

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES

La administración de conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT, como fenómeno social: El caso del "Conjunto Habitacional Consorcio Cuautitlán n A.C."

T E S I S

Que para obtener el Título de:

Licenciado en Sociología

Presenta

Erick Alberto Gracia Guerrero

Director de Tesis

Mtro. Vicente Godínez Valencia

México D.F.

Octubre 2004



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

Agradecimientos

Muchas son las personas a las que debo el apoyo para desarrollar de este trabajo...sin ellas y sin ellos...no hubiera sido posible...

Agradezco y felicito afectuosamente a las profesoras: Jovita Galicia Reyes, Rosita Zamudio, Ma. De la Luz Pérez Meléndez, y Gabriela Vázquez Olivera...

Mis m s cordial agradecimiento a los profesores: Vicente Godínez Valencia, Alfonso Mejía Modesto, Mario Ortiz Murillo, Francisco Carballo y Juan Carlos Cruz Moreno...

Dedico también mi trabajo y mis esfuerzos, a mi querida familia...Susi, Bernardo, Ben y Johny...

Y dedico con todo mi amor, mis triunfos y mi vida, a Paola H. Romero Fernández (TEAM)...Gracias...

Introducción.....	1
Capítulo Uno: Surgimiento y proyectos del INFONAVIT	
1.1.-Generalidades.....	8
1.2.- Generalidades sobre el problema de la vivienda...	23
1.3.- La administración de conjuntos habitacionales	
1.3.1.- Definición y desarrollo...	31
1.3.2.- Características de la administración de conjuntos habitacionales.....	36
Capítulo Dos: El conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C."	
2.1.- El contexto municipal...	40
2.2.- Descripción del conjunto habitacional....	46
2.3.- Formación y desarrollo de "Consortio Cuautitlán A.C."...	52
Capítulo Tres: De la asociación civil, a la institucionalización social de la administración condominal	
3.1.- Presentación.....	58
3.2.- La realidad legal.....	60
3.3.- La realidad social.....	65
3.4.- La humana arquitectura institucional....	8
Capítulo cuatro: Las diferencias en la forma de administración condominal	
4.1.- Los contrastes.....	79
4.2.- Sugerencias para el mantenimiento de la administración condominal.....	92
Conclusiones.....	98
Anexos.....	106
Bibliografía.....	124

Introducción

Grandes han sido los esfuerzos del Estado Mexicano en cuanto al desarrollo y la generación de políticas sociales. Muchos han sido también los rubros propuestos y abarcados, por mencionar sólo algunos, se crearon enormes instituciones con el fin de atender las principales necesidades de la población, tales como el IMSS, el ISSSTE, entre otros.

Por supuesto la vivienda también ha sido una de las necesidades básicas a cubrir. Del mismo modo, el Estado Mexicano desarrolló instituciones que trabajarían en la solución de dicha carencia social, las más representativas son: En 1933 el Banco Nacional Hipotecario Urbano y Obras Públicas "BNHUOP", en 1946 el Banco de Fomento a la Habitación, en 1954 el Instituto Nacional de la Vivienda, en 1970 el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular, y en 1971 el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores INFONAVIT.

¿Pero en donde reside la importancia del INFONAVIT? Principalmente, este organismo se concentró en la otorgación de créditos a trabajadores de escasos recursos. Dichos créditos se entregaron a tasas de interés del cuatro por ciento anual y contaron con un plazo de quince años para amortizar el crédito¹.

Por otro lado, el INFONAVIT se convirtió en uno de los organismos con mayores viviendas y créditos otorgados a nivel nacional. En la primera década de existencia de 1972 a 1982 el instituto del fondo nacional de la vivienda contaba con un total de 266,564 unidades terminadas². Para el 2003 el INFONAVIT tuvo 582,736 viviendas establecidas en todo el territorio nacional³. Con tal cantidad

¹ Schteingart Martha y Graizbord (Coordinadores) "Vivienda y Vida Urbana en la Ciudad de México: La acción del INFONAVIT" COLMEX México 1998 p. 9-21

² Idem

³ "INFONAVIT en cifras"

de viviendas construidas, el instituto ha financiado el cuarenta y tres por ciento de la casas en prácticamente todo el país⁴.

La cantidad de personas que habitan conjuntos habitacionales desarrollados a través del instituto del fondo nacional de la vivienda representa una cantidad importante en el país. El once por ciento de la población mexicana, habitan en una casa que han comprado con crédito del INFONAVIT⁵. De igual forma los grandes problemas que han surgido dentro de tales conjuntos habitacionales son casi innumerables. Sin embargo el trabajo del INFONAVIT prevalece a la vista de todos.

¿Cómo ha sido la organización y el mantenimiento de dichos conjuntos habitacionales? Este es uno de los tantos problemas que han surgido en las unidades habitacionales desarrolladas por el INFONAVIT. Hacia el año de 1982⁶ el instituto realizó una reforma dentro de su Ley general constituyendo el "Reglamento sobre Administración, Operación y Mantenimiento de los Conjuntos Habitacionales Financiados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores".

Tal reglamento impone un descuento adicional del uno por ciento a las amortizaciones de los trabajadores beneficiados con un crédito del instituto, creándose un fondo económico con el objetivo de que fuera administrado y recuperado por los propios habitantes del conjunto, quienes se encargan del mantenimiento y administración del conjunto por medio de asambleas, con la incorporación y legalización ante el notario de asociaciones civiles de vecinos en cada conjunto habitacional. Para tal tarea el INFONAVIT realizó un trabajo amplio de información en los complejos habitacionales desarrollados entre 1982 y 1990.

⁴ www.infonavit.gob.mx/inf_general/noticias.shtml

⁵ Poblett Miranda, Martha "Diálogos: Infonavit 30 años" México 2002.

⁶ Diario Oficial de la Federación 28 de abril 1982

El descuento del uno por ciento se mantendría únicamente hasta amortizar completamente el valor del crédito obtenido por el trabajador. Posteriormente el descuento desaparecería. Tal descuento existió entre los años de 1982 a 1997, en el 2000 prácticamente este descuento fue derogado de la ley general del INFONAVIT⁷. ¿Pero qué ha sucedido con los conjuntos habitacionales que iniciaron en la década de los ochentas con tal reglamento sobre administración y mantenimiento? Este es el caso central del presente trabajo de investigación.

Cientos de unidades habitacionales han cumplido su plazo de vida mínima establecida por el INFONAVIT, es decir veinte años⁸. Del mismo modo, si tomamos en cuenta que en promedio los trabajadores beneficiados con un crédito para vivienda nueva, terminaron la amortización del saldo en quince años, actualmente la mayoría de los habitantes de unidades habitacionales no tiene ningún adeudo financiero con el instituto, por lo tanto, son ellos mismos quienes se encargan del mantenimiento de su casa habitación, además de cuidar también la reas comunes⁹, por lo que el proyecto que encierra el "Reglamento sobre Administración, Operación y Mantenimiento de los Conjuntos Habitacionales Financiados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores" debe cumplirse en dos términos básicos. a) Los habitantes de conjuntos habitacionales deben organizarse en asociaciones vecinales y b) tales organizaciones deben encargarse independientemente del mantenimiento del conjunto habitacional.

Dicho proyecto no se ha completado únicamente desde la vía institucional del INFONAVIT. Complementariamente las leyes estatales y municipales consolidan el trabajo de organización y mantenimiento de los complejos habitacionales. Tales ordenamientos legales (como las leyes de condominio estatales y municipales)

⁷ Poblett Loc. Cit

⁸ "Normas de Vivienda" Infonavit. México 1981

⁹ Las " reas comunes" ser n entendidas, como lo plantean las "Normas de Diseño Urbano" del INFONAVIT México 1981 Área común: parte proporcional inmediatamente externa a una o varias unidades, y la cual deber oscilar entre un 12 y 13 por ciento de la superficie total de construcción. Tales reas comunes ser n estacionamientos, mobiliario urbano, azoteas, jardines etc.

plantean la organización y el mantenimiento autónomo de los bienes y reas de uso común¹⁰ de los distintos complejos habitacionales establecidos en sus respectivos territorios, y a su vez conjunta elementos básicos propuestos dentro del "Reglamento sobre administración, operación y mantenimiento del INFONAVIT", a saber: a) El establecimiento de organizaciones vecinales legalizadas ante el notario público, y b) El mantenimiento llevado a cabo por los propios vecinos de los complejos habitacionales.

Dos elementos estatales se concentran en la organización y la dirección que deben llevar los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT, ¿pero qué ha sucedido con tal proyecto de organización y mantenimiento? Precisamente aquí es donde se abre un abanico de elementos y fenómenos que inciden en la organización de tales complejos habitacionales.

Esencialmente, la intención central del presente trabajo consiste en valorar si las Leyes sobre administración de las unidades en condominio, tienen posibilidades de funcionamiento tomando en cuenta la forma de administración, que han desarrollado socialmente los administradores de un conjunto habitacional específico.

En segundo lugar la investigación buscar determinar si existe una institución condominal administrativa característica dentro de un conjunto habitacional específico, y si es realmente distinta al proyecto de administración elaborado por las Leyes que regulan el régimen de propiedad. Estos objetivos intentan mostrar, si es que los administradores de un conjunto habitacional desarrollan actividades de mantenimiento y organización alternas a las propuestas por las Leyes establecidas.

¹⁰ Los "Bienes y reas de uso común" son entendidos desde la perspectiva legal de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de México como: Aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos o propietarios residentes. Dentro del Reglamento General de Condominio para el Municipio de Cuautitlán Izcalli, los "Bienes y reas de uso común" se definen de la misma forma en que se plantean en la "Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de México".

La administración del conjunto habitacional se observó en el complejo habitacional llamado "Consortio Cuautitlán A.C.", ubicado en el municipio de Cuautitlán Izcalli Estado de México, y que cuenta con una organización vecinal propia desde su construcción, en el año de 1982. En dicho conjunto habitacional se observó la forma de solucionar conflictos, el mantenimiento de las áreas comunes, la forma de elaborar acuerdos y mejoras al interior del complejo. En resumen, se analizará a base de testimonios, el modo en que los integrantes de la organización vecinal llevan a cabo sus actividades como organismo de administración vecinal independiente.

El objeto de concentrar la mirada únicamente en los miembros de la organización vecinal, y no en la totalidad de los condóminos, administraciones pasadas, o en la participación en estos mismos al interior del conjunto habitacional, radica en que existe una cantidad importante de trabajos que abordan la problemática de la organización vecinal desde una perspectiva centrada en los condóminos. Por lo tanto, se decidió analizar sociológicamente el trabajo específico de los administradores del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.". Este conjunto habitacional se torna representativo, debido a que a lo largo de su vida ha prevalecido la administración y el mantenimiento por medio de "la mesa directiva", es decir, se ha mantenido tal organización vecinal gracias a la participación de sus condóminos.

¿Sociológicamente, qué se observó dentro del trabajo realizado en la organización vecinal del complejo habitacional "Consortio Cuautitlán A.C."?. En especial la forma de establecer y de construir socialmente una institución vecinal a través de los roles, y objetivaciones. Es decir, existen muchas posibilidades de llevar a cabo la organización y el desarrollo del conjunto habitacional, tomando en cuenta que los miembros de tal institución vecinal no conocen del todo las leyes estatales y municipales que rigen a los conjuntos establecidos bajo el régimen de propiedad en condominio. Sin embargo el conjunto

habitacional "Consortio Cuautitlán A. C." tiene más de veinte años de existencia, ha prevalecido la intención y la participación de los propios habitantes del complejo en el cuidado de la unidad habitacional.

Cabe aclarar que no se realizó una investigación sociológica con todos los miembros actuales y pasados de la administración del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A. C.". Se concentró la observación en un año de trabajo de la última administración, el cual abarca de junio del 2003, a junio del 2004. De igual modo, este trabajo de indagación social, busca ser cualitativo puesto que retoma los comentarios y testimonios de los miembros de la administración condominal.

En general, se retoma la teoría sociológica desarrollada por Peter L. Berger y Thomas Luckmann, en su obra *La construcción social de la realidad*. De estos autores retomaremos las categorías de institucionalización, objetivación, y roles. Categorías que se retomarán para formar el marco teórico de referencia que ayude a explicar las acciones realizadas por los miembros de la mesa directiva del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A. C.".

Este cariz del trabajo, se adquiere al observar las distintas formas en que se ha abordado la temática de la organización vecinal encontrada en los diversos trabajos de investigación consultados. Por lo cual se intentan expandir las perspectivas en que se pueda observar los variados problemas que se desarrollan dentro de la convivencia, y en especial, de la organización condominal de este tipo de conjunto habitacionales.

En el primer capítulo se elabora un panorama del desarrollo y la actividad del INFONAVIT, además de integrarse un paisaje de la problemática habitacional que ha sufrido la ciudad de México y la Zona Metropolitana. Posteriormente, en el capítulo dos, se desarrolla una configuración básica del municipio de Cuautitlán Izcalli y se realiza una descripción general del conjunto habitacional

"Consortio Cuautitlán A.C.". En el tercer capítulo se introduce el marco teórico conceptual y las categorías sociológicas por medio del cuales se explican las formas de objetivación e institucionalización de la administración condominal de la perspectiva legal y de la particular forma de trabajo de los integrantes de la mesa directiva del complejo habitacional. En el capítulo cuarto, se desarrollan las reflexiones sobre los resultados obtenidos. Finalmente en las conclusiones, se elaboran las conclusiones pertinentes, además de elaborar la líneas de investigación de este particular problema habitacional. Incluyendo también las propuestas para la mejora de la administración condominal de "Consortio Cuautitlán A.C.".

Capítulo Uno: Surgimiento y proyectos del INFONAVIT

1.1.- Generalidades

Dentro de este apartado se elabora un panorama sobre el desarrollo y las funciones principales que el INFONAVIT realizó a lo largo de treinta años de existencia. Además se realiza un acercamiento al problema de vivienda que se ha desarrollado en la ciudad de México y en la Zona Metropolitana.

El surgimiento del Instituto del fondo nacional de la vivienda para los trabajadores, estuvo contenido dentro de la política social llevada a cabo en el sexenio del presidente Luis Echeverría Álvarez (1970-76), la cual fue expresada a través de los "organismos tripartitas". Tales organismos conjuntaron y representaron a los tres componentes del gobierno mexicano: Estado, empresarios, y sindicatos.

Los objetivos de tales organismos, se materializaron en la "Comisión Nacional Tripartita", realizada entre 1971 y 1972, y la cual dio como resultado, iniciativas innovadoras en cuanto a las políticas salariales, laborales, y de vivienda.

Con gran agilidad, en diciembre de 1971, el Ejecutivo federal presenta ante el congreso, las reformas necesarias del artículo 123 Constitucional, y de la Ley Federal del Trabajo, con el objetivo específico, de crear el organismo tripartita del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. En febrero de 1971 se realizan las reformas necesarias y el 21 de abril de dicho año se publica la "Ley del INFONAVIT". Lográndose así mediar el conflicto obrero-patronal que existía en cuanto a la obligación patronal de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, deber que se encontraba en el artículo 123, fracción XII apartado "A" de la Constitución de 1917.

