
- Las Constructoras y/o Fraccionadoras en algunos casos, crean un sistema de abastecimiento por medio de un (as) cisterna (s) un y tanque (s) elevado (s) que funcionarán por medio de bombeo y abastecerán por gravedad a todas y cada una de las viviendas con la misma presión;
- En el caso del drenaje el ramaleo interior de la vivienda será de tubería y conexiones de cobre para los servicios de agua fría y caliente. La red sanitaria será de PVC sanitario conduciendo el interior de la vivienda a la línea principal;

- A los condóminos (poseedores de una casa en condominio), se les hace la recomendación de no poder construir cisternas o colocar tinacos para su abastecimiento personal, pues en caso de hacerlo automáticamente las constructoras y/o fraccionadoras dan por terminadas las pólizas de garantía que les son expuestas el día de la entrega de su vivienda;
- Se hace del conocimiento de los condóminos su obligación de realizar el contrato con el organismo operador del agua potable que corresponda en cada municipio o delegación, para el caso de Ecatepec será el Sistema de Agua Potable, Abastecimiento y Saneamiento de Ecatepec (S. A .P. A .S .E.), además deberán pagar por única vez la formalización del abasto de agua potable, así como el derecho de uso del drenaje municipal, de acuerdo a los costos fijados, que incluyen el pago de cuota anual por su consumo, situación que se presenta en el Municipio de Ecatepec de Morelos.

Después de haber puntualizado las bases en la prestación de estos servicios, podemos desprender que en el momento en que los condóminos cumplen con sus obligaciones ante las autoridades municipales tendrían todo el derecho de poder exigir de las mismas un adecuado suministro del agua potable y eficiente servicio de drenaje, situación no apegada a la realidad, pues aunque no en todos los casos pero si en gran número, las personas usuarias se quejan de la constantes irregularidades en dichos servicios.

En segundo término, pero no menos importante, lo constituye el alumbrado público, que se efectúa de la siguiente manera:

- La infraestructura necesaria para proporcionar alumbrado público a los conjuntos habitacionales, será efectuada por la Comisión Federal de Electricidad, Compañía de Luz y Fuerza del Centro o algún otro organismo auxiliar de las mismas, cumpliendo con las especificaciones y acuerdos que realicen con las Constructoras y /o Fraccionadoras con apego a la Gaceta que autorizó dicho proyecto;

➤ Se hace la recomendación a los condóminos de que al recibir su vivienda y aunque no la habiten de inmediato, tendrán que contratar el suministro eléctrico para comprobar que el circuito eléctrico de su vivienda funcione adecuadamente, de no ser así podrán exigir del vendedor (constructora y /o fraccionadora) les haga efectiva su póliza de garantía correspondiente. Al hacer dicha contratación pagan los derechos especificados en su recibo de consumo con las siglas D. A. P. (Derecho de Alumbrado Público) y D. S. C. I. B. (Derecho de servicios comunes).

Como quedo asentado, el suministro del alumbrado público en los conjuntos habitacionales y aunque los condóminos efectúan sus pagos correspondientes, y las constructoras y/o fraccionadoras les hacen hincapié de no conectarse clandestinamente (colgarse o colocar diablitos), pues se harán acreedores a las sanciones y multas por el uso ilícito de la energía eléctrica, motivados por la imperiosa necesidad del suministro recurren a ésta práctica frecuentemente pues la Compañía de Luz y Fuerza no brinda el servicio para sus viviendas hasta en tanto no se compruebe el 70% de habitabilidad solicitado para colocar los medidores necesarios.

Aún en la actualidad podemos observar que existen varios conjuntos habitacionales que carecen del servicio de alumbrado público, generando una problemática de diversa índole, la más común actos delictivos en el interior de los mismos.

Por otro lado, el servicio de limpia y recolección de basura presenta las siguientes directrices:

➤ Aunque en primer término, podríamos pensar que éste servicio se brinda de manera diversa a cualquier comunidad (colonia, pueblo, ranchería, etc), no es así, como sabemos los recursos humanos, económicos y materiales con los que cuenta el municipio de Ecatepec de Morelos, son reducidos en comparación con la población con la que se cuenta, de ahí que se busque optimizar el servicio a través de la celebración de acuerdos y convenios con organizaciones sociales como CNC y UPREZ, para que brinden el servicio adecuadamente;

- El municipio ha tomado ciertas acciones para mejorar el servicio, entre ellas podemos mencionar la instalación en puntos estratégicos de contenedores en los que el común de los habitantes podrán acudir a depositar su basura, medida poco eficaz debido a que la recolección se presenta irregularmente, lo que provoca un foco de infección y fauna nociva, en detrimento de la salud de los habitantes, tomando en cuenta que el municipio genera aproximadamente 1700 toneladas de basura diariamente;
- Para que las organizaciones sociales brinden el servicio a los condominios sólo es necesario un acuerdo entre la comunidad y los representantes de dichas organizaciones, los cuales estipularán la forma en que brindarán el servicio recibiendo como contraprestación una cuota fija o la establecida a criterio de los usuarios.

Otro servicio que se brinda a los condominios en el municipio de Ecatepec de Morelos lo constituye el mejoramiento y mantenimiento de calles, parques y jardines.

- Debemos señalar que aunque no en todos, pero si en su mayoría los conjuntos habitacionales se encuentran pavimentados incluso antes de la entrega de las viviendas, hecho que deja al municipio sólo la tarea de dar el mantenimiento adecuado;
- En el caso de parques y jardines, en la Gaceta que autorizó el proyecto existen señalamientos específicos sobre las áreas verdes, de recreación y deportivas con que deberá contar la población de dicho condominio, éstas áreas y su equipamiento es proporcionado por las Constructoras y /o Fraccionadoras denominadas "áreas de donación".

Un tema trascendental lo constituye la Seguridad Pública. En este rubro, y aunque sabemos de las enormes carencias que tiene nuestro municipio, su participación dentro de los condominios queda reducida a una serie de "rondines" esporádicos efectuados en el interior de los conjuntos habitacionales.

En algunas unidades habitacionales son los propios habitantes los que pagan su seguridad a través de sus cuotas de vigilancia, celebrando contratos con empresas de seguridad privada y estableciendo el tiempo y la forma en la cual serán brindados.

También al organizarse los habitantes de un condominio buscan su seguridad implementando diversos sistemas entre los que podemos mencionar:

- Elevación de bardas perimetrales del condominio;
- Colocación de un sistema de alarmas vecinales;
- Colocación de malla ciclónica sobre la barda perimetral;
- Colocación de interfono y videófono;
- Instalación de circuitos cerrados;
- Instalación de puertas eléctricas.