En la creación del INFONAVIT no existió una notoria presión por parte de la clase empresarial de México, ya que por medio del instituto del fondo de la vivienda, se cumple un mandato constitucional, los empresarios se liberan de la obligación constitucional de proveer vivienda a los trabajadores. Sería entonces, el INFONAVIT, quien administra y distribuye créditos para viviendas a los trabajadores, y los empresarios entregan a dicho organismo el 5% sobre el salario de los trabajadores.

La ley del INFONAVIT de 1972 es muy concreta en sus objetivos:

Artículo 3. El instituto tiene por objeto:

I.- Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda;

II.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:

a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas;

De estas mismas disposiciones legales, se establecen las líneas básicas que el Instituto operó desde sus inicios: a) Línea I: Financiamiento y construcción de vivienda nueva en conjuntos habitacionales, b) Línea II: Créditos individuales para adquisición de vivienda a terceros, c) Línea III: construcción de vivienda en terreno propio, d) Línea IV: Mejoramiento o extensión de la vivienda, y e) Línea V: Pagos de pasivos.

La principal línea que estuvo en operación constante fue la línea uno, la cual representaba el trabajo primordial, y con la cual inició el funcionamiento del Instituto. En su primera etapa de desarrollo que abarca de 1972 a 1982 y bajo la dirección de Jesús Silva Herzog y de José, Campillo Sáenz (ver Anexo uno), el INFONAVIT desarrolla dentro de sus programas medulares, el otorgamiento de créditos al sector laboral más desprotegido, haciendo presente su carácter social.

Por otra parte, instrumentó los proyectos habitacionales denominados "planes maestros", los cuales tuvieron el objetivo de crear "comunidades" en las cuales los derechohabientes desplegaran al interior de los conjuntos, todas sus actividades básicas, tales como esparcimiento, consumo, y estancia. Uno de los primeros conjuntos construido bajo este plan fue "El Rosario" en la delegación Azcapotzalco, iniciado en 1974 y concluido hacia 1983, contando con una extensión total de 150 hectáreas y contiendo m s de 15,000 casa habitación¹.

En este tipo de planes, el INFONAVIT financió y vigiló directamente la asignación de créditos, la entrega, la promoción² y el diseño de los conjuntos. Por lo que se hace visible su papel de organismo populista, el cual se justificó en la política nacional del sexenio de Echeverría Álvarez. Dicho papel no podría soportarse por mucho tiempo, ya que no sólo era inalcanzable subsanar el déficit de vivienda, sino que no existía una industria de la construcción acorde, para realizar la construcción de los conjuntos habitacionales necesarios.

Durante la administración del Lic. Jesús Silva Herzog, el instituto adquirió un total de 6,740 hectáreas, y otorgó 87,599 créditos a trabajadores concentrándose casi exclusivamente en su formación como organismo facilitador de créditos y como una institución reguladora de la construcción, la promoción y el diseño de las primeras viviendas financiadas bajo su supervisión.

Entre los años de la administración del Lic. José Campillo Sáenz, el Instituto incentivó, y normalizó, "Las reglas que rigen las promociones de vivienda", las cuales están destinadas a dirigir las medidas mínimas de construcción de vivienda, así como también, las características básicas de la distribución urbanística al interior y al exterior de los conjuntos habitacionales que

¹ "INFONAVIT 15 AÑOS" México 1988

² Hace referencia a la responsabilidad de construcción, es decir, que a través de la promoción se establece que empresa se hace cargo de la construcción directamente. Schteingart Martha y Graizbord Boris (Coordinadores) Vivienda y Vida Urbana en la Ciudad de México: La acción del Infonavit México 1998 COLMEX p 21-70

edificarían empresas constructoras y contratistas bajo el financiamiento del INFONAVIT.

Esta disposición ejemplificó la necesidad que tuvo el instituto nacional del fondo para la vivienda, para continuar con la asignación de créditos, pero también, comenzó a consolidarse su trabajo como organismo financiero, ya que las empresas constructoras serían las encargadas de desarrollar por completo la construcción de viviendas. Por su parte el Instituto orientó, bajo sus disposiciones, las medidas mínimas de construcción, la asignación de créditos, y obligó a respetar los diseños de las casas habitación. Para lo cual surgen manuales como "Normas de vivienda", "Normas de diseño urbano", con la intención de orientar a los promotores en cuanto a la responsabilidad en la obtención de licencias, autorizaciones, y a su participación en el proceso de la obra; así como para la obtención de los servicios públicos y la recepción final de los conjuntos por parte de los municipios, a lo que se designó como "municipalización"³.

Dentro de este periodo fue más notoria la racionalización de recursos y la intención del INFONAVIT, dentro de las reformas del artículo 42 realizadas en 1980, de reducir en gran medida los costos de construcción. Esto manifestó los efectos de la severa crisis que aconteció entre los primeros años de la década de 1980, y se hicieron visibles los proyectos de reducción de costos a través de las promociones externas⁴ y en los manuales de "Normas de vivienda", y "Normas de diseño urbano", y por supuesto, en el proyecto paulatino de municipalización. Tales documentos, se dieron a conocer intensamente desde 1980 hasta 1985. Estas

³ La municipalización consiste en que los conjuntos habitacionales financiados por el instituto se integran adecuadamente dentro de los planes regionales y municipales en los cuales sean construidos. Del mismo modo, dichos complejos habitacionales se regirán conforme a las leyes de cada estado y municipio. "INFONAVIT" 15 Años México 1988 p. 60-70

⁴ Las promociones externas eran propuestas por organizaciones sindicales, constructoras, y empresas. En tales promociones, el INFONAVIT dirigía y asignaba los créditos a las constructoras que respetaban dentro de sus proyectos, las normas de diseño establecidas por el mismo instituto. Schteingart. Op. Cit. p. 70-120

reformas y consideraciones siguieron lo proyectado en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, y el Programa Nacional de Vivienda del Gobierno Federal.

Aunado a las políticas de reducción de costos mencionadas anteriormente, hacia 1982, se da a conocer el descuento del 1% adicional a las amortizaciones realizadas por los trabajadores acreditados, para el mantenimiento de las unidades habitacionales, disposición que se publica el 28 de abril de 1982 y es complementada con activo trabajo de información a los derechohabientes que recientemente habían adquirido un crédito a través de la línea uno de financiamiento de vivienda nueva en conjuntos habitacionales.

En este periodo se instauró un nuevo programa de cobranza nacional, el cual buscó una reducción de la cartera vencida que se venía acumulando a pasos agigantados entre 1973 y 1983. Los nuevos programas se llamaron: "Régimen ordinario de amortización" (ROA) que capturaba el abono de créditos a través de las empresas, y el "Régimen especial de amortización" (REA), modalidad elaborada para trabajadores acreditados que entregan directamente abonos al haber terminado su relación laboral, acondicionando paulatinamente el pago para dichos regímenes en ventanillas bancarias.

En el periodo de 1983-1986 el Instituto adquirió un total de 4,185.3 hectáreas, además intervino con el financiamiento de conjuntos habitacionales en 466 localidades del país, continuando así su trabajo como organismo financiero, reduciendo gradualmente su intervención en la promoción de proyectos, propulsando la intervención de constructoras y contratistas, sin dejar de dirigir el diseño y la asignación de créditos a la clase obrera más necesitada, actividad que continuó hasta finales de la década de los ochentas.

En 1991, ya dentro de la administración del Dr. José Juan de Olloqui Labastida, se lleva a cabo la integración de las aportaciones patronales del 5% al sistema de ahorro para el retiro (SAR), estipulación que entra en vigor en el país desde

1992. Las distintas modificaciones que el SAR trajo consigo a la Ley del INFONAVIT se publican el 24 de Febrero⁵, los ajustes más importantes son:

* La suspensión del crédito en la Línea I

* Comienzo de la operación institucional bajo sistemas de subastas o "programas de construcción"

* Prórroga de pago sobre créditos otorgados por hasta doce meses, en caso de pérdida temporal de empleo

* Plazo de hasta treinta años para la liquidación de créditos

A partir del 30 de diciembre de 1992, se dan a conocer las nuevas reglamentaciones para la asignación de créditos INFONAVIT o "Sistema de asignación de créditos" (SAC) sistema que toma en cuenta el salario, la edad, y la capacidad de pago que los derechohabientes tienen, consolidándose posteriormente en las SOFOLES (Sociedades Financieras de Objeto Limitado) hacia 1993, durante la dirección del Lic. José Francisco Ruiz Massieu.

Se publican en 1993 los acuerdos que conceden a los derechohabientes del INFONAVIT, la inscripción ante el registro público de la propiedad de los contratos de adquisición y créditos hipotecarios; mostrándose con más fuerza la entrega en propiedad de la vivienda a los beneficiarios⁶.

El 25 de octubre del mismo año, se publican en el Diario Oficial de la Federación, las reformas y adiciones a las reglas de otorgamiento de créditos, y se fortalecieron las "SOFOLES", como instrumentos financieros por los cuales los derechohabientes, obtuvieron créditos a través de sociedades hipotecarias,

⁵ Diario Oficial de la Federación 24 de Feb 1991

⁶ Diario Oficial de la Federación 18 de Marzo 1993

facilitándose así la obtención de créditos liquidando el 15% de enganche del valor de inmueble, saldando el resto del crédito por medio del INFONAVIT.

Bajo la dirección del Lic. Alfredo Phillips Olmedo el INFONAVIT es adicionado a la "CONSAR" (Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro) creada el 20 de julio de 1994 por decreto federal, tal comisión lleva a cabo el funcionamiento de los sistemas de ahorro para el retiro previstos en las leyes del IMSS, y del mismo instituto nacional del fondo para la vivienda.

En 1995 dentro de la administración del Lic. Alfredo del Mazo González se diseñó el Plan Quinquenal (1995-2000), con el propósito de aumentar la cobertura, y procurar un adecuado desarrollo regional. Se consolidan las "Reglas de Subastas y de Crédito", las cuales buscan acrecentar la oferta de vivienda, e incentivan su calidad. Esta nueva disposición complementa el desarrollo de las "promociones". Por medio de este mecanismo el INFONAVIT recibió los proyectos de los diferentes "postores" (empresas constructoras aprobadas por el Instituto), los cuales ser n aprobados siempre y cuando cumplan con requisitos como: a) factibilidad de uso del suelo, y b) factibilidad expedida por las autoridades que corresponda, que indique la posibilidad de dotar con agua, drenaje, alcantarillado y electricidad a los complejos habitacionales que desarrollarían tales constructores.

Con este programa de subastas, el Instituto canalizó los créditos de sus beneficiarios a los proyectos de empresas constructoras, las cuales califica como aptas, en cuanto a costo y capacidad de satisfacción de sus adjudicatarios, dejándose en las manos de los "postores" o constructoras, el diseño arquitectónico y la calidad de los inmuebles ofrecidos.

En este mismo periodo inicia el "Programa Binomio Ahorro-Hogar", a través del cual se firman convenios con industrias pertenecientes a la "CANACINTRA", con la finalidad de que sus trabajadores ahorren el 15% del valor del crédito. El valor

restante del saldo es pagado por los beneficiarios aprobados, a través del INFONAVIT.

En septiembre 1996 se reforman y se dan a conocer en el Diario Oficial de la Federación las "Reglas de Otorgamiento de Créditos". Las cuales establecieron: a) El procedimiento de inscripción mediante un proceso de selección que toma en cuenta los bimestres aportados, el ahorro voluntario, capacidad de pago con base al salario del derechohabiente, y b) Se determinan los periodos de inscripción mediante convocatorias publicadas en los principales diarios de circulación del país. Con esta disposición se incrementó en gran medida la competencia para lograr obtener un crédito para vivienda, con lo cual el INFONAVIT se perfiló con más concreción, hacia el papel de organismo financiero.

En enero de 1997 se reforma la Ley del INFONAVIT⁷, y entre sus más importantes medidas están:

* La suspensión de los descuentos del 1% para el mantenimiento de unidades habitacionales

* La aplicación del saldo en la subcuenta de vivienda de la subcuenta individual del SAR como garantía si el derechohabiente obtiene crédito de alguna entidad financiera o si obtiene crédito en confinamiento con entidades federativas

En este periodo la acción del instituto se dirigió a cubrir la demanda de vivienda, dejando atrás la política de "Oferta de vivienda" la cual caracterizó al instituto durante varias décadas. Asimismo las medidas publicadas en el Diario Oficial el 6 de Enero del mismo año, promovieron mecanismos que vigorizaron los recursos financieros del organismo, con el fin de otorgar créditos en confinamiento (créditos adjudicados por el INFONAVIT en unión con instituciones de banca múltiple o "SOFOLLES" Sociedad Financiera de Objeto

⁷Diario Oficial de la Federación 6 de Enero 1997

Limitado) a los trabajadores, sumándose a las subcuentas de vivienda individuales del SAR.

Para octubre de 1998 bajo la gestión del Lic. Luis de Pablo Serna se establece el "Programa Compromiso por la Vivienda", el cual buscó estimular la oferta de vivienda entre los promotores y desarrolladores impulsando el desarrollo habitacional y la cobertura de los derechohabientes. Sus principales actividades consistieron en la simplificación de trámites y procedimientos para hacer ejecutables m s y mejores créditos y reducir la cartera vencida.

El siete diciembre de 1998 se dan a conocer en el Diario Oficial de la Federación de las reformas de las "Reglas de Otorgamiento de Crédito" para los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT.

En general, esta nueva legislación sobre la determinación de créditos, afianza el establecimiento de líneas de crédito en confinamiento, es decir, a través de organismos financieros. El INFONAVIT únicamente aprueba y vigila el desarrollo de dichos créditos. En tales confinamientos el instituto no otorga m s del 50% del saldo total.

En junio de 1999 se introduce el "Sistema normativo de control técnico para la adquisición de vivienda usada en el mercado abierto del INFONAVIT", asegurando que las viviendas adquiridas libremente por los derechohabientes cumplan con los criterios de durabilidad constructiva y funcional garantizando el óptimo aprovechamiento del crédito concedido por el instituto. De esta manera, se fortaleció la desconcentración de actividades del instituto, considerando que las decisiones para la adjudicación de vivienda usada en el mercado abierto sin responsabilidad de las delegaciones regionales y del Distrito Federal. El crédito concedido por el INFONAVIT mediante este proyecto, funcionó con el fin de lograr una recuperación financiera m s oportuna.

En este periodo el instituto da a conocer el "Instructivo para estimular la oferta de vivienda", documento que garantizó una oferta de vivienda suficiente y disponible, esta última medida se complementó con el "Instructivo para evaluar y aprobar conjuntos habitacionales" que son presentados por constructoras⁸. Tales acciones permitieron autorizar pagos de hasta el 50 por ciento, a constructores que alcanzaran el 65 por ciento de avance en las obras.

En este mismo lapso, se publican los cambios elaborados a las "Reglas de Otorgamiento de Crédito", las cuales mostraron dos transformaciones de importancia: a) Los pagos del crédito se descuentan mediante aportaciones mensuales fijas en veces el salario mínimo (VSM), tales descuentos ser n proporcionales a la cantidad del crédito, y al potencial de pago del trabajador. b) Se entrega el saldo de la subcuenta de vivienda, añadiéndose al monto de crédito asignado, con lo que se logran montos crediticios de hasta 210 VSM y c) Se recompensó con mayor puntuación a aquellos trabajadores que hagan un esfuerzo de ahorro voluntario para adquirir su casa. Con esto el sistema de otorgación de créditos se hizo cada vez m s selectivo y obligó a los derechohabientes a obtener recursos financieros y económicos para la obtención de créditos dentro del sistema de créditos del INFONAVIT.

Asimismo, se instauró el programa especial de crédito y subsidio a la vivienda "PROSAVI", con el cual se aportó el saldo de la subcuenta de vivienda, a cuenta del enganche, y para la amortización del préstamo, se abonó la aportación patronal del cinco por ciento. Complementando así el trabajo de las reglas para el otorgamiento de crédito del instituto.

Hacia el 2000, el sistema de otorgamiento de créditos es dado a conocer a la "PROVIVAC", (Federación Nacional de Promotores Industriales de la Vivienda A.C.), con la finalidad de atender a m s beneficiarios dados de alta en el

⁸ Poblett, Martha "Diálogos INFONAVIT 30 años" México 2003 p. 270-275

INFONAVIT, avanzando en la descentralización y desconcentración de sus actividades, logrando una mayor cercanía con los promotores de vivienda social y con sus derechohabientes. Procurando -como consecuencia- mejores resultados en cuanto al otorgamiento de créditos.

Junto con las anteriores políticas de otorgamiento de créditos el INFONAVIT implementó por vez primera el mecanismo de "coparticipación financiera", el cual fue planteado desde las reformas de 1997 y que involucró las acciones conjuntas del INFONAVIT y la "Hipotecaria su casita", primera "SOFULES" (Sociedad Financiera de Objeto Limitado) en participar dentro de este nuevo proyecto de suministración de créditos, a través de la utilización del fondo en la subcuenta de vivienda del trabajador como garantía para acceder a créditos de entidades financieras; además de la canalización de las aportaciones patronales posteriores, para amortizar dichos créditos.

En este mismo año se puso en marcha el "programa nacional de titulación", a través del cual se ha abatió el rezago de escrituración. Tal proyecto, facilitó la inscripción en el Registro público de la propiedad a los conjuntos y fraccionamientos que en el año 2000 no habían sido debidamente escriturados.

En el 2001 se nombró como director general del INFONAVIT al C.P. Víctor Manuel Borrás Setián, dentro de su administración se realizaron grandes avances en cuanto a la transformación del instituto.

Una de las principales actividades que se pusieron en marcha durante esta administración es el programa "Apoyo INFONAVIT", que consistió en un impulso a los sistemas de cofinanciamiento que se consolidaron a través de las "SOFULES". Con esta instauración se incentivó a las sociedades hipotecarias para incrementar el número de créditos a los derechohabientes del INFONAVIT.

Junto con el programa "Apoyo INFONAVIT", a lo largo del 2001 se ampliaron los convenios para el otorgamiento de créditos no sólo de trabajadores y empleados de industrias. Surge así el "Consejo nacional de vivienda", el cual se concentra en la autorización de créditos a individuos que trabajen en instituciones académicas, o sujetos que anteriormente no estuvieron contemplados en la Ley del INFONAVIT. Hacia el año del 2003 se comenzó a entregar créditos a transportistas, a comerciantes, etc, sin dejar de lado la prioridad que tiene el instituto con las personas de menores ingresos. La CONAFOVI (Comisión nacional de fomento a la vivienda) se concentró en este último punto.

En abril del 2002 se realizó una nueva reforma a las "Reglas de Otorgamiento de Crédito", con estas nuevas reglas, se hallaron mecanismos para atender por igual a la diversidad de beneficiarios del organismo. Sus principales características residen en que, a) el criterio económico para conceder créditos, definir únicamente la cuarta parte del puntaje. Otro 25 %, se fundó en la aplicación de la subcuenta de vivienda, mientras que el 50% restante se conformar con factores que definen la calidad y permanencia en los empleos formales, a este último se le llamó "Criterios de riesgo y ahorro mínimo", el cual concede un peso muy significativo a la calidad del empleo del trabajador, la antigüedad en su empleo actual, y su continuidad laboral en el sector formal, esto integró la mitad de su puntaje.

Asimismo, desde el inicio del 2003 dejaron de existir las convocatorias para el trámite, calificación y aprobación de créditos, con lo que el instituto aceptó en cualquier momento, las solicitudes de crédito. Los beneficiarios no tuvieron límites de tiempo para elegir su vivienda. Con lo que, se fomentó una mayor libertad en la elección de los inmuebles.

En el transcurso del 2003, el INFONAVIT incrementó las "Comisiones Estatales Mixtas de Desarrolladores y Constructores de Vivienda" a lo largo del país. Estas comisiones elaboraron una unión permanente para el intercambio de

información con el sector privado en temas relacionados con la edificación, financiamiento y comercialización de vivienda de interés social en los distintos estados.

Las comisiones estatales mixtas, promoviendo el uso de tecnologías y diseños de construcción que contribuyan a disminuir el costo de las viviendas financiadas por el INFONAVIT, e incorporan criterios de sustentabilidad regional. Dichas comisiones impulsan a las autoridades locales y/o regionales competentes, para realizar adecuaciones y ordenamientos legales, que hagan posible la desregulación en el proceso de construcción de viviendas. Gran parte de los estados del norte del país se concertaron este tipo de comisiones.

A lo largo del desarrollo del INFONAVIT, se pueden visualizar dos consideraciones importantes. La primera consiste en que el INFONAVIT, nació en la década de 1970 como un organismo social. Como tal, proporcionó vivienda a los trabajadores de más bajos recursos respondiendo a un mandato constitucional que había sido omitido desde 1917. Tuvo también la característica de desarrollarse en las postrimerías del Estado benefactor mexicano, lo cual aporta elementos para explicar de su rápida "actualización" con las políticas sociales y económicas de México entre los años ochentas y noventas.

Precisamente tal "actualización", constituye el cuerpo de la segunda consideración. El INFONAVIT, se ha transformado abiertamente, en una entidad estrictamente financiera⁹. Rastrear tal evolución justificaría la realización de una tesis complementaria a este modesto trabajo. Pero basta -para los fines de esta indagación- tener un panorama general de dicha transformación, la cual se puede desglosar en dos incisos.

⁹Cfr. Catalán Valdés, Rafael "Las nuevas políticas de vivienda" FCE México 1993 Colección "Visión de la modernización de México"

a) El INFONAVIT actuó en sus inicios, como una corporación estatal. Cumpliendo con dicho papel, dirige, norma, y coordina la asignación de crédito para la construcción de conjuntos habitacionales, especialmente en la década de los ochentas. Además de guiar, vigiló la convivencia y la organización social de los residentes de conjuntos habitacionales. Actividad de la cual se fue desvinculando gradualmente, al exhortar la formación dentro de los complejos habitacionales, de organizaciones vecinales, y de asociaciones civiles de condóminos.

b) Actualmente el INFONAVIT, no tiene injerencia alguna dentro de las organizaciones vecinales que han sido conformadas dentro de la mayoría de los conjuntos habitacionales construidos bajo su financiamiento. Por lo tanto se ha cumplido el objetivo de dejar en propiedad y en las manos de los mismos habitantes de conjuntos habitacionales, el mantenimiento, la organización de su entorno social y de convivencia.

Los lineamientos por los cuales las asociaciones vecinales deben regirse están contenidas en las legislaciones estatales y municipales correspondientes. Por lo que las asociaciones formadas con anterioridad, y las futuras, tienen la obligación de seguir tales medidas legales; manifestando el trabajo actual del INFONAVIT como organismo financiero, y no como gran regulador de la convivencia, del uso de la vivienda, organización y del mantenimiento de los complejos habitacionales.

1.2.- Generalidades sobre el problema de la vivienda

El funcionamiento y las actividades del INFONAVIT han traído transformaciones importantes. Como se ha esbozado anteriormente su actividad es totalmente financiera hoy en día. Sin embargo antes de profundizar en el proyecto de administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales es importante dibujar un panorama sobre el problema de la vivienda que ha tenido México.

El problema de la vivienda contiene, a nuestro parecer, tres aspectos básicos. En primer lugar la política estatal llevada a cabo dentro del sexenio de Echeverría. En segundo lugar, el papel político que el INFONAVIT lleva dentro de la política de vivienda. Y finalmente, la conformación de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México como principal área de crecimiento e inversión mobiliaria del INFONAVIT. A continuación se realiza un bosquejo sobre estos aspectos.

En primera instancia, es importante acotar el proyecto general de gobierno y de la política social, que la presidencia de Echeverría Álvarez desempeña en los años setenta. Abarcando, a su vez, la creación y los primeros pasos del instituto nacional del fondo para la vivienda.

Los rasgos que caracterizan al "desarrollo estabilizador" del sexenio de Echeverría Álvarez contienen tres elementos principales: a) El estímulo a los sectores económicos capaces de generar ahorro e inversión, b) El estado asumiría la inversión social y c) La implementación de políticas populistas¹⁰.

En el primer elemento, se observa que durante el sexenio de 1970-1976 el Estado creó organismos con el fin de facilitar la inversión dentro de la industria nacional, un ejemplo característico de ello fue el INFONAVIT, debido a que en sus primeros años de actividad (1973-1983 principalmente) actúa como poseedor de reservas territoriales las cuales, posteriormente, se convertirían en zonas de gran inversión para empresas constructoras de gran envergadura¹¹.

Es importante mencionar la acción que tuvo la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra "Corett". Este organismo creado en 1973 facilitó en gran medida la transformación en el uso del suelo. Principalmente el Corett inició la

¹⁰ Núñez, Oscar "INFONAVIT. Un sistema corporativo para asalariados bajos" en Pradilla Emilio "Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina" Colección Ensayos UAM-Unidad Xochimilco México 1985

¹¹ Schteingart. Loc. Cit. y Schteingart, Martha "Los productores del espacio habitable" COLMEX, México 1985 páginas 117-207

privatización, la concentración y la incorporación de la tierra agraria al proceso de urbanización. Hacia la segunda mitad de la década de los setentas, el Corett actuó como el principal proveedor de reservas territoriales en el rea metropolitana, para la construcción de conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT, y otros organismos estatales¹². Posteriormente tales reservas territoriales, se convirtieron en zonas de gran inversión para empresas constructoras de gran envergadura¹³.

Aunado al papel económico que el Estado y los organismos reguladores de la tenencia de la tierra tuvieron en la satisfacción de la demanda de vivienda, la política populista de Echeverría Álvarez buscó generar y asegurar el apoyo social del rgimen político por medio de acciones y políticas dirigidas a mostrar al Estado como el principal otorgador de beneficios sociales. Ejemplo de ello fueron los organismos tripartitos que conjuntaron las acciones y los intereses del Gobierno, los obreros y los empresarios.

El INFONAVIT como órgano tripartita significó un ejemplo típico del cariz que la política de Echeverría Álvarez desarrolla durante su administración. Para el Estado, el INFONAVIT permitió acrecentar su rasgo corporativista, ídem s de que en apariencia, logra conciliar los intereses contradictorios de empresarios, obreros y del Estado mismo.

Para el sector empresarial la creación del fondo nacional de la vivienda representó la liberación de otorgar vivienda a los trabajadores. Reduciéndose tal obligación, a una aportación económica del 5% sobre el salario. Por otra parte, significó un apoyo a la industria de la construcción, la cual se benefició con la generación de una demanda amplísima, conjuntada en el creciente

¹² Cfr. Azuela, De la Cueva, Antonio "Corporativismo y privatización en la regularización de la tenencia de la tierra" en Hiernaux N. Daniel y Tomas Francois (compiladores) "Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades: El caso de la Ciudad de México" UAM-Xochimilco IFAL México 1993

¹³ Cfr. Schteingart, Martha "Los productores del espacio habitable" COLMEX México 1989

número de afiliados al régimen INFONAVIT en todo el país. Para el sector obrero sindicalizado, el INFONAVIT encarnó un triunfo laboral, pero, a su vez, incrementó las prácticas clientelistas, y las constantes luchas por controlar y hacer del instituto del fondo nacional de la vivienda un medio para asegurar su respaldo y peso político¹⁴.

Como se puede observar, el INFONAVIT, representó en gran medida la característica populista de la política social llevada a cabo por Echeverría Álvarez, su conformación tripartita mostró que los intereses del Estado, los obreros y empresarios pueden conciliarse. En general, fue un intento por mostrar que la estabilidad política es posible, a pesar de que el Estado funja como único director de tal equilibrio político social.

Por otro lado, como mencionamos en los primeros comentarios de este apartado, el problema de la vivienda abarca aspectos políticos como los esbozados anteriormente. El tercer elemento que conforma tal problemática es el de la configuración de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), este último elemento resulta importante de incluir debido a dos elementos: a) El conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.", caso que se analizar en este trabajo, está construido en dicha zona, y se torna necesario definir con más precisión tal concepto. Y b) El INFONAVIT ha concentrado una actividad de gran peso en la ZMCM.

Primeramente la Zona Metropolitana es una relación económica política y social entre dos o más territorios altamente urbanizados. Para delimitar una zona metropolitana debe identificarse en primer lugar la ciudad central. Posteriormente se delimitan los municipios periféricos¹⁵.

¹⁴ Núñez, Oscar Loc. Cit

¹⁵ Sobrino, Jaime "Zonas metropolitanas de México 2000: Conformación territorial y movilidad de la población ocupada" en "Estudios Demográficos y Urbanos" COLMEX, México 2003 Sep-Dic 2003 Volumen 18, Número 3

Una ciudad central queda establecida cuando cumple con requisitos como: a) población mínima de 50,000 habitantes, b) 75% de población Económicamente Activa (PEA) no agropecuaria, c) 25% del PEA no agropecuaria, que tenga residencia en municipios periféricos.

Para el caso de la delimitación de los municipios periféricos, deben contar con los siguientes requisitos: a) Más de 15 mil habitantes b) Contar con un 15% del PEA que viaje a la ciudad central por motivos de trabajo c) Tasa de crecimiento poblacional muy cercana, o igual a la de la ciudad central d) Ingreso Per Cápita de las actividades industrial, comercial y de servicios equivalentes al promedio nacional.

Este método de caracterización de municipios centrales y periféricos arroja un total de 16 delegaciones y 47 municipios del Estado de México dentro de la Zona Metropolitana con respecto al Distrito Federal. Las delegaciones más representativas de esta zona por cantidad de habitantes y por un rango de entre diez mil y ciento sesenta y nueve mil personas que se trasladan de la periferia al centro son: Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Obregón Álvaro y Tlalpan.