Es el momento propicio, para hacer mención que los condominios tienen dos fases muy importantes, una de ellas es la entrega que se hace de las viviendas a los condóminos y otra es la "municipalización" (proceso mediante el cual se lleva a cabo la entrega ante las autoridades estatales en primer lugar y posteriormente al municipio en donde se ubique dicho inmueble, con la finalidad de que se constate que la Constructora y/o Fraccionadora ha dado cabal cumplimiento a los requerimientos estructurales y legales, establecidos por las autoridades correspondientes bajo las que se otorgó la autorización de dicho proyecto). Es importante señalar que éste proceso incluye las viviendas en sí y las áreas de donación solicitadas.

La mayor problemática que vive la comunidad que habitan los condominios ubicados en el municipio de Ecatepec de Morelos es la incertidumbre de no saber ante quien dirigir sus peticiones e inconformidades que se originan con la prestación de los servicios públicos básicos.

Por un lado, las Constructoras y/o Fraccionadoras se justifican en el hecho de ya no estar obligados a realizar dichas tareas. Y por el otro, las autoridades municipales se amparan con el argumento de "no estar municipalizados", provocando que los condóminos se organicen para solucionarlas.

CAPÍTULO V
PROGRAMA PARA EL APROVECHAMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS
EN CONDOMINIOS EN EL MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS

5.1. AUTORIDADES MUNICIPALES.

5.1.1. OBSERVANCIA DE LOS ORDENAMIENTOS LEGALES.

Por disposición del artículo 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley Suprema en nuestro país, sabemos que las autoridades municipales tendrán la obligación de prestar los servicios públicos que ella misma especifica y los demás que las legislaturas locales designen según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los municipios, considerando su capacidad administrativa y financiera.

Además contempla la opción de que los municipios se asocien para una adecuada prestación de los servicios públicos. Asimismo, podrán celebrar convenios para que de manera directa o a través de algún organismo, otorguen alguno de ellos, o bien se presten o ejerzan coordinadamente por el Estado y el propio municipio.

Es así, que podemos asegurar que las autoridades municipales deberán prestar de una manera eficaz y satisfactoria los servicios públicos básicos, pues es una de sus principales funciones, pudiéndolo hacer de manera directa o delegando esa prestación a organismos auxiliares, a través de los convenios que realice con ellos.

Aunado a lo anterior la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México determina en su artículo 112 que sus municipios poseen las atribuciones que establece la Constitución Federal, teniendo a su cargo las funciones y servicios públicos que ella señala.

De ahí, se traduce que el municipio de Ecatepec de Morelos, origen de nuestra investigación, perteneciente al Estado de México, tendrá a través de sus autoridades, la obligación de prestar los servicios públicos enunciados por la Ley Suprema y los que se requieran en virtud de las necesidades de sus habitantes.

Es importante mencionar que las autoridades municipales de Ecatepec de Morelos, procuran la prestación de los servicios públicos vitales para una gran parte de su población, sin embargo, lo hacen sin satisfacer la totalidad de las necesidades, siendo su responsabilidad cubrirlas, además, deberán hacerlo de manera óptima, pues de esa forma darían fiel cumplimiento a lo establecido por las leyes respectivas.

En el mismo sentido que la Constitución Federal, la Ley Orgánica en sus artículos 31, 125, 126 y 127 y el Bando Municipal en sus preceptos 39, 40, 41, 42, 48, 54, 57, 58, y 79 establecen que las autoridades del ayuntamiento tendrán a su cargo la prestación, explotación, administración y conservación de los servicios públicos municipales, ya sea de manera directa o mediante órganos auxiliares al convenir, contratar o concesionar en términos de ley, la ejecución de obras.

A pesar de que las leyes aplicables, aceptan la posibilidad de convenir, contratar o concesionar la prestación de los servicios públicos, las autoridades municipales no lo aplican, pues de hacerlo, probablemente habría un mejoramiento en su prestación y así un avance que provocaría un mayor nivel de vida de los ecatepecenses.

Entre lo que establecen estos preceptos, está que se deberán concluir las obras iniciadas por administraciones anteriores y dar mantenimiento a la infraestructura e instalaciones de los servicios públicos municipales. Lo que podrán realizar mediante la creación de unidades administrativas necesarias para el adecuado funcionamiento de la administración pública municipal y para la eficaz prestación de los servicios públicos, las que podrán elaborar y poner en ejecución programas de financiamiento de los servicios para ampliar su cobertura y mejorar su prestación.

En éste orden de ideas sería benéfico que el ayuntamiento del municipio de Ecatepec de Morelos, creará más unidades administrativas que coadyuvaran en la prestación de dichos servicios, pues se generaría una mayor organización, control y aprovechamiento de los recursos humanos, económicos, y materiales que posee, lo que se reflejaría en la dotación de ellos.

Los ordenamientos antes citados consideran que para satisfacer las principales necesidades de la población deberán otorgar los siguientes servicios públicos: Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Saneamiento, Aguas residuales y tratadas; Alumbrado Público; Limpia, Recolección, Traslado, Tratamiento y Disposición final de residuos; Mercados y Centrales de abasto; Panteones; Rastro; Calles, Parques, Jardines, Áreas verdes, recreativas y su equipamiento; Seguridad Pública y Tránsito; Embellecimiento y Conservación de los poblados, centros urbanos y obras de interés social; Asistencia social, en el ámbito de su competencia; Empleo; y Cultura.

Pero en la práctica, la realidad es que las autoridades municipales de Ecatepec, proveen y procuran sólo algunos de los servicios antes mencionados y no todos, pues según ellas los recursos no son suficientes para lograr una satisfacción completa, dejando de tal forma muchas necesidades sin cubrir, originando que el nivel de vida en algunas de sus zonas sea verdaderamente precario.

Existe, además la disposición de que cuando los servicios públicos son prestados directamente por el ayuntamiento, estos serán supervisados por los regidores o por los órganos municipales respectivos, en la forma que determine esta Ley y los reglamentos aplicables. Lo antes expuesto, no se cumple o por lo menos no totalmente, debido a la carga de trabajo que generalmente argumentan, de ser así y de existir una buena vigilancia en la prestación de los servicios, se evitarían retrasos, averías, y hasta destrucciones, pues un mantenimiento constante no causaría gastos que a veces y en una situación de emergencia tienen que realizarse, ocasionando un menoscabo en los recursos que a su vez produce un desajuste económico que repercute en la distribución general.

Es de notar que la **legislación** mencionada contempla la posibilidad de que los particulares podrán participar en la prestación de servicios públicos, conforme a las bases de organización y bajo la **dirección** que acuerden los ayuntamientos. Asimismo se podrá concesionar a terceros la **prestación** de dichos servicios, a excepción de los de Seguridad Pública y Tránsito, **preferiéndose** en igualdad de circunstancias a vecinos del municipio.

Si las autoridades **cumplieran** con la disposición que antecede, el municipio tendría un apoyo más en la **prestación** de los servicios, pues ese compromiso estaría dividido y por ende, habría **menos** carga de trabajo, invirtiendo ese tiempo en una **vigilancia** de calidad en su suministro.