En el Estado de México, los municipios más representativos de la zona metropolitana por mayor cantidad de habitantes y por un rango de entre diez mil y ciento sesenta y nueve mil personas que se trasladan de la periferia al centro son: Atizapán de Zaragoza, Coacalco de Berriozábal, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Chalco, Chimalhuacán, Ecatepec de Morelos, Huixquilican, Ixtapaluca, Naucalpan de Juárez, Nezahualcóyotl, Nicolás Romero, La Paz, Tecámac, y Texcoco¹⁶.

En general se hace evidente el enorme tamaño y la gran relación que esta zona representa social y económicamente para el DF. Del mismo modo, el fenómeno de la

¹⁶ Idem.

vivienda tiene lugar en las reas con mayor asentamiento de personas, además de que se mantiene una relación directa con la ciudad central. Relación que se hace necesaria y evidente al manifestarse en la necesidad de traslado del PEA de la ZMCM al Distrito Federal.

El INFONAVIT ha tenido una gran actividad dentro de la ZMCM¹⁷. Acción que se ha incrementado con particular empuje a partir de la década de los setenta. Entre los años de 1973 y 1981 la ZMCM funcionó como una de las principales reas de reserva territorial del fondo nacional de la vivienda. En esta etapa el instituto adquiere grandes cantidades de tierra a bajo costo, con ello facilitó e incentivó la construcción de vivienda nueva en grandes conjuntos habitacionales y en "Planes Maestros" los cuales implicaron una urbanización completa, y la generación de ciudades independientes en municipios que tengan poco desarrollo urbano. Tal fue el caso de zonas como El Rosario, Culhuacán, y Cuautitlán Izcalli.

Por otra parte en este mismo periodo, el peso y la presión del sector sindical sobre el INFONAVIT, obligó en gran medida a realizar importantes avances y operaciones de vivienda, respondiendo a los rezagos en cuanto a la satisfacción de la demanda obrera sindicalizada. En esta etapa el instituto impulsó el desarrollo de 85,841 viviendas en 69 conjuntos habitacionales de más de 5000 familias.

Para el periodo de 1978-1983 el INFONAVIT continúa con su actividad, sin embargo dentro del DF. Existió una notable alza en el precio de tierra, aunado a esto, comenzó una importante política de prohibición para construir grandes conjuntos habitacionales al interior del Distrito Federal¹⁸. El 50% de las promociones generadas por el INFONAVIT se realizaron en la ZMCM, en especial dentro de las delegaciones de Gustavo A. Madero, e Iztapalapa. El otro 50% de las acciones del

¹⁷ Schteingart Martha y Graizbord Boris (Coordinadores) Vivienda y Vida Urbana en la Ciudad de México: La acción del Infonavit México 1998 COLMEX p 70-120

¹⁸ Idem.

instituto nacional del fondo para la vivienda se realizó en los municipios de Ecatepec de Morelos, Cuautitlán Izcalli, y Coacalco. En estos municipios predominaron los conjuntos habitacionales de "Planes Maestros" de promoción sindical. Por su parte en el Distrito Federal predominaron las promociones directas, es decir, las llevadas a cabo por pequeños sindicatos y empresas constructoras.

Dentro de esta etapa de finales de los años setenta e inicio de los ochenta, se alcanza una cantidad de 81,255 viviendas desarrolladas en la ZMCM, por supuesto la mitad se instalaron en municipios del Estado de M,xico generando una extensión de la ciudad, aunado a una alta relación económica y social, entre la zona metropolitana y el DF. Esto, debido a que la lógica de distribución de los complejos habitacionales no respondió a las características de traslado laboral de los nuevos acreditados.

Para el periodo de 1984 a 1993 el INFONAVIT desarrolla 61,710 viviendas en 86 conjuntos habitacionales, principalmente medianos, es decir, de entre 450 y 800 viviendas. 70% de las operaciones del instituto se realizaron en el Estado de M,xico alcanzando municipios como: Tultitlán, Tepotzotlán, Texcoco, Chalco e Ixtapaluca¹⁹. Los municipios de Tultitlán, Coacalco, Cuautitlán Izcalli y Ecatepec continuaron aceptando dentro de sus territorios la construcción de conjuntos habitacionales, el único cambio que existió es que los conjuntos promovidos por el INFONAVIT fueron de menor tamaño. Estos últimos se denominaron "Proyectos de saturación urbana", en los cuales se construyen complejos habitacionales en las reas centrales libres de los municipios que habían tenido importantes desarrollos de planes maestros.

Paralelamente a la constante acción del instituto del fondo para la vivienda en la ZMCM, en este último periodo permaneció el alto porcentaje de promociones sindicales. 51% de los conjuntos habitacionales se solicitaron al INFONAVIT por

¹⁹ Schteingart Loc. Cit.

medio de organizaciones obreras. El 49% restante fue compuesto por solicitudes no sindicales y mixtas. Estas últimas se solicitaron por medio de pequeñas empresas ante el instituto²⁰.

En resumen, el problema de la vivienda está compuesto por tres elementos: a) La política populista que el gobierno de Echeverría llevó a cabo entre los años de 1972 a 1976. La creación del INFONAVIT ejemplifica la manera de controlar y solucionar las diferentes carencias sociales del país. Esto se hizo presente en los organismos tripartitas generados durante este sexenio. b) El papel político del INFONAVIT, organismo que facilitó e incentivó el mantenimiento de una industria nacional de la construcción en crecimiento, generando una demanda de vivienda por medio de los beneficiarios con créditos del INFONAVIT. A su vez, este organismo controló la lucha sindical, al generar un triunfo laboral, en la obtención de créditos para vivienda de los trabajadores de bajos ingresos. c) La conformación de la ZMCM. Como una zona importante en la generación de vivienda, la cual estuvo dirigida por el Estado a través del INFONAVIT, de igual manera la expansión de la zona metropolitana es originada por el Estado, conjunta además con el crecimiento explosivo del Distrito Federal y la acción de el Corte como órgano regularizador de la tierra, lo cual dio como resultado una constante expansión de la zona metropolitana hacia los municipios del Estado de México.

Es importante recalcar que las delegaciones y los municipios con mayor población y con mayor número de personas que se trasladan al DF. por cuestiones de trabajo, son los mismos donde el INFONAVIT destina sus mayores operaciones en la asignación de créditos, y donde las reservas territoriales eran mucho más amplias y baratas que en el DF. Esto, hace evidente que se atendió a destiempo, la demanda de vivienda para la clase obrera.

De igual modo, la lógica de expansión en la construcción de vivienda no respondió a las necesidades económicas de los beneficiarios con viviendas dentro

²⁰ Idem

de la ZMCM. En mayor medida se privilegió el criterio económico, al buscar bajos costos en la construcción, iniciando con el bajo costo de la tierra, y complementado con la reducción en el tamaño de los conjuntos habitacionales y de las viviendas.

1.3.- La administración de conjuntos habitacionales

La administración de conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT, ha pasado por dos etapas principales. La primera que se desarrolla entre los años de 1973 a 1985, donde el propio instituto dirigió e incentivó la existencia de la autoadministración. Y el segundo periodo de 1985 a 1998, donde la administración de conjuntos habitacionales se maneja únicamente en base de las leyes estatales y municipales sobre propiedad en condominio. A continuación se observan las principales características de esas etapas.

1.3.1.- Definición y desarrollo

El desarrollo del INFONAVIT, ha sido una transformación dirigida a convertir a este organismo en una entidad enteramente financiera. El diseño de las casas habitación, la compra de terrenos por parte del instituto, la regulación rigurosa sobre los "promotores" (o empresas constructoras) en cuanto el diseño urbano y arquitectónico ha quedado atrás de manera definitiva.

En el caso específico de la organización de la vida social, la administración y del mantenimiento en los conjuntos habitacionales, el INFONAVIT, desde sus inicios, planteó como uno de sus objetivos cardinales, dejar en las manos de los propios beneficiarios el cuidado y el mantenimiento de su nuevo lugar de residencia.

Todo lo anterior se aprecia en las distintas operaciones legales del organismo. En primer lugar se observa que uno de los objetivos esenciales estipulado en la Ley del INFONAVIT de 1972 consistía en:

artículo 3§

II.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener CR, dito barato y suficiente para:

a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas

El objeto de tal disposición es claro, "adquirir en propiedad habitaciones". Con esta cláusula legal, el trabajador tuvo la posibilidad de alcanzar la constitución de su patrimonio familiar, a través de una política social establecida por el Estado.

Por otra parte, el INFONAVIT inicia sus primeros proyectos, construyendo, y desarrollando conjuntos habitacionales llamados "planes maestros". Dentro de dichos complejos habitacionales distribuye créditos a una cantidad importante de derechohabientes, pero a la vez se genera un fenómeno altamente novedoso para aquellos años. Surge así, una vecindad sumamente cercana entre los habitantes, por lo que las relaciones vecinales se tornan más estrechas, más continuas, recayendo en más problemáticas vecinales.

Dentro de las disposiciones más relevantes en cuanto a los conjuntos habitacionales el INFONAVIT define sus compromisos con dichos complejos de vivienda en su artículo 64, tal apartado es muy coherente con el objetivo de entregar en propiedad la vivienda a sus derechohabientes por lo que afirma explícitamente:

Artículo 64.- El instituto no podrá intervenir en la administración, operación o mantenimiento de conjuntos habitacionales, ni sufragar los gastos correspondientes a estos conceptos²¹.

En el periodo de 1977-1983, el instituto afinó más detenidamente su papel en cuanto a la cobertura de la demanda de habitaciones para la clase trabajadora. En 1977 elabora las "Reglas que rigen las promociones de vivienda", dispositivo que prosiguió con la tarea de entregar en propiedad la vivienda, pero al mismo tiempo, procedió a marcar con mayor determinación su papel de órgano financiero, dando mayor acceso a que las empresas constructoras y contratistas edificaran viviendas para los inscritos en el régimen del INFONAVIT, por lo que el instituto hizo notar su total separación de la organización social y administrativa al interior de los conjuntos habitacionales.

A pesar de que las condiciones legales impiden explícitamente al instituto intervenir en la administración interna de los conjuntos de vivienda construidos, y otorgados a sus beneficiarios bajo su financiamiento, hacia 1982 comienza una campaña de concientización de los nuevos habitantes de complejos habitacionales.

En ese mismo año, se estableció el fondo de descuento del uno por ciento sobre las aportaciones de los acreditados, publicado el 28 de abril en el Diario Oficial de la Federación como el "Reglamento sobre administración, operación y mantenimiento, de los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT" el cual establece el modo en que se entregaran dichos fondos:

"En los casos en que no se haya constituido la organización de condóminos o el conjunto habitacional no está, sujeto al régimen de propiedad en condominio, las cuotas se entregarán a los directores o representantes debidamente acreditados de las asociaciones de vecinos legalmente constituidas como asociaciones civiles

²¹ Ley de INFONAVIT 1972

para la administraci3n, operaci3n y mantenimiento del conjunto habitacional de que se trate, siempre que se precisen las atribuciones y deberes de los propios directores o representantes, as; como las facultades y obligaciones del 3rgano o comit, de vigilancia con que cuenten."

Como se logra apreciar, por medio de esta nueva implicaci3n legal, result3 necesaria la formaci3n de organizaciones vecinales y de organizaciones civiles de cond3minos para tener acceso a tales montos de descuentos realizados y distribuidos por el mismo INFONAVIT, mostrando como objetivo central, el que los trabajadores resolvieran aut3noma e independientemente los mecanismos, montos y formas de organizaci3n para el mantenimiento de los conjuntos habitacionales.

El instituto ejecut3 amplias campaas para dar a conocer los derechos y deberes que los pobladores de los conjuntos habitacionales tendr;an que cubrir para lograr la organizaci3n social, administraci3n y mantenimiento de las zonas comunes²². Tales campaas estuvieron complementadas por manuales como: "La administraci3n habitacional para representantes vecinales", "Orientaci3n habitacional", "H galo usted mismo", "Reglas de vivienda para los beneficiados por el INFONAVIT"; y de operaciones a nivel nacional como el "Programa de orientaci3n habitacional" (1979-82).

Cabe mencionar que en el periodo antes mencionado, el cual comprende de 1977 a 1982, se dio un considerable impulso a la construcci3n de viviendas a trav,s de promotores externos, encabezados por empresas constructoras, y sindicatos.

²² Las "zonas comunes" son entendidas dentro de los intereses de esta investigaci3n, conforme a lo estipulado en la Ley reglamentaria del art;culo 947 del Estado de M3xico de 1982. Puesto que el conjunto habitacional "Consortio Cuautitl3n A.C." se conform3 como asociaci3n civil en 1983. El art;culo 947 del C3digo civil del Estado de M3xico ha sido derog3 en el a;no 2002, por lo que hoy en d;a las zonas comunes est3n definidas en la "Ley que regula el r, gimen de propiedad en condominio para el Edo de Mex.", como: "bienes o reas de uso com3n". Es as; que las reas comunes ser n entendidas como "aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los cond3minos residentes.

Complementariamente en el año de 1982 el 95% de los conjuntos financiados por el INFONAVIT estaban organizados en asociaciones civiles de condóminos²³, anunciando dos hechos de considerable importancia.

El primero consiste, en el sólido paso que realiza el INFONAVIT para convertirse en un organismo financiero, dirigiendo e incentivando proyectos de los "promotores". Por su parte, el instituto continuó con la asignación de créditos a sus derechohabientes, y con el manejo de los fondos aportados por los empresarios.

Un segundo punto, consta del gran trabajo y éxito que tuvo la "Orientación habitacional", por lo que el INFONAVIT logra consolidar un gran número de organizaciones vecinales y asociaciones civiles de condóminos legalizadas y en funcionamiento dentro de los conjuntos habitacionales construidos bajo su financiamiento. Fortaleciendo así, la total separación del INFONAVIT en cuanto al mantenimiento y la organización de tales complejos habitacionales.

En conclusión, se puede afirmar que la "administración" de los conjuntos habitacionales que el INFONAVIT ha financiado, es un proyecto que surge desde los inicios del instituto. Comienza con las regulaciones legales de entrega en propiedad de casas habitación a sus acreditados, y termina con la formación de organizaciones o asociaciones civiles de condóminos, complementando así la meta específica de que sean los beneficiados, o propietarios de las viviendas, los que decidan y dirijan el mantenimiento y la administración de su conjunto habitacional.

En 1997, el sistema de descuento del uno por ciento para mantenimiento de los conjuntos habitacionales desaparece, en ese mismo año se comienza la entrega final de los fondos que aun existían, para asociaciones que no habían hecho uso de tales montos, tarea que termina hasta el 2001.

²³ Cfr "Decimoprimer informe anual de actividades 1982 INFONAVIT"

Actualmente la administraci3n de los nuevos conjuntos habitacionales ha quedado bajo la direcci3n de los promotores y de las empresas constructoras, operaci3n que se le denomina "posventa". El contexto econ3mico, pol3tico y social es totalmente distinto, los dise1os arquitect3nicos son por completo designados por las empresas constructoras, y responden a las leyes de la calidad, del mercado y de la competencia generada por la oferta masiva de vivienda. Por otra parte los conjuntos habitacionales construidos en el Estado de M,xico, continfan siendo regidos por la Ley que regula el r,gimen de propiedad en condominio, abarcando la totalidad de asentamientos urbanos que est,n dentro de su territorio.