Es importante señalar **que dentro** de la administración del municipio de Ecatepec de Morelos existe una **Dirección General** de Servicios Públicos, encargada de planear, realizar, supervisar, controlar y **mantener** en condiciones de operación los servicios públicos municipales como: **limpia** y disposición de desechos sólidos, alumbrado público, mantenimiento de **vialidades**, parques y jardines, áreas verdes y panteones, de conformidad con el **reglamento** de servicios público de limpia y disposiciones de desechos, y demás **disposiciones legales** aplicables.

Además, otra de las **unidades** que forma parte de la administración municipal ecatepeense es la **Dirección General** de Educación, Cultura e **Identidad Municipal**, dedicada a cuidar esos **aspectos**; **impulsando** el desarrollo de las **bibliotecas** públicas municipales; **promoviendo** el **deporte** y la recreación mediante **planes** y **programas**; asimismo la coordinación de **mercados**, tianguis y vía pública que se encarga de regular la administración y funcionamiento de las actividades comerciales en los mercados municipales, tianguis, puestos **fijos**, **semifijos** y de **ambulantes** y **facultada** para expedir permisos, regularizaciones, reubicaciones y retiro de dichos comerciantes, las que deberá observar en su **estructura** y funcionamiento lo dispuesto en la Constitución General de la República, la **particular** del Estado, la Ley Orgánica Municipal, el Bando, los reglamentos municipales **de la materia** y demás **disposiciones legales**.

Se puede observar, entonces que de alguna manera el municipio en cuestión cumple con la disposición de crear unidades administrativas, para un mejor desempeño, tratándose de servicios públicos, sin embargo su alcance no ha sido suficiente para la total satisfacción de necesidades.

Si se crearan unidades administrativas para brindar cada uno de los servicios en específico, como los ejemplos citados, la prestación de éstos sería más ordenada y completa, pero lamentablemente, por razones de carácter político, económico y social, no se instituyen, lo que origina un constante retraso en su prestación.

Una de las leyes de nueva creación pero no menos importante para el desarrollo de nuestra investigación es la "Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México."

Ordenamiento que establece en su artículo 44, la obligación de las autoridades municipales de proporcionar a los condominios los servicios públicos de su competencia, imponiendo a los ayuntamientos otorgar los servicios 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.

Esta nueva ley, establece que el ayuntamiento, a través de sus autoridades, no sólo tendrán la obligación de otorgar servicios públicos a las comunidades de su territorio, sino que ahora ese derecho se extiende a las personas que viven bajo el régimen de propiedad condominal, pues anteriormente, no existía disposición alguna que comprometiera a las autoridades municipales a cumplir con ello, por lo que la prestación de servicios públicos que brindaban a los condóminos eran en forma de "apoyo" de manera eventual e incompleta, pero actualmente, deberán darles, por lo menos, igual prestación, atención y mantenimiento a las unidades habitacionales o condominios, generando un nivel de vida más digno a las personas que los habitan.

5.1.2. MANEJO ADECUADO DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS, MATERIALES Y HUMANOS CON LOS QUE CUENTEN.

Recursos económicos

Si existiera por parte de las autoridades municipales una mejor distribución de los recursos económicos que **obtiene**, a través, de los impuestos y contribuciones que recibe de sus habitantes, esto se reflejaría en la optimización de la prestación de servicios públicos, sin embargo, sabemos que dichos recursos son destinados a otras funciones o necesidades que en algunos supuestos son de menor importancia, o bien se desaprovechan en fugas que llegan a actualizar en una administración.

Es trascendental, para el mejoramiento de la prestación de servicios públicos que nuestras autoridades municipales planeen u organicen de manera que los medios económicos sean distribuidos de forma equitativa, provocando así una repartición fructuosa. Conforme a la "Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México", en la actualidad dichas autoridades tienen la obligación de invertir parte de esos recursos en la prestación de servicios públicos a las personas que viven bajo el régimen en Condominio, ya que hasta nuestros días hemos podido observar, que estas personas carecen de algunos de ellos, viviendo en condiciones precarias, debido a que no cuentan ni siquiera con los servicios públicos básicos.

Recursos humanos

Otro elemento importante en la optimización de prestación de servicios son los recursos humanos, pero no sólo es contar con ellos, sino hacerlo de manera benéfica, gente con espíritu de servicio en pro de los vecinos ecatepenses, y en el caso que nos ocupa de los condóminos, por lo que es necesario personal eficiente que se comprometa a realizar todo lo que esté de su parte, aprovechando al máximo los recursos económicos que el ayuntamiento otorga, para brindar satisfactoriamente dichos servicios.

Por ejemplo, tratándose del servicio de limpia y recolección en el municipio de Ecatepec, al principio de la actual administración había 217 personas en recolección; 94 personas en barrido que estaban asignadas al departamento de remozamiento de vialidades, ahora llamado departamento de mantenimiento de obras viales. Al día 1° de septiembre, se transfieren 94 personas hacia el departamento de limpia y recolección. Actualmente el departamento de limpia y recolección tiene: 293 personas en recolección, 94 en limpia, 389 personas en limpieza del municipio por diferentes conceptos.

Con el ejemplo anterior, se puede comprobar que se han dado avances, respecto al servicio de limpia y recolección, sin embargo estos no han sido suficientes para cubrir las necesidades actuales, por lo que es importante que las autoridades municipales contraten personal encargado de la prestación de éste y otros servicios públicos municipales, pues ahora que tienen la obligación de otorgarlos a los condominios, será mayor la demanda y por tanto los empleados con los que cuenta el ayuntamiento, serán pocos para lograr el fin que se persigue.

Recursos materiales

La mencionada distribución equitativa de los recursos económicos, ocasionaría una progresiva inversión en recursos materiales que ayudaría a cumplir con el propósito de la satisfacción eficaz de prestación de servicios públicos municipales en los condominios, pues al tener las herramientas imprescindibles, se ocasionaría una prestación y mantenimiento adecuado e inmediato de dichos servicios.

El actual gobierno del municipio de Ecatepec de Morelos, podría implementar medidas para la optimización en la prestación de servicios públicos en los condominios entre las que se sugieren:

Agua y saneamiento

- Crear una cultura de **participación de los condóminos** para la reparación y mantenimiento de las obras hidráulicas y pozos;
- Realizar acciones que mejoren la calidad del agua, procurando el mantenimiento de las líneas y **redes de conducción** y suministro;
- Promover entre los **condóminos** acciones de concientización para reducir el consumo del servicio, además de no permitir las fugas de agua en las tomas domiciliarias;
- Facilitar el pago al **condómino** del servicio, condonando multas y recargos cuando proceda, que los favorezcan, concientizándolos para que cumplan con los pagos por el consumo con **la finalidad de beneficiar a un número mayor de condóminos con el subsidio del vital líquido**;
- Gestionar ante algunas **dependencias federales y estatales**, el aumento de los caudales para el suministro **eficiente** para los condominios que carecen del líquido;
- Implementar un sistema de **aguas residuales**.