1.3.2.- Caracter3sticas de la administraci3n de conjuntos habitacionales.

El INFONAVIT emprendi3 sus primeras acciones, como un organismo de seguridad social. Pero las actividades que realiz3, englobaron tareas que fueron m s all de su car cter social.

Un ejemplo claro de aquellas labores, las cuales sobrepararon el car cter financiero del INFONAVIT, fue el "Programa de orientaci3n habitacional", llevado a cabo entre 1979 y 1982. El objetivo de tal proyecto consisti3 en disminuir el nivel de desocupaci3n de viviendas, atender el mantenimiento y la administraci3n de los conjuntos habitacionales, especialmente en lo referente a los aspectos normativos y operativos. El plan se denomin3, programa de autoadministraci3n²⁴.

La autoadministraci3n se afianz3 a trav,s de la formaci3n de organizaciones vecinales, y de asociaciones civiles de cond3minos. Represent3 tambi,n el fortalecimiento de la municipalizaci3n, la cual exhort3 el INFONAVIT. Este 3ltimo proyecto, signific3 la construcci3n de conjuntos habitacionales en los diferentes municipios del pa3s, desarrollando la urbanizaci3n dentro de tales cabildos.

²⁴ INFONAVIT 15 a1os Loc. Cit.

Hacia 1982, el INFONAVIT constituyó con más definición, el funcionamiento de la administración dentro de los conjuntos habitacionales. Por lo que en abril de ese año da a conocer el "Reglamento sobre administración, operación y mantenimiento de los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT" en el cual se establece un descuento adicional del uno por ciento a las aportaciones de los trabajadores. Con tal descuento adicional, se acumuló un fondo para el mantenimiento tales complejos habitacionales, obligando a los beneficiarios a formarse en organizaciones vecinales legalizadas, las cuales serían el único medio para tener acceso a tales fondos. Dichos montos fueron administrados y distribuidos por el Instituto.

Con dicho reglamento, los habitantes de las diferentes unidades habitacionales tuvieron la necesidad de inscribir su asociación de condóminos ante el registro público de la propiedad, rigiéndose en consecuencia, a través de las leyes que el estado o municipio tenía estipuladas en materia de asentamientos humanos.

La autoadministración pasó a manejarse por medio de las leyes de los municipios y estados. Particularmente en el Estado de México, la reglamentación por la cual se debieron normar los diferentes conjuntos habitacionales se estableció en 1962, en el artículo 947 del Código Civil.

El punto principal del artículo 947 del Código Civil para el Estado de México, consiste en la reglamentación para cuidar y usar los bienes propios del conjunto habitacional, tales como pasillos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, corredores y escaleras, calles y pasos interiores para peatones, es decir, bienes considerados "de uso común".

En cuanto a la forma de administración las unidades habitacionales, se establecieron "asambleas", mediante las cuales todos los condóminos acordaban el manejo de los recursos, la representación legal, colocarían o removerían a

los integrantes que formarían la administración, es decir, la administración se llevó democráticamente a través de votos, expresados en asambleas o juntas, las asambleas necesitaron la reunión de la mayoría de los condóminos del complejo habitacional, además de su activa participación en las decisiones, y el cuidado de su entorno físico y social.

Del mismo modo por medio de la Ley del artículo 947 del Código Civil para el Estado de México, se determinaron las sanciones, o las multas a las cuales se hacían acreedores los propietarios o condóminos, que no cumplieran con lo estipulado en dicha normatividad.

El reglamento del artículo 947 estipulado en 1962 dentro del Estado de México, fue derogado en el 2002, y se publicó el once de abril del mismo año la "Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el Estado de México", la cual continúa el programa del anterior reglamento, haciéndose más estrictas las multas y las sanciones para los condóminos.

En general, las principales características que resaltan son: a) el INFONAVIT, guió y estimuló la formación de organizaciones vecinales, con el fin de que se consolidara el proyecto llamado autoadministración dentro de los complejos habitacionales b) tal autoadministración, se adhirió a las leyes de los estados y municipios, y c) los condóminos fueron organizados por medio de asambleas, en las cuales resultó necesaria la participación y el diálogo entre ellos mismos, con lo que se buscó la autonomía e independencia con respecto al INFONAVIT, en cuanto a su organización y mantenimiento interno.

Capítulo Dos : El conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C."

2.1.- El contexto municipal

El conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.", fue construido en el municipio de Cuautitlán Izcalli. Primeramente, el nombre municipal proviene del náhuatl. Sus radicales son cuauhuitl, "árbol"; titlan, "entre"; iza, "tu" y calli, "casa", interpretándose como: "Tu casa entre los árboles".

El municipio está localizado al noroeste de la cuenca de México, a 20 kilómetros al norte del Distrito Federal, en el kilómetro 36.5 de la carretera México-Querétaro, colindando al norte con los municipios de Tepetzotlán y Cuautitlán México, al este con Tultitlán, al sur con Tlalnepantla de Baz y Atizapán de Zaragoza, al oeste con Nicolás Romero y Tepetzotlán. Tiene una extensión territorial de 109.9 mil kilómetros cuadrados, y una altura promedio de 2,252 metros sobre el nivel del mar. (Ver imágenes uno y uno A)

Su fundación representó un acontecimiento de importancia económica y social para el Estado de México. La creación de este municipio materializa los esfuerzos de la política de vivienda y de población que el presidente Echeverría Álvarez llevaría a cabo durante su periodo.

El 15 de junio de 1970, durante la Reunión Nacional para el Estudio del Desarrollo de la Vivienda Popular, en San Luis Potosí, Echeverría (siendo aún candidato a la presidencia) propone el desarrollo de ciudades intermedias¹, las cuales corregirían los dos problemas poblacionales que caracterizaban a México:

¹Ciudad Intermedia: Ciudades con elementos que ofrezcan un potencial económico, característico natural y natural; conteniendo un desarrollo urbano que permita alojar una parte sustancial del crecimiento futuro del rea metropolitana en ciudades que cuenten con sistemas de servicios, centros de trabajo, educación, esparcimiento y reas comerciales propias, para una vida independiente y autónoma. "Nace una ciudad" Gobierno del Estado de México 1974 p. 1-26

a) la excesiva dispersión de pequeños poblados y b) la excesiva concentración de habitantes en unas cuantas ciudades².

Una de las primeras ciudades desarrolladas bajo la propuesta de Echeverría fue precisamente Cuautitlán Izcalli, el 31 de julio de 1970 el mismo presidente de la república coloca la primera piedra de la Ciudad Cuautitlán Izcalli, y el 23 de octubre de 1971, por decreto del Gobierno del Estado de México se crea el municipio 121 de Cuautitlán Izcalli O.D.E.M. (Organismo Descentralizado del Estado de México), culminando su formación hasta el junio 23 de 1973, cuando toma posesión el primer presidente municipal el Lic. Gabriel Ezeta Moll, para el periodo 1973-1976³.

En el desarrollo y fundación de este municipio se conjuntaron iniciativas federales y estatales. El gobernador del Estado de México, Carlos Hank González ratificaría la formación de esta nueva ciudad:

"Lo hecho en Cuautitlán Izcalli es impresionante: 21 hectáreas de la zona industrial totalmente urbanizadas, la primera y segunda zonas habitacionales con 176 hectáreas urbanizadas igualmente, 10 kilómetros de vialidad, un tanque de almacenamiento de agua potable y dos colectores mayores. Se electrificaron 4,860 lotes habitacionales y la totalidad de la zona industrial, se construyeron 1,000 casas que ya están habitadas por 4,000 fundadores, quedó debidamente edificado, amueblado y equipado el primer conjunto educacional integrado por un jardín de Niños, una Primaria y una Secundaria. Se construyó el subcentro comercial y se terminaron los trabajos de restauración de la antigua Hacienda (Cuamatla), todas estas obras se hicieron con una inversión de 328 millones de pesos, financiada por diversas instituciones de créditos⁴.

² "Nace una ciudad" Loc. Cit

³ Idem

⁴ Hank González, Carlos "tercer informe de gobierno del Estado de México" 1972, citado en "Monografía práctica para estudiantes de : Cuautitlán Izcalli" Dirección de Desarrollo Social junio 1999 p. 22-30

El establecimiento del municipio significaría un desalojo poblacional y urbano para el Distrito Federal. Uno de los elementos que facilitarían su pronto crecimiento como "Ciudad Intermedia" era el importante complejo industrial que asentado a lo largo de la carretera México-Querétaro, principal vía de comunicación con la capital y este municipio, el cual contaba en 1973, con empresas como Koblenz Eléctrica S.A., Indetel S.A., Pepsi Cola Mexicana S.A., Ford Motor Co. entre otras.

El objetivo principal del municipio fue el de regular el poblamiento actual y futuro del rea metropolitana. Cuautitlán Izcalli representa una amplia oferta habitacional. Aunado a esto último, el INFONAVIT declaró a esta zona del Estado de México como una de las principales localidades donde se aplicarían créditos para vivienda:

"Cuautitlán Izcalli habrá de colaborar en la política de vivienda del INFONAVIT. Su carácter de ciudad proyectada y programada para una vida autónoma y en gran medida autosuficiente, permite que aporte de inmediato a la meta común de la política de vivienda planteada por Echeverría"⁵

La tarea a cumplir dentro del municipio no fue fácil. La urbanización de la zona llevó cerca de 15 años, mismo tiempo que se ocupó para hacer de Cuautitlán Izcalli una ciudad con todos los servicios necesarios. En la actualidad dicho Ayuntamiento se vislumbra como uno de los más característicos de la zona metropolitana.

⁵ No sólo el INFONAVIT realiza construcciones en el municipio, otras instituciones como el FOVI, el FOMIVI y el FOGA, también otorgarían créditos para vivienda en este ayuntamiento. Cuautitlán Izcalli "amanecer en Cuautitlán Izcalli" Año 2 Num.13 Enero 1973 p. 4-10

Su población ascendió a 453,298 en el año 2000, el total de viviendas es de 106,108 con un promedio de 4.0 ocupantes, el promedio de educación asciende a los 10 años de escolaridad. Existen 32,364 personas dedicadas al sector comercio, 40,500 personas ocupadas en el sector industrial, y el total de ingresos industriales llega a 39,324,142 (miles pesos). Hoy en día en el municipio hay una densidad demográfica de 3,916 habitantes por kilómetro cuadrado⁶.

En cuanto al tipo y cantidad de zonas habitacionales el municipio contó con 26 fraccionamientos urbanos, 37 colonias urbanas, 28 unidades en condominio, 14 ejidos, 13 pueblos, y 6 fraccionamientos industriales en el año 2000.

Para el 2003 se ubicaron en su territorio, 37 fraccionamientos urbanos, 39 colonias urbanas, 32 unidades en condominio, 18 ejidos, manteniendo la misma cantidad de pueblos, y de fraccionamientos industriales⁷, incrementándose de manera notoria la existencia de comercios, y de servicios. Contando prácticamente con todas las necesidades de consumo, recreación, y educación, desarrollándose a lo largo de 30 años de existencia. Cuautitlán Izcalli es una ciudad densamente poblada, completa en cuanto a servicios y comercio, pero haciéndose notorios sus problemas, tales como embotellamientos vehiculares, crecimiento anaárquico de pequeños comercios, desempleo, etc.

Actualmente Izcalli cuenta con un 74.5% de zonas habitadas conformadas por, fraccionamientos urbanos, colonias urbanas y unidades en condominio. En contraste, el municipio continúa manteniendo un 21.3 por ciento de ejidos y pueblos, y un 4.1% es ocupado por fraccionamientos industriales⁸.

Una de la característica más relevantes de la formación de Cuautitlán Izcalli, es el proyecto de "ciudad totalmente planeada y diseñada", no se dejó a la

⁶ INEGI Censo Nacional de población 2000, y Censo Económico Nacional 1999

⁷ Gaceta municipal de Cuautitlán Izcalli 2001, 2003 y 2004

⁸ Gaceta municipal de Cuautitlán Izcalli 2004

improvisación el establecimiento de zonas habitacionales, comercios, servicios, etc. La principal meta a cubrir era la autosuficiencia con respecto a la capital. Izcalli tenía ya su propia zona industrial, bastaría sólo desarrollar junto a esta infraestructura económica, la estructura de gobierno, vivienda, comercio y servicios, para hacer surgir una ciudad⁹ en el sentido lato del término.

En el ambiente político, Cuautitlán se convirtió en un municipio de luchas electorales intensas. Hoy en día forma parte del llamado "corredor azul", el cual consta de los municipios de Tlalnepantla, Naucalpan, Atizapán de Zaragoza. Estos municipios se caracterizan por estar formados por gobiernos municipales panistas, además de que los cuatro municipios cuentan con la mayor concentración de empresas, servicios y comercios, convirtiéndolos en los bastiones del rea metropolitana de la Ciudad de México.

Los gobernantes de Cuautitlán Izcalli¹⁰ han sido:

Gabriel Ezetta Moll	1973-1976	PRI
Luis Cuauhtémoc Rojas Guajardo	1976-1978	PRI
Roberto Pineda Gómez	1979-1981	PRI
Juan Manuel Tovar Estrada	1982-1984	PRI
Lorenzo Vega Osorno	1985-1987	PRI
Axell García Aguilera	1988-1990	PRI
Mucio Cardoso Beltrán	1991-1993	PRI
Fernando Alberto García Cuevas	1994-1997	PRI

⁹ Ciudad : Localidad en la que un gran número de gentes viven y trabajan en cercana proximidad. Su tamaño mínimo se establece en las 2,500 personas. La mayor parte del terreno se destina a usos residenciales, comerciales e industriales, además de que el traslado diario a través de la misma, no resulta práctico para la mayoría de los habitantes. Frecuentemente se añade un tercer criterio en cual reside en la heterogeneidad poblacional en lo que respecta a edad, sexo y ocupación. Broom Leonard y Zelznick Philip "Sociología" Ed. C.E.C.S.A. México 1980

¹⁰ "Monografía práctica para estudiantes de : Cuautitlán Izcalli" Loc. Cit.

Julián Angulo Góngora	1997-2000	PAN
Fernando Covarrubias Zavala	2000-2003	PAN
Alfredo Durán Reveles	2003-2006	PAN

El municipio ha pasado del priísmo al panismo, en la última parte de la década de los noventa, por lo que las administraciones panistas más recientes han hecho notar su intenso trabajo en cuanto a políticas públicas, tales como la construcción de bibliotecas, de centros de salud, actividades culturales, y ferias de empleo, entre otras actividades. Programas como la "Hora Ciudadana", en donde las autoridades municipales reciben directamente quejas y peticiones de los habitantes, siendo directamente atendidas por los responsables del gabinete de gobierno municipal.

El comercio se incrementa a pasos agigantados, existiendo en el 2004 un total de cuatro gacetas de circulación municipal dedicadas a la difusión de comercios establecidos y no establecidos, entre ellas las más importantes son: "Aquí Izcalli", "El Ave Fénix", "Plano Tip", y "El Dominical-Periódico Naranja", conjuntando un tiraje semanal de 30,000 ejemplares semanales, y anunciando un promedio de 450 a 600 comercios, desde zapaterías, cafés internet, talleres mecánicos en general, centros nocturnos, restaurantes, pizzerías, salones de fiestas, servicios de banquetes y meseros, florerías, academias privadas, hospitales privados, centros de telefónica celular, purificadoras de agua, tintorerías, tapicerías, disecadores de interiores, librerías, cines, estéticas, servicios contables, bufetes jurídicos.

En resumen, el panorama municipal que subsiste en Cuautitlán Izcalli es altamente complejo. Por un lado hay un crecimiento innegable en cuanto a vivienda, comercio y servicios. Particularmente los problemas vecinales son enormes, dado que hay una gran concentración de habitantes, además continúa el desarrollo complejos habitacionales por parte de empresas inmobiliarias.

Finalmente, el municipio de Cuautitlán Izcalli puede caracterizarse como una ciudad con desarrollo ampliamente dinámico, rondando incluso, el crecimiento caótico y anárquico. A pesar de tener como imagen distintiva a los árboles, el municipio de tintes ecologistas de "Tú casa entre los árboles" se convierte de manera irremediable en una zona de "Tú casa entre comercios". Mas allá de profundizar en sus cambios económicos, esta zona del Estado de México tiene ya el panorama social y económico distintivo de la gran urbe; quizá la única diferencia con la capital es el espacio, pero el crecimiento habitacional y poblacional es en la actualidad, una característica imprescindible del municipio.

2.2.- Descripción del conjunto habitacional¹¹

El conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." se construye entre los años de 1981 a 1983. Está ubicado entre las avenidas de Nevado de Toluca, Avenida Chalma, y Avenida 15 de Mayo, en la zona norte del municipio de Cuautitlán Izcalli, área que se conoce como INFONAVIT-norte. Forma parte, de un gran complejo de unidades habitacionales asentadas en esta sección del municipio. Su desarrollo y construcción pertenece a los programas característicos de promoción externa¹² en la cual participó principalmente la empresa "Consortio Material Eléctrico S.A." y de allí; el nombre del conjunto.

¹¹ Conjunto Habitacional: Diseño urbano-arquitectónico preconcebido, donde la producción del espacio urbano y de la vivienda guarda características particulares; a) son espacios delimitados a través barreras físicas, se diferencian de los espacios continuos puesto que la imagen urbana que proyectan es homogénea en su interior y mantiene rasgos diferentes con respecto a su entorno, se identifican a sí mismos como diferentes del resto; b) contienen un grupo de viviendas cuyo número es preconcebido e inalterable en el sentido cuantitativo más no cualitativo, permiten en algunos casos transformaciones físicas y expresiones que dan sentido a las individualidades que encierran y la heterogeneidad de la gente que los ocupó, c) ofrecen una o varias tipologías de vivienda que se repiten para uno u otro grupo doméstico, d) cuentan con espacios colectivos con un uso definido : donde caminar, donde estacionar vehículos, donde realizar compras, donde jugar. Schteingart Martha y Graizbord Boris (Coordinadores) "Vivienda y Vida Urbana en la Ciudad de México : La acción del Infonavit" México 1998 COLMEX p. 185

¹² Organizadas por diversos grupos de trabajadores sindicalizados o independientes, por medio de un representante que realizaba la gestión ante el organismo. En esta modalidad, el INFONAVIT proporcionaba el financiamiento para

El complejo habitacional tiene una extensión de 3,368 metros cuadrados, Est cercado con malla metálica en todo su perímetro. Contiene 614 casas habitación, las cuales están distribuidas de la siguiente manera: 13.6%, ochenta y cuatro casas solas, 18.6% ciento catorce casas triplex, y 67.8% cuatro cientos dieciséis departamentos en edificio vertical. El diez por ciento de las casas y edificios presenta el color blanco predominantemente, la parte restante tiene el color barro en la totalidad de las fachadas. Todas las casas tienen tres recámaras, estancia, comedor, cocina, y patio de servicio. Las habitaciones en departamento tienen un total de 80 metros cuadrados, mientras que las casas solas y triplex presentan un total de 94 metros cuadrados.

El diseño interno del conjunto estuvo altamente planeado y organizado. La principal característica de su planeación se encuentra en la distribución de sus espacios, y en los elementos urbanísticos que contiene.(Ver imagen Dos-A). El complejo cuenta con dos zonas comerciales perfectamente delineadas, dichas zonas comerciales constan de ocho locales, divididos en dos secciones. La primera sección contiene tres locales, en los cuales hay una papelería, una tienda, y un expendio de pan.

En la segunda sección comercial, existen cinco locales, en los cuales hay una tortillería, una reparadora de calzado, una recaudería, una tienda y una farmacia. Del mismo modo el conjunto cuenta con dos canchas de básquet-ball, cuatro reas de juegos infantiles, dos pequeños jardines, en estos, existe una capilla religiosas en cada jardín respectivamente. Además el conjunto cuenta con dos reas verdes de mayor extensión.

la construcción de los conjuntos habitacionales, y los promotores de vivienda eran quienes propongan la ubicación del conjunto y sus características, el proyecto urbano, el prototipo de vivienda, las empresas constructoras que participarían, así como a los adjudicatarios del mismo. En estas promociones, el INFONAVIT dejaba el control directo del proceso de gestión y asignación de las viviendas en manos del promotor. Idem p. 120

Otro de los elementos que distingue al conjunto habitacional es la escuela primaria estatal "Salvador Díaz Mirón" que está en su interior, y la cual genera un importante movimiento de personas y automóviles a su interior por las mañanas. Por último el conjunto incluye un "Centro Social", edificio que alberga a las oficinas de la mesa directiva¹³ de la unidad habitacional. Dicho inmueble tiene una extensión de cuatrocientos metros cuadrados, está acondicionado con un salón de usos múltiples, y con dos pisos superiores. En el primer piso están las oficinas de la mesa directiva, y la oficina del registro civil municipal, la cual llegó en el año de 1990. En el segundo piso existe un salón de menor extensión.

El "Centro Social" es parte del conjunto, desde la construcción del complejo. Dicho inmueble ha servido como medio para recaudar ingresos económicos, mismos que la mesa directiva administra para el mantenimiento necesario de la unidad habitacional. El centro social es utilizado como salón de eventos sociales, alberga también un grupo de Alcohólicos Anónimos, y diferentes personas rentan los salones para demostraciones de artes marciales, clases de manualidades, aeróbics, clases de cocina, etc.

En general el "Centro Social" es representativo de este conjunto habitacional, es único en su diseño, tamaño e importancia; ya que en las treinta y dos unidades en condominio que existen en el municipio, sólo una -INFONAVIT norte- tiene este tipo de inmueble para la comunidad, pero con menor tamaño. Así mismo el centro social es el lugar principal donde se llevan a cabo las reuniones de vecinos, lugar en que se realizan las asambleas convocadas por la propia mesa directiva.

¹³La "mesa directiva" es el organismo administrativo propio de este conjunto habitacional, su denominación proviene de la primera legalización e inscripción al registro Público de la Propiedad del Estado de México realizada el 17 de abril de 1982

El conjunto contiene un total de 2594 personas¹⁴, el tipo de población que el conjunto alberga es altamente heterogénea, esto se debe al tipo de promoción crediticia y de construcción por la cual se asignaron las viviendas. En general la población es empleada de centros industriales. Mayoritariamente trabajan en los parques industriales propios del municipio, pero un porcentaje creciente labora en los municipios cercanos, y en el D.F.

A lo largo de veinte años de existencia, el conjunto ha experimentado varios cambios, principalmente ha existido una migración de habitantes los cuales han vendido o rentado las casas y departamentos, aunque continúa predominando la población que originariamente obtuvo su crédito de vivienda para este conjunto.

Las condiciones físicas en las cuales permanece actualmente el conjunto son precarias. En algunas zonas, hay deterioro en casas habitación y del mobiliario urbano el cual se compone de maceteros los cuales contienen una importante cantidad de árboles que están en el interior del complejo habitacional. Tales árboles dañan con el crecimiento de sus raíces, las banquetas y el piso de concreto que las rodea, llegando a afectar a casas y edificios.

Hay varios rastros de excavaciones realizadas por los habitantes con motivo de fallas y descomposturas del drenaje, y de la tubería subterránea de gas butano. Se han realizado asimismo, excavaciones con la finalidad de improvisar garajes adaptando lugares específicos de estacionamiento para los habitantes que cuenten con automóvil particular. Estas alteraciones causan daño al concreto de las zonas de paso peatonal, así como a las calles y estacionamientos de asfalto.

Existen también hundimientos en tres edificios, los cuales se han atacado de forma conjunta e individual. Se hallan también transformaciones al uso habitacional, las de menor cantidad son las que han alterado la finalidad de uso particular de la casa habitación. En la actualidad hay viviendas que funcionan

¹⁴ INEGI 1990

como kinder-guardería, tiendas, papelerías, reparadora de calzado, café internet, lavandería, tiendas y óptica, siendo un total de doce casas las cuales presentan estos diferentes tipos de uso. (Ver imágenes Tres y Cuatro)

Las modificaciones más numerosas son las destinadas a cambiar la apariencia de las fachadas y la utilización del espacio inmediatamente cercano a la puerta principal de las viviendas que están en la planta baja. Estas alteraciones consisten en el cambio de color de la fachada, la construcción de garajes, o locales internos y externos, para estacionamiento de automóviles particulares en zonas donde es posible hacerlo, establecimiento de comercios, así como el cercado frontal de las escaleras en casas y edificios principalmente.

Se pueden encontrar igualmente cambios en cuanto a la apariencia interna de las viviendas, pero éstas son de menor notoriedad lo cual hace difícil localizarlas del todo. Aunado a este tipo de alteraciones, las más visibles consisten en la colocación de tinacos en los techos de los edificios y en las viviendas solas y triplex, además de la construcción de cisternas en estas últimas habitaciones ubicadas en la planta baja. Esto se ha incrementado al persistir una constante escasez en el suministro de agua potable al interior del conjunto, insuficiencia que no sólo abarca a este complejo habitacional, sino que es un problema municipal desde hace ya varios años.

En resumen, se observa que el conjunto habitacional incluyó una importante planeación y diseño, principalmente en cuanto a la satisfacción de las necesidades esenciales. Las principales exigencias que se tuvieron contempladas fueron la organización condominal interna, y la necesidad de abastecimiento básico como el consumo de abarrotes. Estas eventualidades se vieron solucionadas con la construcción del centro social, y de las zonas comerciales al interior del complejo habitacional.

Pero el crecimiento poblacional, la economía y el desarrollo familiar de los pobladores del conjunto han generado alteraciones de todo tipo dentro de este complejo habitacional. Tales modificaciones se manifiestan en elementos físicos, y en elementos sociales. Los primeros se aprecian perfectamente en los usos de las viviendas, en las apropiaciones de áreas comunes, en las construcciones externas e internas. Los segundos, se muestran solo a través de las relaciones vecinales que se establecieron y que han evolucionado, podemos ver así relaciones de ayuda mutua, amistad, franca indiferencia e incluso enemistad entre los vecinos. Actitudes generadas por la falta de lugares de estacionamiento, por el funcionamiento de las bombas de agua por las noches, etc., engendrando dificultades de convivencia y organización vecinal.

2.3.- formación y desarrollo de "Consortio Cuautitlán A.C."

La constitución del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." como una asociación civil se debe al proyecto que el INFONAVIT fue desarrollado a lo largo de la década de los ochenta. Particularmente este complejo habitacional surge a la par que el "Reglamento sobre administración, operación y mantenimiento de los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT". En dicho reglamento se establece el descuento adicional del uno por ciento sobre los pagos del crédito para el cuidado de las unidades habitacionales a saber:

"Artículo 3§.- Las instituciones de crédito entregarán las cuotas correspondientes a las organizaciones de condóminos a través de sus administradores o representantes debidamente acreditados, dentro de los quince días a la recepción de la cuotas por parte del INFONAVIT.

"En los casos en que no se hayan constituido la organización de condóminos o el conjunto no est, sujeto al r,gimen de propiedad en condominio, las cuotas se entregar n a los directores o representantes debidamente acreditados de las asociaciones de vecinos legalmente constituidas como asociaciones civiles para la administración, operación y mantenimiento del conjunto habitacional de que se trate, siempre que se precisen las atribuciones y deberes de los propios directores, as; como las facultades y obligaciones del órgano o comité, de vigilancia con que cuenten.¹⁵

Resultó necesario organizar a los nuevos habitantes en una asociación civil, con el objetivo principal de ordenar internamente el desarrollo comunitario y recuperar los fondos que el INFONAVIT concentraba con motivo de la nueva disposición para el mantenimiento de los conjuntos habitacionales construidos bajo su financiamiento. Junto con estos dos últimos objetivos, "Consortio Cuautitl n A.C." administrarla el uso del centro social, con miras a llevar a cabo actividades culturales, deportivas, y de convivencia para la comunidad.

Específicamente el 17 de abril de 1982¹⁶ se formaliza legalmente la constituciøn de "Consortio Cuautitl n A.C." como una asociación civil ante el notario publico, inscribí,adose al mismo tiempo dentro del r,gimen de propiedad en condominio para el Estado de México. Estableciendo sus características, funciones, y las actividades del Presidente, Secretario y Tesorero. (Ver Anexo 2 Inciso A)

La mesa directiva es complementada con una comisión de vocales, los cuales actúan como dispositivo de vigilancia y de información el cual debe mantener una comunicación estrecha con la comunidad. En total la mesa directiva se compone de

¹⁵ "Reglamento sobre administración, operación y mantenimiento de los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT" Diario Oficial de la Federación 28 de Abril de 1982.

¹⁶ Primer testimonio de la escritura sobre la "Constituciøn de Consortio Cuautitlán, Asociación Civil" documento perteneciente al archivo de dicha asociación vecinal.

nueve personas. Presidente, vicepresidente, secretario, tesorero, vocal coordinador o comisionario de vigilancia, secretario de acción social, vocal de la comisión de arbitraje, vocal coordinador de la comisión especial de contabilidad y cobranzas, vocal coordinador de la comisión de asuntos legales. En conjunto llevan a cabo los objetivos propios de la asociación, la administración de los recursos provenientes del uno por ciento de descuento para mantenimiento y en especial manejan la administración del "Centro Social", como inmueble que proveedor de recursos y de espacio para asambleas y actividades sociales.

La primera mesa directiva estuvo en funcionamiento únicamente de junio de 1982 a diciembre de ese mismo año, legalizándose y consolidando las actividades específicas que realizarla como órgano de administración interno. (ver Anexo 2 Inciso B)

Hacia el 28 febrero de 1983 se llevó a cabo la legalización de la segunda mesa directiva tomando como referencia la elección de representantes realizada en la asamblea general del 8 de diciembre de 1982.