Con lo anterior se pretende que el gobierno municipal logre un abasto oportuno y suficiente de agua potable en todos los condominios del municipio, dando particular énfasis a las zonas que padecen insuficiencias y carencias del vital líquido además de promover entre la comunidad ecatepense un aprovechamiento adecuado y racional del agua, a partir de una cultura que evite su desperdicio.

También se busca mejorar la calidad de los servicios de drenaje para optimizar el desalojo de aguas residuales y abatir gradualmente las inundaciones y las secuelas que provoca en la infraestructura vial, industrial y habitacional.

Alumbrado público

En cuanto al alumbrado público se podría:

- Fortalecer las acciones de electrificación y alumbrado público principalmente, en condominios de mayor rezago social; sin descuidar las vías primarias y áreas recreativas;
- Utilizar materiales eléctricos de calidad y aplicar alternativas que permitan el ahorro de energía.

Teniendo como objetivo gestionar la cobertura del servicio de electrificación para mejorar la calidad de vida de los condóminos.

Limpieza y recolección

Respecto al servicio de limpia y recolección es conveniente:

- Promover las actividades de recolección entre los condóminos;
- Permitir que los condóminos expongan sus ideas, intervengan en asuntos de recolección, dejando de ser una decisión unilateral;
- Elaborar y aplicar un reglamento adecuado para las condiciones del servicio de limpia y recolección;
- Distribuir los ingresos del vertedero, por concepto del pago que efectúa cada recolector ante tesorería;
- Procurando que el servicio de limpia y recolección se preste de forma más óptima y bajo la premisa de que entre más transparente sea su organización y desarrollo, más benéfico podrá resultar su prestación.

Seguridad pública y tránsito

La seguridad pública y de tránsito es importante por lo que podría:

- Procurar que los elementos operativos de seguridad pública y tránsito cuenten con una mayor formación en la Academia de Policía Municipal;

- Revisar y mejorar las prestaciones económicas, laborales y seguro de vida de los elementos de seguridad pública y tránsito, conforme a las posibilidades presupuestales, así como otorgar estímulos y recompensas a los elementos que muestran un buen desempeño;
- Organizar operativos permanentes de seguridad dentro y alrededor de los condominios, con el objetivo de proteger a sus habitantes, sobre todo en aquellas zonas de mayores índices delictivos;
- Implementar un sistema avanzado de alarma en red dentro de los condominios, que este comunicado con los elementos operativos de seguridad pública;
- Intensificar la participación de los condóminos, mediante programas de seguridad pública, involucrando los Consejos de Participación Ciudadana; Delegados, organizaciones civiles y agrupaciones sociales;
- Fortalecer la infraestructura física y el equipamiento de la policía dando prioridad a la dotación de patrullas y armamento, y a la creación de condiciones laborales, que propicien la honestidad, la transparencia y el reconocimiento a la lealtad, capacidad y entrega de los policías;
- Desarrollar una iniciativa para crear y motivar la comunicación de policía con los condóminos, que prevenga los delitos;
- Prevenir la irregularidad en los asentamientos humanos a través de la revisión de los planos autorizados de lotificación;
- Resolver los asentamientos irregulares actuales, con cordialidad y respeto y establecer soluciones jurídicas que contengan y reviertan las acciones de irregularidad;
- Delimitar la zona urbana actual, la zona urbanizable y la zona no urbanizable o de reserva ecológica, con el objeto de iniciar o planear la instalación de infraestructura urbana necesaria;
- Mantener a través de la señalización, reforestación y enmallado, la protección a los predios recuperados o susceptibles de invasión.

Lo primordial con esto es, **garantizar la integridad física y patrimonial de las personas, así como preservar la paz, el orden y la tranquilidad públicas, actuando siempre bajo los principios de legalidad, profesionalismo, eficiencia y honradez. Asimismo coadyuvar a reducir el índice de criminalidad, con base en un eficaz y eficientes servicios de seguridad pública.**

Promover la **coordinación de esfuerzos con los tres niveles de gobierno involucrados, a efecto de fortalecer las acciones conjuntas de seguridad pública en el municipio.**

Se pretende establecer una **política de seguridad pública, que de manera integral combata frontal y sistemáticamente la delincuencia dando respuesta a una de las más sentidas demandas sociales. Instrumentando un nuevo modelo de seguridad pública involucrando la plena y consistente participación de los condóminos, construyendo una nueva cultura de la seguridad pública.**

5.1.3. PUBLICIDAD EN LOS MEDIOS MASIVOS DE COMUNICACIÓN.

Una opción que podrían utilizar las autoridades municipales para evolucionar en la prestación y aprovechamiento de los servicios públicos, es la **publicidad de programas y actividades en los medios masivos de comunicación, ya que su gran demanda y audiencia ayudarían a optimizar su prestación.**

Es visible, que en la actualidad los medios masivos de comunicación como son: **radio, televisión, diarios e incluso la comunicación electrónica (internet), entre otros, constituyen un recurso de gran difusión para eventos de cualquier índole, aún de situaciones poco relevantes, utilizándolos a veces en cuestiones de menor importancia, en cambio, sería conveniente que tales medios se emplearan en dar a conocer, planes, proyectos e ideas que permitan el progreso en la prestación de servicios públicos.**

Además, al acrecentar la difusión de información, los condóminos, adquirirían conocimientos sobre sus derechos y obligaciones, ocasionando que al estar debidamente enterados, podrían aprovechar mejor los recursos tanto económicos y materiales que otorga el ayuntamiento para la prestación de los servicios públicos municipales.

Entonces, los condóminos colaborarían con las autoridades municipales, pues sería benéfico, que a través de los medios de comunicación, además de informar sobre los planes y avances, se tratará de concientizar a los usuarios, procurando que se diera un mejor aprovechamiento de los recursos en pro de una optimización eficaz de la prestación de servicios públicos municipales.

Así, al existir una coadyuvancia entre autoridades y condóminos, en la prestación de servicios públicos, disminuiría para las autoridades la carga de trabajo, lo que provocaría que éstas, prestaran mayor atención a Condominios que realmente estuvieran en situaciones críticas, ampliando así la satisfacción de dicha necesidad básica.

En general, se trata de abrir espacios, en donde las autoridades acepten propuestas u opiniones de los condóminos, para que en equipo puedan resolver las deficiencias existentes en cuanto a la prestación de servicios públicos municipales, pues estos juegan un papel muy importante en la sobrevivencia de las personas que viven bajo el régimen en condominio, debido a que su carencia provoca fricciones, que dan origen a problemas mayores, inclusive entre ellos mismos.

5.2. PARTICIPACIÓN DE LOS CONDÓMINOS.

Es en éste último apartado de nuestro trabajo de investigación en donde queremos hacer hincapié en la importancia que reviste la participación de la ciudadanía en todas y cada una de las actividades que representen una mejora para su nivel de vida.

La situación planteada, es similar a lo que se vive dentro del Estado de México, considerándose como una extensión territorial dentro de la cual se tienen una lista innumerable de necesidades de su población entre ellas y no menos importante, destaca la necesidad de una vivienda digna.

Para ello, el Gobierno Federal, Estatal y Municipal, ha buscado diversas alternativas para dar solución a dicha problemática, una de ellas, es el otorgamiento de créditos a la clase trabajadora a través de diversas instituciones del sector público y privado.

En el Municipio de Ecatepec de Morelos, se cuenta aproximadamente con 150 desarrollos habitacionales, su mayoría de interés social, quienes se ven afectados por la deficiente prestación de los servicios públicos municipales.

Pero ésta situación, ¿será sólo responsabilidad de nuestras autoridades?.

A ésta interrogante podemos resolver diciendo que nuestros diferentes ordenamientos legales son precisos al señalar las obligaciones y facultades que tienen los diversos autoridades, órganos, organismos, etc. Situación que anteriormente fue señalada en el capítulo III, y retomado en el primer apartado del presente capítulo.

Es en este momento cuando nos surge un cuestionamiento, ¿qué participación tiene los condóminos para aprovechar la prestación de los servicios públicos municipales?.

En este sentido, podemos mencionar la trascendencia que tiene la concientización de la importancia de los servicios públicos para mejorar la calidad de vida dentro de los conjuntos habitacionales establecidos dentro del Municipio.

5.2.1. CONCIENTIZACIÓN DE LA IMPORTANCIA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

Como es sabido, los seres humanos somos el reflejo de la educación que nos brindaron en nuestra familia, es por ello que podemos afirmar categóricamente, que cada uno de nosotros tiene usos y costumbres diversos. De ahí que se presente la gran complejidad de poder imponer que un grupo determinado de condóminos se conduzcan bajo las mismas reglas de comportamiento.

Ante esta problemática, pareciera que las oportunidades de concientización de la comunidad condominal, estuviera fuera de nuestro alcance, pero con el esfuerzo y cooperación de cada una de las personas que viven bajo éste régimen, se podría lograr la mejor convivencia y elevar su nivel de vida.

Si tomamos como referencia que el vocablo "concientizar" nos alude al hecho de tener la noción y convencimiento de que existen acciones que nos pueden beneficiar o perjudicar.

Para llegar al nivel de conciencia, que buscamos en cada uno de los habitantes de los diversos desarrollos habitacionales, consideramos, que es necesario realizar un programa de reuniones vecinales en las cuales se dieran a conocer, derechos y obligaciones que tienen al someterse a la vida condominal. Proponemos que estas reuniones se llevaran a cabo los días sábados y domingos, generalmente considerados como días de descanso.

La interacción que se pueda desprender de estas reuniones puede ser de gran valor en las decisiones que se tomen para elevar su nivel de vida.

Estas reuniones deben ser asistidas por un experto en la materia, que puede ser un asesor que provenga de alguna institución privada o bien pública. Dentro del municipio de Ecatepec de Morelos, existe una Dirección de Desarrollo Social la cual hasta el momento, es la encargada de brindar asesoría y apoyo legal a todas aquellas personas que lo soliciten y que vivan dentro del régimen condominal.

Lamentablemente, la inexistente difusión aunado a la falta de interés por parte de los condóminos da como resultado que personal de ésta Dirección nos manifestara que en un 90%, los primeros acuden sólo en caso de algún problema entre vecinos.

Anteriormente, el pretexto usual de autoridades, inmobiliarias y condóminos era la falta de un ordenamiento jurídico eficaz que regulara las actuaciones entre los mismos, pero con incertidumbre, esperamos que el ordenamiento dado a conocer el pasado 11 de abril del año 2002 traiga una serie de cambios positivos en la administración de los desarrollos habitacionales.

Ya hemos hablado de que la toma de conciencia de los condóminos es un icono trascendental para su buen desarrollo, por ello es que los servicios públicos constituyen elementos vitales para cualquier ser humano.

Si después de llevar a cabo las reuniones vecinales por semana logramos que los condóminos comprendan la importancia de su participación en la optimización en la prestación de los servicios públicos podremos decir fehacientemente que dimos el primer gran paso hacia el progreso del régimen condominal.

Lo anterior, no basta para el tan anhelado "progreso" de las comunidades condominales, como es bien sabido, necesitamos de cierta coerción que sólo nos puede dar un ordenamiento legal, así que proponemos la inclusión de una pluralidad de actividades en colaboración con autoridades, órganos, organismos, asociaciones, etc., que nos garanticen el uso y disfrute de los servicios públicos que merecemos.

5.2.2. INCLUSIÓN EN SU NORMATIVIDAD (REGLAMENTO INTERNO) SOBRE EL USO Y MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

Ya ha quedado asentado, la importancia de incluir normas relativas al uso adecuado de los servicios públicos municipales, pero ¿cómo hacerlo?. Para ello ofrecemos la alternativa que a nuestro juicio sería la más eficaz.

Lo primero que debemos tomar en cuenta, es la organización condominal, la cual debemos entender como la herramienta por medio de la cual podemos gozar de nuestros derechos y cumplir con las obligaciones, es necesario que se organicen entre los vecinos formalizando su autoadministración. Esta organización implicará la participación, dialogo y tolerancia por parte de los integrantes de cada uno de las comunidades condominales.

La finalidad de la autoadministración es atender y mejorar los servicios que a todos benefician, y desarrollar las acciones necesarias para evitar el deterioro de los inmuebles, manteniendo como consecuencia la plusvalía del patrimonio familiar.

Además se asignarán las funciones entre condóminos, coordinando sus esfuerzos para un fin común, que en este caso sería la optimización en la prestación de los servicios públicos.

Toda autoadministración deberá contar con tres figuras esenciales. La Asamblea; el Comité de Vigilancia y el Administrador o Comité de Administración.

Asamblea General de Condóminos

Se puede considerar como la máxima autoridad en el condominio. Es en si la instancia democrática en la cual todos tienen derecho a expresar su punto de vista y en donde las decisiones serán tomadas por la mayoría. Con la participación de los condóminos la Asamblea podrá:

- a) Acordar las normas para la convivencia para la convivencia y el funcionamiento del condominio;
- b) Nombrar y en su caso remover a los integrantes del Comité de Vigilancia y del Comité de Administración;
- c) Decidir las cantidades que los condóminos deberán aportar como cuota mensual de mantenimiento y administración, para la integración del fondo económico del condominio;
- d) Revisar y aprobar los estados de cuenta y los presupuestos de gastos;
- e) Discutir y acordar sobre asuntos de interés general; y
- f) Modificar el Reglamento Interno del condominio, siempre y cuando no contravenga la Ley que regula el Régimen de Propiedad en condominio en el Estado de México.

Comité de Vigilancia

Es un grupo colegiado compuesto por dos o hasta cinco condóminos electos por la Asamblea, que apoya pero que también es contrapeso del administrador, aún cuando éste llegara a ser externo. Esta integrado por un coordinador y vocales.