Esta administración elaboró y legaliza las "Reglas de Condominio: Conjunto Habitacional Consorcio Cuautitlán"¹⁷, reglamento que se efectuó con el objeto de dar a conocer a todos los propietarios, las normas y especificaciones sobre el uso de reas comunes, normas de convivencia al interior y exterior de las viviendas, los criterios para realizar asambleas, votaciones y elecciones de la mesa directiva.

¹⁷ En general este ordenamiento se cimentó predominantemente en el artículo novecientos cuarenta y siete del Código Civil para el Estado de México, Ley por la cual todos los conjuntos habitacionales construidos en este Estado, se rigieron dentro del régimen de propiedad en condominio hasta el 2002. En este último año se da a conocer "El régimen de propiedad en condominio para el Estado de México", mandato de deroga el artículo novecientos cuarenta y siete que se estipuló desde 1962.

La segunda mesa directiva se mantuvo en funcionamiento desde el 28 febrero de 1983 hasta el 25 de mayo de 1985, fecha en que se realiza la asamblea ordinaria.

La cuarta mesa directiva fue electa en la asamblea del 20 de mayo de 1987, y se mantuvo en funcionamiento hasta el 28 de abril de 1988. En esta ultima fecha, se eligió a la quinta mesa directiva que fue establecida a trav,s de asamblea y la cual permaneció en actividades de 1988 a 1989.

Hacia el 14 de marzo de 1989 se realiza la asamblea a trav,s de la cual se elige a la sexta mesa directiva, esta última administración prevalece en el cargo hasta 1992.

En resumen, estas primeras seis administraciones se caracterizan por legalizarse a trav,s de actas de "asamblea ordinaria" debidamente registradas ante el notario público. Este procedimiento se efectuó con el objetivo de administrar correctamente los fondos del 1% de descuento para operación y mantenimiento, ídem s de controlar debidamente el manejo de los recursos generados por el centro social.

Los problemas esenciales que atacaron estas primeras mesas directivas, se concentraron en la mejora de los servicios b sicos, tales como alumbrado publico, suministro de agua potable, limpieza, seguridad.

La principal forma por la cual se buscaron las mejoras de los servicios b sicos, fueron por medio de peticiones al Ayuntamiento municipal, puesto que constantemente existid la dificultad de establecer cuotas para mantenimiento, vigilancia, y limpieza, por parte de los habitantes que asistían regularmente a las asambleas convocadas por las diferentes administraciones.

Uno de los puntos que ha generado el desarrollo de estas seis gestiones es la falta de credibilidad, el cuestionamiento y los constantes choques entre los

mismos integrantes de la mesa directiva por el manejo adecuado de los fondos del descuento de 1% para operación y mantenimiento de unidades habitacionales establecido por el INFONAVIT. Todas las administraciones antes mencionadas encararon dicho problema, por lo cual la permanencia de los miembros en la mesa directiva fue de corta duración.

De 1992 al 2002 ha continuado la existencia y las actividades de la mesa directiva. Este periodo de administraciones se ha caracterizado por realizarse y trabajar sin legalización alguna de las asambleas ante el notario público. Persistió la elección de presidente, secretario y tesorero por medio de juntas de vecinos o asambleas y votaciones, continuando la desacreditación y la falta de credibilidad de tales mesas directivas.

Sin embargo, la existencia y estructura de la mesa directiva del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." permanece hasta la fecha. El trabajo de estas últimas administraciones con dominiales persiste con las mismas actividades de las seis mesas directivas que iniciaron el mantenimiento del complejo habitacional, principalmente a través de peticiones al Ayuntamiento Municipal. Igualmente ha perdurado la administración del centro social, y la resolución de los distintos problemas que afectan a la comunidad.

No obstante, el trabajo y la administración ha tendido a centralizarse en la figura del presidente, el peso y la actividad de los demás integrantes ha tendido a disminuir, por lo tanto la presidencia es el cargo más complicado para llevar a cabo, debido a que ha existido una persistente desacreditación, confrontación y desconfianza de las personas que toman la mesa directiva.

En pocas palabras, el organismo que se crea para la administración de los fondos del 1% para operación y mantenimiento del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.", ha contado con el desconocimiento y rechazo de muchos, pero continúa su labor a pesar de las controversias y problemas que ello pueda

originar. Constantemente hay condóminos que se acercan a la mesa directiva para solicitar la solución de sus dificultades más prioritarias, las asambleas cuentan con una inasistencia continua, y las acciones de la mesa directiva son llevadas a cabo por vecinos que cooperan persistentemente con la mejora y el cuidado de su unidad, tomando como respaldo lo que han hecho las administraciones precedentes, y desarrollando una diversidad de soluciones para los problemas que continúan afectando al "Consortio Cuautitlán A.C."

A pesar de las últimas administraciones no han contado con legalización alguna, la mesa directiva de "Consortio Cuautitlán A.C." se ha mantenido en actividad desde 1983 a la fecha. Uno de sus principales motivos de subsistencia ha sido la administración del "Centro Social", y el mantenimiento físico de todo el conjunto habitacional. La estructura de funcionamiento, elección e información de la directiva ha cambiado socialmente poco a lo largo de veinte años. Actualmente continúan realizándose asambleas, y los vecinos insisten en tener con vida esta organización, buscando constantemente la transparencia y la notoria acción de los miembros de la mesa en la mejora de los problemas que existen al interior del conjunto habitacional.

Capítulo Tres: De la Asociación civil, a la institucionalización social de la administración condominal

3.1.- Presentación

Este apartado se dedicará a explicar concretamente el marco teórico de referencia utilizado dentro de esta investigación¹, además de establecer las hipótesis de investigación de este trabajo, a saber:

a) La forma de mantenimiento y administración para unidades habitacionales de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de México, y del Reglamento general de condominio para el Municipio de Cuautitlán Izcalli, no se ajusta a la forma en que objetivan la administración y el mantenimiento, los miembros de la organización del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C."

b) Los miembros de la administración del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." han institucionalizado un tipo de organización característica distinta a la que propone la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de México y al Reglamento general de condominios para el Municipio de Cuautitlán Izcalli.

¹ Se retoma la propuesta sociológica de Peter L. Berger y Thomas Luckmann desarrollada en su obra "La construcción social de la realidad" Editada por Amorrortu Argentina 2001

La objetivación, es un proceso por el que los productos expresados y externalizados de la actividad humana, alcanzan el carácter de "objetivos", es decir, adquieren el carácter de realidad socialmente aceptada.

Las objetivaciones se sustentan primariamente por la significación lingüística, y más específicamente, el lenguaje es el depósito objetivo de acumulaciones de significados y experiencias, tales como: conocimientos de receta, que indican el "como actuar" en cada rol y dentro de cada situación social, estructuras de relevancia, y deificaciones. Estas últimas son formas de percibir o comprender a las actividades sociales como algo totalmente ajeno al ser humano.

La institucionalización, es una tipificación de acciones habitualizadas, las cuales son accesibles a través del conocimiento social a todos los sujetos, puesto que conjuntas acciones previsibles y controladas a través de roles que reducen las alternativas posibles que contradigan o nieguen dicha institucionalización.

El elemento básico que compone la institucionalización es, en primer lugar, la verificación o definición de roles, los cuales son comportamientos comprobables, correctos o deseables dentro de una institución. La institucionalización es estrictamente formada y representada por la realización de roles. En el caso de las

leyes examinadas, los roles se observan como aparatos legales de control establecidos en la administración de conjuntos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio.

En segundo lugar la institucionalización contiene una estructura de relevancia, un ámbito exclusivo de acción o de interés, es decir, engloba actividades, comportamientos, lenguaje, y un reconocimiento social de la institución, la cual desarrolla objetivos e intereses especificados y delineados claramente en acciones concretas.

Particularmente, se observan los roles y la institucionalización legal que establecen las leyes² del Estado de México en cuanto a la organización condominal. Tales ordenamientos legales son: la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, publicada y aprobada el 27 de diciembre de 2001, y el Reglamento General de Condominio para el Municipio de Cuautitlán Izcalli publicada el 25 de octubre del 2002.

Posteriormente se examina la manera en que los miembros de la administración del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." llevan a cabo la organización y el mantenimiento habitacional, a través de las objetivaciones expresadas en

²La Ley se entiende en este trabajo de tesis, como una voluntad expresa del Estado, y que no contiene un carácter necesario, pero sí normativo. Es una de las formas más explícitas de control social, y de la cual se puede observar un incumplimiento relativamente constante, el cual deriva en consecuencias sociales o jurídicas.

entrevistas, las cuales arrojan las objetivaciones lingüísticas necesarias para observar la forma en que se establece una posible administración condominal característica dentro de conjunto habitacional analizado.

3.2.- La realidad legal

En el desarrollo y la conformación del Estado de México como una zona altamente urbanizada, y con gran cantidad de unidades habitacionales. Las leyes normaron y delimitaron la forma en que los conjuntos habitacionales debieron organizarse, en 1962 se establece el reglamento del artículo 947 del Código Civil, el cual organiza legal y socialmente a las zonas habitacionales hasta el año 2001.

Específicamente el conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." determina su formación como asociación civil con base en dicho artículo en el año de 1982. Posteriormente el 7 de mayo de 1983 se establece el reglamento interno denominado "Reglas de Condominio Conjunto Habitacional Consortio Cuautitlán A.C.", el cual tiene como respaldo fundamental a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de México.

La institución administrativa del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." queda representada dentro de las "Reglas de Condominio Conjunto Habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." en

actividades tales como: convocar a asambleas, realizar el mantenimiento físico de las áreas comunes del conjunto, elaborar la resolución de controversias entre condóminos, proporcionar el acceso a todo tipo de documentos a los condóminos que así lo soliciten, administrar correctamente las cuotas de mantenimiento, y mantener contacto con el INFONAVIT a cerca de acuerdos y actividades realizadas.

La estructura de relevancia que indica esta institución reglamentaria habitacional, se concentra en el mantenimiento de las áreas comunes, propias del conjunto habitacional, las cuales se definirán como: "bienes de propiedad común del terreno: andadores, cubos de escalera, áreas ajardinadas, estacionamientos, azoteas, instalaciones generales".

Por otra parte la administración consolidará la buena convivencia entre los condóminos. Asimismo mantendrá una estrecha comunicación con el INFONAVIT, con el objeto de hacer saber al instituto el desarrollo del complejo habitacional y los acuerdos que la institución administrativa del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." lleve a cabo.

En general, se observa que el objeto concreto de la institución administrativa del conjunto habitacional, está orientado hacia la organización autónoma de la comunidad, y en particular, la administración condominal efectuar el mantenimiento de las áreas

comunes tomando como base las cuotas que los condóminos entregan a la administración para tal objetivo. La administración distribuye adecuadamente tales cuotas, además de disponer de los fondos del 1% de descuento. El INFONAVIT entrega los fondos a las administraciones habitacionales debidamente constituidas o legalizadas ante el notario público como asociaciones civiles de condóminos.

El conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.", se desarrolló entre los años ochentas y noventas con las estipulaciones legales anteriormente mencionadas, y con las acciones características de los miembros de cada administración. En el año 2001 se deroga el artículo 947 del Estado de México, y se establece una nueva disposición legal en materia condominal.

En el 2001, la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, actualizó la administración de la propiedad en condominio de los conjuntos habitacionales establecidos en todo su territorio, por lo tanto la administración de los complejos habitacionales estar representada por las siguientes actividades: realización de obras en beneficio de las áreas comunes, resolución³ de problemas de convivencia, colaboración con las autoridades en cuanto a la solución de

³ Las áreas comunes son definidas dentro de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de México como: "Aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos (Es decir los propietarios de una unidad exclusiva y copropietario de áreas comunes) residentes"

conflictos, comunicación abierta y constante con los condóminos, y la administración de las cuotas de mantenimiento de los condóminos.

La estructura de relevancia de la administración condominal de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México del 2001, concentra la atención en la realización de asambleas para la resolución autónoma de los problemas y de los conflictos que se desarrollen al interior de los conjuntos habitacionales. Además, la institución administrativa condominal mantendrá una comunicación estrecha con las autoridades municipales a través de los secretarios de la administración condominal autorizados previamente por el Ayuntamiento.

Del mismo modo el Municipio de Cuautitlán Izcalli estableció el Reglamento General de Condominio para el Municipio de Cuautitlán Izcalli, publicada el 25 de octubre del 2002. Tal reglamento ordenó las actividades de los condóminos y de las administraciones condominales establecidas en el territorio de dicho municipio.

La institución administrativa condominal que el Reglamento General de Condominio para el Municipio de Cuautitlán Izcalli establece, aparece representado con las siguientes actividades: promoción de la integración, organización y el desarrollo condominal, cobro y administración de las cuotas obligatorias de mantenimiento, gestión ante el Ayuntamiento de los servicios públicos

correspondientes, realización de asambleas y presentación de informes pormenorizados bimestralmente, elaboración del padrón condominal, solicitud al Ayuntamiento de la difusión sobre cultura condominal, aplicación de los fallos emitidos por la Oficialía Municipal a los condóminos sancionados, facilitar la verificación de todo tipo de documentos a los condóminos que así lo soliciten, llevar adecuadamente la contabilidad de las cuotas de mantenimiento, respetar los inmuebles y las disposiciones municipales, además de elaborar ante la Dirección de Desarrollo Social las actas de entrega y recepción de documentos en regla sobre finalización e inicio de gestiones.

La estructura de relevancia se integra por las obras de mantenimiento autónomo que las distintas administraciones de conjuntos habitacionales desarrollan a su interior. Por otra parte se precisa que los mismos condóminos sean los actores básicos del cuidado de su condominio, y de la vigilancia sobre la administración condominal. Además la institución administrativa actúa como órgano complementario de la acción del Ayuntamiento en cuanto a la reglamentación sobre las unidades en condominio.

De manera global, se observa que los ordenamientos legales de las "Reglas de Condominio del Conjunto Habitacional Consorcio Cuautitlán A.C", de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, y del Reglamento General de Condominio para el Municipio de Cuautitlán Izcalli son congruentes

en cuanto al papel básico de las instituciones administrativas condominales. Tales instituciones se dirigen concretamente al mantenimiento independiente del conjunto habitacional, de las áreas comunes en general, a la solución de conflictos de convivencia. Del mismo modo, las administraciones condominales están formada, vigilada y constantemente desempeñada por los propios condóminos de los conjuntos habitacionales consolidando así su autonomía.

La estrecha relación que los integrantes de las administraciones condominales deben tener con los organismos gubernamentales, estatales, municipales, y como el INFONAVIT, es una condición que prevalece constante en los diferentes ordenamientos legales mencionados anteriormente. Manifiestan el papel regulador y directivo que el Estado de México, el Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda, y el Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli establecen sobre las unidades establecidas bajo el régimen de propiedad en condominio. Dicho papel directivo de los organismos públicos, estatales y municipales, buscan robustecer el papel de mantenimiento y organización autónoma e independiente que las administraciones condominales deben desarrollar al interior de los conjuntos habitacionales.

En resumen, la configuración institucional que los ordenamientos legales establecen, se expresan en los siguientes términos: a) la administración condominal realizar el mantenimiento y desarrollo

autónomo del conjunto habitacional, b) la administración vecinal recauda y distribuye las cuotas de mantenimiento entregadas por los condóminos, c) la administración condominal deber tender una estrecha comunicación con las autoridades.