El Administrador o Comité de Administración.- Representante legal de las áreas comunes del condominio. Quien ocupa éste cargo podrá ser un condómino (s) electo (s) en asamblea, o podrán ser algunas personas externas a las que se contraten por sus servicios profesionales.

5.2.1.1. PROPUESTA DE REGLAMENTO MODELO.

REGLAMENTO PARA EL MANTENIMIENTO Y LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

CON DOMICILIO EN:

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES (Del artículo 1° al 6°).

Artículo 1°. Este Reglamento de Condominio y Administración se formula de conformidad con el artículo 947 del Código Civil del estado de México y la ley que reglamentaria vigente, Ley que regula el Régimen de Propiedad en condominio en el Estado de México.

CAPÍTULO II. DESTINO GENERAL DEL CONDOMINIO Y DE LAS VIVIENDAS (Del artículo 7° al 10°).

CAPÍTULO III. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS (Del artículo 11 al 33).

Artículo 28.- Los condóminos tienen obligación de contribuir a los gastos de administración, conservación, reparación y operación de los servicios públicos y demás bienes comunes.

CAPÍTULO IV. DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS (Del artículo 34 al 45).

CAPÍTULO V. DE LA ADMINISTRACIÓN (Del artículo 46 al 55).

CAPÍTULO VI. DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO. (Artículo 56).

CAPÍTULO VII. RESPONSABILIDAD CIVIL (Artículo 57).

CAPÍTULO VIII. SANCIONES (Del artículo 58 al 61).

Artículo 58.- A falta de cumplimiento de un condómino de las obligaciones impuestas, se estará a lo estipulado en el Artículo 47 de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en condominio en el Estado de México.

CAPÍTULO IX. FONDO DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN (Del artículo 62 al 64).

Artículo 62.- Los condóminos deberán constituir un fondo de mantenimiento y administración, cuyo monto deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto de gastos de tres meses. Dos terceras partes serán destinadas exclusivamente a la optimización de los servicios públicos.

CAPÍTULO X.- FONDO DE RESERVA (Del artículo 65 al 70).

Artículo 65.- Los condóminos deberán constituir un fondo de reserva, cuyo monto será el equivalente a un mes de aportación por cada uno de los condóminos el cual será destinado para los casos de emergencia que se pudieran presentar, sin que ello repercuta en la estabilidad económica de la asamblea de administración.

CAPÍTULO XI. CONTROVERSIAS (Del artículo 70 al 73).

El anterior Reglamento Modelo únicamente se expreso los lineamientos referentes al tema que nos ocupa optimización de los servicios públicos municipales, lo anterior con apego de los ordenamientos jurídicos aplicables.

5.2.3. MANEJO ADECUADO DE LOS RECURSOS ECONOMICOS, MATERIALES Y HUMANOS.

La administración condominal cuenta con fondos de Mantenimiento y Administración y de Reserva, los cuales deberán subsanar las necesidades básicas de la comunidad condominal, entre éstas el uso y disfrute de los servicios públicos.

La Asamblea de Condóminos debe realizar un programa con el cual se distribuya de manera adecuada los recursos económicos con los que cuentan, por ejemplo al instituir un programa mensual de reforestación, de limpia, de mantenimiento de las áreas comunes, etcétera y para las cuales necesitara de ciertos elementos, los cuales deberán ser adquiridos acorde al presupuesto destinado a tales fines.

Sabemos que los elementos por si solos no darán el resultado esperado, de ahí que basándonos en la supuesta "concientización" que existe dentro de la comunidad condominal hagamos uso de los recursos humanos contando con su cooperación y participación a través de la distribución de actividades específicas para cada uno de ellos y de manera equitativa, garantizando que el trabajo en equipo es más fácil y se obtienen mejores resultados.

La tarea no es fácil, y para que se obtengan los resultados planteados se necesita de la distribución y administración eficiente del conjunto de recursos, ya sean económicos, materiales y humanos con los que cada una de las comunidades condominales cuentan.

No todos los desarrollos habitacionales son iguales, cada uno de ellos presenta una problemática diversa, atendiendo a factores como: ubicación, estructura, diseño, número de viviendas, número de habitantes, pero sobre todo en su forma de organización, pues en ésta última encontramos la posible solución a los conflictos, carencias y deficiencias que se pueden llegar a presentar, entre ellas la prestación de los servicios públicos municipales, que finalmente vienen a ser el objeto de nuestra investigación.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La primera figura trascendental dentro de ésta investigación lo representa el Municipio, que debemos considerarlo como la organización política – administrativa que cumple con la función de la división territorial y política de los Estados de la Federación, básicamente organiza y satisface las necesidades primarias de una comunidad determinada. Dentro de la organización administrativa cada Municipio deberá contar con un Presidente Municipal, Síndicos y Regidores, además de contar con algunas otras unidades administrativas las cuales fortalecerán el trabajo del mismo. Además de contar con un Secretario y Tesorero.

SEGUNDA.- El Régimen de Propiedad debemos considerarla como el medio por el cual un individuo (sea persona física o moral), denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de un bien (mueble o inmueble) siempre y cuando no contravenga las disposiciones legales. El Condominio surge a la vida jurídica como una especie de la propiedad en la cual se darán un derecho de propiedad exclusiva o individual, es decir, pertenece a una sola persona, y una copropiedad es decir, que todos son propietarios de las áreas comunes, de ahí que la persona que se someta a éste régimen de propiedad se le conocerá como condómino.

TERCERA.- El servicio público es una prestación concreta que tiende a satisfacer necesidades colectivas y que se realiza generalmente por la administración pública y en algunos casos son los particulares a través de concesión, arrendamiento, convenio, y disposiciones legales, buscando que sea prestado con el menor costo continuidad, pero sobre todo con eficacia. Los servicios públicos que ofrece el Municipio de Ecatepec de Morelos son: Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales; Alumbrado público; Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos; mercados y centrales de abasto; Panteones; Rastro, Calles, Parques, Jardines y su equipamiento; y Seguridad Pública, policía preventiva municipal y de tránsito.

CUARTA.- El vocablo "servicio público" a través de la historia ha tenido diversas connotaciones desde considerarlo como un empleo o cargo público, es decir, una actividad personal desempeñada en beneficio del Estado para lograr la satisfacción de necesidades carácter general hasta entenderlo en la actualidad como una actividad técnica, general, uniforme, regular y continua realizada por el Estado, organismos auxiliares o por particulares concesionados, teniendo como finalidad la satisfacción de necesidades colectivas.

QUINTA.- Los indicios del régimen en condominio en nuestro país data de la época de la Conquista, ya que a la llegada de los españoles es necesario construir un tipo de "vecindad" (viviendas separadas que gozan de servicios comunes) que les permita alojarse en el territorio conquistado. Con el paso del tiempo los condominios van tomando mayor importancia como régimen de vivienda, en todo el territorio nacional, y en caso concreto, en el Estado de México, haciéndose necesaria su regulación, por ello las autoridades comienzan a legislar respecto a la copropiedad que comprende ese régimen, pero es hasta el año dos mil dos cuando se publica la Ley que regulara de manera específica el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

SEXTA.- El antecedente más importante del Municipio actual, se lo debemos al derecho romano, por la creación de sus cuerpos edilicios, que era una forma de organización municipal que se encargaba de administrar los servicios públicos. Nacionalmente podemos decir que el origen del "Municipio" se da en la cultura azteca con los llamados "calpullis" (organización política, económica y social), dándose poco a poco su evolución, evolución que necesariamente se debe ir regulando, es así que desde su la Constitución de Cádiz de 1812 y hasta la reforma de la Constitución Política Federal del año de 1999, el municipio ha tenido cambios y determinaciones respecto a su organización, autoridades y atribuciones, entre éstas la prestación de servicios públicos.

SÉPTIMA.- La historia del municipio de Ecatepec de Morelos, siempre ha estado cimentada en sus principios de autonomía, trabajo y unión. La autonomía tiene su fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a través de los derechos y obligaciones que le consagra; el trabajo en conjunto que siempre ha caracterizado a sus habitantes, realizando en un principio actividades agrícolas, y después de carácter industrial metalúrgico y de transformación; y la unión que siempre ha predominado entre el presente y la historia de este municipio para procurar un progreso.

OCTAVA.- La creación del "Municipio encuentra su fundamento en el artículo 115 de la Carta Magna, ya que lo establece como base de la división territorial y de la organización política y administrativa del gobierno, imponiéndole la obligación de la prestación de servicios públicos a su cargo, al respecto establece la posibilidad de que los ayuntamientos puedan coordinarse y asociarse para una mayor eficacia en la prestación de dichos servicios, permitiendo además, la celebración de convenios con organismos para que estos en coadyuvancia con el Estado o con otros municipios, cumplan con esa tarea tan trascendente. En el mismo sentido la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, regula al Municipio.

NOVENA.- La ley Orgánica Municipal señala la obligación a cada municipio de expedir y reformar el Bando Municipal, así como reglamentos, circulares y otras disposiciones administrativas que sean necesarias para la organización y prestación de los servicios públicos. En este orden de ideas el Bando Municipal del Municipio de Ecatepec de Morelos determina la obligación de prestar los servicios públicos pero además deberá explotarlos, administrarlos y conservarlos, lo que consideramos una labor ardua, tomando en cuenta el número de sus habitantes, por ello este ordenamiento adopta la idea de concesionar a terceros la prestación de algún servicio, siempre y cuando sea bajo vigilancia y control de las autoridades municipales.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

DÉCIMA.- La creación de la Nueva Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, representa un apoyo para los habitantes de los municipios que viven bajo dicho régimen, pretendiendo que las autoridades municipales cumplan con su obligación de prestarles los servicios públicos de su competencia, pues aunque antes de la publicación de esta ley, ya tenían esa obligación por el simple hecho de ser ciudadanos, ahora los condóminos, tienen el fundamento jurídico que les hará exigible una prestación óptima y segura de los servicios públicos municipales.

DÉCIMA PRIMERA.- Del artículo 44 de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, se desprende la obligación del ayuntamiento y autoridades municipales de prestar los servicios públicos que la propia Constitución Federal determina en su artículo 115, fracción III, a personas que viven bajo dicho régimen, en igualdad de circunstancias que la generalidad de los habitantes ecatepecenses.

DÉCIMA SEGUNDA.- Las condiciones de los servicios públicos municipales en Ecatepec de Morelos, pero sobre todo en los Condominios, objeto de nuestra investigación, se ve gravemente afectado por causas de diversa índole, entre las que destacan, que las personas sometidas a éste régimen de propiedad tienen un desconocimiento generalizado sus derechos y obligaciones, más aún tanto autoridades y Constructoras, aprovechándose de la imperiosa necesidad de la clase trabajadora de nuestro país, les ofertan casa – habitación de pésima calidad y en la mayoría de los casos, representa la única posibilidad que tienen para subsanar la necesidad de vivienda. Aunado a esto, la irresponsabilidad con la que trabajan las autoridades municipales haciendo caso omiso de las disposiciones legales y argumentando que por parte de las comunidades condominales no existe petición alguna, ellos se abocan a prestar los servicios a las comunidades que lo exijan.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

DÉCIMA TERCERA.- Como ya hemos mencionado, las autoridades en complicidad con las Constructoras e Inmobiliarias no respetan los ordenamientos jurídicos que existen sobre la materia, la más novedosa es la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para inmuebles del Estado de México surge a la luz pública el pasado 11 de abril del año 2002, y aún existen autoridades que dicen desconocer el contenido de la misma, por lo que no cumplen con lo preceptuado en dicho ordenamiento jurídico. Lo más lamentable es que éste desconocimiento no es sólo de autoridades sino también de los condóminos que en muchos de los casos no saben de la existencia de estos ordenamientos que si bien es cierto, les impone ciertas obligaciones de igual forma los beneficia otorgándoles ciertos derechos que pueden exigir tanto a sus vendedores como a las autoridades municipales.

DÉCIMA CUARTA.- Las autoridades del Municipio de Ecatepec de Morelos asumen su obligación de prestar servicios públicos pero lo hacen sin satisfacer la totalidad de las necesidades aún cuando es su responsabilidad hacerlo y de manera óptima, sin embargo en algunas zonas son prestados medianamente y en otras zonas se otorgan uno o dos servicios pero no la totalidad de ellos, aún cuando son necesarios para una vida digna, de esta manera se denota que dichas autoridades no cumplen, debido a diversos factores como: insuficiencia de recursos (económicos, materiales y personales), falta de atención y organización, entre otros.

DÉCIMA QUINTA.- Para lograr una optimización en la prestación de los servicios públicos municipales es importante que se realice un aprovechamiento total de todos los recursos económicos, materiales y humanos, elaborando programas de distribución de presupuesto, otorgando material y herramientas a los condóminos para que puedan en su caso, dar mantenimiento y solución de manera inmediata a problemas que se presenten en la prestación de servicios, asimismo formar una cultura de concientización tanto en las personas que los prestan, así como entre los beneficiados (condóminos).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

DÉCIMA SEXTA.- Otro medio que podría utilizarse en el mejoramiento de la prestación servicios públicos municipales es la utilización de los medios masivos de comunicación (radio, televisión, diarios e Internet), para lograr la difusión de medidas, programas y actividades que tengan como finalidad otorgar una vida digna a los habitantes del municipio de Ecatepec de Morelos y en el caso que nos ocupa a los condóminos.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Después de haber realizado la presente investigación sólo nos queda concluir que básicamente el éxito de nuestra propuesta radica en el respeto absoluto por los ordenamientos legales por parte de las autoridades municipales, estatales y federales, Constructoras e inmobiliarias y el condómino como tal. Aunado a esto, también resulta clave la cooperación que se pueda establecer dentro de las comunidades condominales para un aprovechamiento eficaz de los servicios que les puedan brindar las autoridades municipales y con ello lograr que se eleve su nivel de vida.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

BIBLIOGRAFÍA

ACOSTA Romero, Miguel, Teoría General del Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, México, 1980, 347 pág.

ALVAREZ DEL CASTILLO, L. Enrique, "Los Derechos Sociales del Pueblo Mexicano", Tomo II, Editorial Porrúa, México, 1978, 668 pág.

ARCE Gargollo, Javier Francisco, Xavier Arredondo Galván y otros, Homenaje a Manuel Borja, Editorial Porrúa, México, 1992, 362 pág.

AÑORVE, Baños Manuel., Servicios Públicos Municipales, Editorial Porrúa, México, 1998, 253 pág.

ARNAIZ Amigo, Aurora, Derecho Constitucional, Editorial Trillas, México, 1990, 145 pág.

ARRIBAS León, Mónica, "Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: aspectos fiscales", Editorial Comares, España, 2000, 181 pág.

AZUELA, Antonio, "La urbanización popular y el orden jurídico en América Latina", Editorial UNAM, México, 1993, 169 pág.

BORJA Martínez, Manuel, "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano", Editorial Porrúa, México, 1994, Tercera Edición, 271 pág.

BURGOA Origueta, Ignacio, "Las Garantías Individuales", Editorial Porrúa, México, 1982, Decimosexta edición, 454 pág.



- CABALLERO Gea, José Alfredo, **"La propiedad horizontal: problemática judicial"**, Editorial Dykinson, España 1997, Cuarta edición, 802 pág.
- DE LA ROCHA García, Ernesto, **"La nueva ley de propiedad horizontal: normativa, formularios a ella y a los trámites legales"**, Editorial Comares, España 1999, 163 pág.
- DELGADO Moya, Ruben, **"Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, Comentada"**, Editorial Sista, 5ª ed., México, 1997, 251 pág.
- DIAZ Martínez, Ana, **"Propiedad horizontal"**, Editorial Arazandi, España, 1996, 606 pág.
- DI FILIPPO, María Isabel, **"Tiempo Compartido, un Condominio Especial"**, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires Argentina, 1987, 542 pág.
- FERNÁNDEZ del Castillo, Germán, **"La propiedad y la explotación en el derecho mexicano actual"**, Fondo para la difusión del Derecho, México, 1987, Segunda Edición, 305 pág.
- FERNÁNDEZ Ruiz, Jorge, **"Derecho Administrativo, Servicios Públicos"**, Editorial Porrúa, México 1995, 615 pág.
- GALLEGO Brizuela, Carlos, **"Guía práctica de comunidades de propietarios"**, Editorial Lex Nova, España, 1995, Segunda Edición, 212 pág.
- GARCÍA Oviedo, Carlos, **"Derecho Administrativo"**, Tomo I, Editorial Porrúa, México 1990, 344 pág.
- GUZMÁN Araujo, Gerardo, **"El Condominio"**, Editorial Trillas, México, 1997, Cuarta Edición, 199 pág.

TRIS CON
FALLA DE ORIGEN

MARTIN Bernal, José Manuel, **"Comunidades de vecinos. Legislación y jurisprudencia"**, Editorial Colex, España, 1999, Segunda Edición, 511 pág.

MONTAÑO, Agustín., **Manual de Administración Municipal**, Editorial Trillas, México, 1978, 263 pág.

OCHOA Campos, Moisés, **La Reforma Municipal**, Editorial Porrúa, México, 1985, 557 pág.

ORDOÑEZ Ruiz, José Luis, **"Manual para la Autoadministración de Condominios"**, Cámara Nacional de Comercio, México, 1994, 12 pág.

ORDOÑEZ Ruiz, José Luis, **"La vivienda en Copropiedad y su necesario cambio al régimen de Condominio"**, Cámara Nacional de Comercio, México, 1994, 41 pág.

ORDOÑEZ Ruiz, José Luis, **"Todo sobre la administración de Condominios. Normas y elementos fundamentales"**, Cámara Nacional de Comercio, Editorial Noriega, Limusa, México, 1990, 401 pág.

PADILLA Sahagún, Gumesindo, **Derecho Romano I**, Editorial Mc Graw Hill, México, 1996, 161 pág.

QUINTANA Roldan Carlos F., **Derecho Municipal**, Editorial Porrúa, Cuarta Edición, México 2000, 635 pág.

RACCIATTI, Hernán, **"Propiedad por pisos o departamentos"**, Editorial De Palma, Argentina, 1958, 423 pág.

ROSAT Aced, José Ignacio, ROSAT Aced, Carlos, **"Comunidades de Propietarios"**, Editorial Tirant lo Blanch, España, 1999, 279 pág.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ROSAT Aced, José Ignacio y otros, "Comentarios a la nueva ley de propiedad horizontal", Editorial Tirant lo Blanch, España, 1999, 471 pág.

SIMO Santoja, Vicente L, "Formularios de Obra nueva, propiedad horizontal, urbanizaciones y multipropiedad". Editorial Comares, España, 1993, Segunda edición, 394 pág.

ZURILLA Cariñana, Ma. Angeles, "La garantía real y la propiedad horizontal". Editorial Tecnos, España 1995, 295 pág.

LEGISLACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa, México, 2001.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México. Editorial Porrúa, México, 2001.

Ley Orgánica Municipal. Editorial Sista, México, 2000.

Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México. Gaceta del Gobierno del Estado de México, Número 69, 11 de abril del 2002.

Bando Municipal de Ecatepec de Morelos. Gaceta Municipal, Número 4, Estado de México, del 5 de febrero de 2001.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

OBRAS DE CONSULTA

DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO, "SABER 3". Tomo 1, Fernández Editores, México, 1997, Segunda Edición, 256 pág.

DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO, "SABER 3". Tomo 3, Fernández Editores, México, 1997, Segunda Edición, 908 pág.

DICCIONARIO JURIDICO UNAM, Tomo III, letra M, pág.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, Tomo XIX, letra M, pág.

Formas clave para la prestación de servicios públicos municipales, García del Castillo Rodolfo y Misael Hernández Torres, Editorial Centro de Investigación y Docencias Económicas, N° 16, México, 1994, 41 pág.

Manual Ecatepec, Tierra de Vientos, México, 2002, 189 pág.

Manual para la Autoadministración Condominal, Casas GEO, Departamento de Post - Venta, México, 2001, 86 pág.

Manual del Propietario, Casas Beta, Departamento de Post - Venta, México, 2002, 127 pág.

Servicios Municipales, Hernández Torres, Editorial Centro de Investigación y Docencias Económicas, N° 23, México, 1994, 20 pág.

PÁGINAS DE INTERNET

<http://www.notariocho.com/documentos/art28.htm>

<http://www.multipropiedades.cl/prophorizontal.htm>

<http://www.arquitectura.com.mx>

TRABAJOS CON
FALLA DE ORIGEN