Estos elementos b sicos de la institución administrativa condominal, determinan los roles de los miembros de las distintas organizaciones vecinales. Tales roles representan a la institución condominal y se manifiestan en acciones verificables en los individuos de cada administración; roles como: a) honestidad en el manejo de las cuotas, b) cercanía con las autoridades, c) acercamiento y comunicación con los condóminos, d) visión y sentido de pertenencia a la comunidad, e) ejecutores de los fallos emitidos por las autoridades, f) representantes del conjunto habitacional, y g) resolución de conflictos en base a los ordenamientos legales correspondientes.

3.3.- La realidad social

En este apartado se mostrar la forma en que los administradores del conjunto habitacional "Consortio Cuautitl n A.C." han desarrollado su tarea como miembros de la administración condominal. Primeramente, esta administración comienza en el mes de junio del 2003, y pertenece a una larga lista de mesas directivas que no se legalizaron ante el notario público desde

1992⁴. Por lo que no tiene un reconocimiento legal como el que obtuvieron las primeras seis administraciones de "Consortio Cuautitlán A.C."

Como mesa directiva no legalizada, ha continuado con la administración de los recursos que el "Centro Social" genera. Y no se dejó de lado el mantenimiento de las áreas comunes. La mesa directiva aparece representada por sus propios miembros en las siguientes actividades: en la mejora de la comunidad, en la dedicación de tiempo suficiente de sus miembros, en la consulta a la comunidad para solucionar conflictos, en la unión y coordinación de los propios miembros, en la realización de acuerdos con los condóminos, en el acercamiento a la comunidad, en el apoyo y trabajo conjunto con el consejo de participación (5), en el convencimiento y la información de la comunidad, en la toma de decisiones conjuntas entre los miembros de la mesa, en la búsqueda de confianza y cooperación por parte de los vecinos, en la obtención de recursos de quienes se sirven de la comunidad, como comerciantes establecidos al interior del conjunto habitacional, además de ser mediadores entre los vecinos y la autoridad ante la resolución de conflictos.

En general la institución de la mesa directiva se desarrolla junto al trabajo realizado por el consejo de participación ciudadana.

⁴Ver Anexo 2 Inciso B, del Capítulo Dos El conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C."

Pero este último órgano municipal es utilizado para obtener recursos y servicios provenientes del Ayuntamiento.

Dentro del trabajo de la mesa directiva, la institución se hace patente a través de la realización de acuerdos. Dicha tarea comienza con la elaboración y entrega de citatorios a los propietarios que generan problemas dentro del conjunto habitacional. Tales acuerdos implican una resolución entre los propios vecinos y los miembros de la mesa directiva tomando como base el di holgó abierto. Las soluciones se hacen básicamente sin recurrir, y sin aplicar las leyes que regulan la organización condominal. Los miembros de la administración de "Consortio Cuautitlán A.C." procuran actuar como mediadores de los conflictos⁵.

Del mismo modo la mesa directiva busca acercarse y generar confianza entre los condóminos a través de distintas líneas, una de las principales acciones para lograr esta aproximación ha sido la invitación abierta hacia los condóminos para que participen y se acerquen a la mesa directiva. Del mismo modo la publicación bimestral de informes financieros sobre el manejo, y la aplicación

⁵ Los consejos de participación ciudadana son definidos dentro del bando municipal de Cuautitlán Izcalli 2004 como: Órgano auxiliar que tiene exclusivamente la atribución de órgano informativo y de consulta, ante el Ayuntamiento. Dicho órgano propondrá y gestionará acciones para la solución inmediata sobre problemas y carencias dentro de las distintas comunidades ubicadas dentro del Municipio.

de los recursos busca completar tal tarea de acercamiento entre los condóminos y la mesa directiva de "Consortio Cuautitlán A.C."

Por otra parte la mesa directiva se reafirma como institución a través de la búsqueda de recursos. Esta tarea se ha desarrollado a raíz de que los condóminos no otorgan ninguna cuota de mantenimiento, por lo que la mesa directiva actúa como un autor y promotor de "permisos" a comerciantes al interior del conjunto, con lo cual, ha logrado relativamente la obtención de recursos, a pesar que pocos han sido los comerciantes que aceptan dicho convenio con la mesa directiva.

La estructura de relevancia que los integrantes de la mesa directiva del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." desarrollan, consiste principalmente en el mejoramiento de la comunidad. Dicho mejoramiento consiste principalmente en la muestra de mejoramientos físicos o reparaciones dentro del conjunto habitacional. Esta actividad se desarrolla a través de hechos tangibles, tales como: poda de árboles reforestación, limpieza, reparaciones en general.

Es decir, la forma más eficaz para mostrar lo que realmente implica el trabajo de la administración condominal es expresado en acciones concretas y visibles de servicios públicos que la mesa directiva de "Consortio Cuautitlán A.C." gestiona ante el Ayuntamiento, o que -por otro lado- efectúa a través de

reparaciones totalmente comprobables dentro de la unidad, este es el medio más efectivo que los miembros de esta administración condominal, han encontrado para hacer notar su trabajo, y así obtener el reconocimiento de la mayoría de los condóminos.

En general, el trabajo y la objetividad de la mesa directiva de "Consortio Cuautitlán A.C." como institución, se torna existente al verificarse físicamente el trabajo realizado por los propios miembros de la administración. Buscando también el convencimiento de los condóminos a través de los informes sobre actividades y movimientos financieros, logrando así su credibilidad y su verdadero funcionamiento.

Como se aprecia, "Consortio Cuautitlán A.C." ha desarrollado las actividades necesarias para el mantenimiento del conjunto, a su vez, ha resultado necesario complementar sus actividades con acciones concretas y principalmente visibles ante todos los condóminos. A continuación se observa como es que los miembros actuales de "Consortio Cuautitlán A.C." objetivan y llevan a cabo su actividad como institución vecinal.

3.4.- La humana arquitectura institucional

En este apartado se muestra la manera en que los miembros de la administración condominal del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." expresan y hacen real su actividad como

institución condominal. Esto, construye y define la vida de dicho organismo vecinal por medio de distintos roles y actividades delineadas en el funcionamiento cotidiano de la mesa directiva, y dentro del quehacer diario del secretario, vicepresidente y presidente de la mesa directiva.

Por medio de las entrevistas realizadas a los integrantes de la última administración condominal de "Consortio Cuautitlán A.C.", se analiza el trabajo y las acciones realizadas a un año de iniciar sus labores (junio del 2003, a junio del 2004), posteriormente las objetivaciones lingüísticas expresadas se examinaron por medio del análisis de contenido⁶. A través de tal análisis se observan los conceptos, además de las actividades habituales y necesarias para llevar a cabo la administración condominal. Del mismo modo las objetivaciones de el presidente, vicepresidente y secretaria de "Consortio Cuautitlán A.C." arrojan los distintos elementos de su institucionalización como mesa directiva. Es decir, se logra tener un panorama general de los roles cotidianos y necesarios para realizar el trabajo de la administración condominal del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.".

Desde la perspectiva de los integrantes de la administración condominal de "Consortio Cuautitlán A.C.", uno de los principales

⁶Krippendorff, Klaus "Metodología de análisis de contenido. Teoría y práctica" Num 39 Paidós Comunicación ED. Paidós España 1997

elementos que resaltan, reside en el hecho de que los condóminos difícilmente reconocen o ven su trabajo como institución organizativa del conjunto habitacional.

"...no hay unión entre vecinos, nos hace falta la preparación para saber ser vecino, nos hace falta la preparación y educación para conducirnos hacia ellos, y hacia...conservar nuestros espacios...el núcleo de...de...de vecinos, en lugar de ayudar atrofian el proceso...por un lado componemos, y por otro lado nos están destruyendo nuestros trabajos...como que es una labor...de...¿cómo se puede decir?...de descomposición, como dicen "no estoy de acuerdo contigo, no me gustas como presidente...!ah no-, pues lo dejes que avance". Entonces cuando no dejan avanzar a un presidente junto con una mesa directiva, en la comunidad no se van a notar los cambios, ni se van a notar los avances..."

(P.S.T.R)⁷

Sin embargo, a pesar de la apatía y falta de participación, el modo más característico con el cual se hace patente el trabajo realizado dentro del conjunto es siempre a través de acciones visibles ante la mayoría de los condóminos, lo cual implica la realización específica del trabajo de mantenimiento del conjunto habitacional.

⁷ (P.S.T.R) Presidente de la mesa directiva 2003-2004, Sergio Tafuya Romero

"..."Y la mesa directiva de qué se encarga? de beneficiar a la comunidad "En qué sentido? pintura de...maceteros, que una se rompió, hay que ponerla...este...pintar robles, mandar podar robles...eh...hacer reforestaciones...etc." (V.E.S.C)⁸

Si bien el trabajo de mantenimiento resulta importante, el generar confianza hacia los condóminos se convierte también en una de las actividades básicas, debido a que administraciones anteriores no demostraron ser del todo convincentes ante la resolución de los conflictos a lo largo de la vida del conjunto habitacional. Por lo anterior, se ha generado una desconfianza y una desacreditación de los miembros de la administración condominal del conjunto:

"...de las demás mesas, lo único que aprendí de ellos, es ver como se peleaban...(como) se disputaban un puesto, con el fin de señalar y decir, que iban a hacer, y no hicieron, o sea por mesas que nunca cumplieron. Y la promesa que tu cumples, o que les des... ¡Cúmplelas-, para qué?, para que hablen bien de ti, y no hablen mal de ti. Aun cuando tu estas cumpliendo con rectitud, siempre hay detrás de ti gentes que están actuando mal..."(P.S.T.R)

La única solución posible ante tales dudas y tal desacreditación, es solamente el di holgó abierto, la demostración financiera y material de los beneficios realizados dentro del conjunto

⁸ (V.E.S.C) Vicepresidente de la mesa directiva 2003-2004: Cortéz Suárez Esteban

habitacional. Es decir, la manera más efectiva de hacer ver que la mesa esta trabajando realmente es sólo a través de acciones:

"...Los hechos hablan...por si mismos. Dicen `Estos con pocos recursos, están dando marcha de pintura, de enclavamiento de robles, están diseñando, están programando, están haciendo....coladeras, están haciendo esto, están manteniendo a la unidad, están buscando darles beneficios a la comunidad'. Asegurar (a) la comunidad que es lo más importante. Si tu no aseguras una comunidad, la comunidad no te va a asegurar a ti..."(V.E.S.C)

Por otro lado la realización de acuerdos y la labor conciliadora de la mesa directiva abarcan uno de los puntos más característicos dentro de sus actividades. En general la administración de "Consortio Cuautitlán A.C." trabaja en coordinación con el consejo de participación ciudadana, y busca, con ello, la participación de los mismos vecinos en las decisiones:

"...Precisamente no nada más es tomar las decisiones como mesa, y como consejo. También hay que formar una comisión de la misma comunidad, uno de cada lado... Quiere decir que no voy a tomar la decisión yo solo, ni el consejo lo va a tomar solo. Va a ser un consejo también, una comisión por parte de la comunidad..."(P.S.T.R)

La participación y el acercamiento de los condóminos hacia la mesa se incentivan del modo anteriormente planteado. El trabajo en unión con el consejo de participación ciudadana representa una de las actividades principales para la mesa directiva de "Consortio Cuautitlán A.C.". El consejo de participación ciudadana es entendido como la elemental línea de obtención de recursos provenientes del Ayuntamiento. Posteriormente la administración del conjunto habitacional completa sus trabajos de mantenimiento con dichos recursos, además de que el trabajo simultáneo con el consejo de participación ciudadana representa la unión con otro organismo de organización vecinal:

"... ¿Por qué mesa directiva y consejo? porque yo necesitaba a un consejo que trabajara conmigo para beneficiar a una comunidad. Porque los consejos anteriores, se beneficiaron ellos, y no beneficiaron a la comunidad, la mesa se benefició, y no benefició a la comunidad, el consejo se benefició, y no benefició a la comunidad. Y aquí, consejo y mesa están beneficiados, ¿por qué?, los resultados están vistos. Pido pintura, me bajan pintura, pido reforestación, me bajan reforestación, pido poda de robles, me bajan poda de robles. Y en los anteriores, pedía cosas, y lo bajaban cuando querían y a medias. Ese choque, me...me llevó a pensar, a analizar las cosas y poner gente de mi confianza, ¿con qué fin? con que a mi no me beneficien, que se beneficie la comunidad. Y ahora me estoy llevando a otras gentes...conmigo..."(P.S.T.R)

Con dicha unión entre la mesa directiva, y el consejo de participación ciudadana se genera una complementariedad en el trabajo de mantenimiento, la cual recae en más y mayores mejoras dentro del conjunto habitacional, además de que no se ven entorpecidos los trabajos de cada uno de los órganos vecinales.

Por otra parte el modo de manejar el distinto problema ticas al interior del conjunto por parte de la mesa directiva se realiza a través del diálogo entre administración y condóminos. Dicho intercambio de ideas ayuda a generar respuestas a los conflictos desarrollados dentro de la unidad habitacional:

"... el intercambiar las palabras para llegar a acuerdos es importante...La negociación es el acercamiento de uno mismo hacia las personas, darles la oportunidad a que expresen lo que quieren, para ver de que forma podemos nosotros beneficiarlos, o perjudicarlos. Porque aquí nosotros somos...¿cómo se dice?...una balanza, tanto damos cosas positivas, como damos cosas negativas, "pero con qué fin lo vamos a hacer?, siempre con el fin de avanzar y darles a nuestra comunidad lo que merece...."(V.E.S.C)

Dicho trabajo de desarrolla la posición natural, o normal, que la mesa directiva tiene ante los vecinos y las autoridades. Tal trabajo se realiza y se expresa constantemente dentro de "Consortio Cuautitl n A.C." de la siguiente manera:

"...Si ,l me llega y me grita aquí, yo les pido de favor que no me grite, que no me insulte, que no me...falte al respeto, por que yo nomás soy un mediador, y estoy tratando de enderezar una cosa que ,l est cometiendo...una infracción. En caso de que no lo hace, entonces ya nos vamos a otras instancias, que es a los...a los...jurídicos, a las primeras instancias, a las...a las...al jurídico conciliador. Que viene siendo lo mismo...conciliar. Por que tú no tienes ni siquiera el derecho de...de...de..."c¿mo dicen?...de...infraccionar o de multar. Entonces lo único que hacemos, nada m s somos conciliadores. Y un conciliador es muy importante, porque est s conciliando algo positivo, no negativo..."(P.S.T.R)

Pero el trabajo conciliador de la mesa directiva se lleva a cabo por medio de las diferentes propuestas que los vecinos, y los miembros de la mesa afinan o ajustan. Tomando en cuenta las diversas posibilidades de cada condómino, y considerando siempre el no pedir dinero ni "cooperaciones" voluntarias a los condóminos afectados:

"...Sabes donde hago las negociaciones? en mi domicilio, y en el domicilio de las demás personas, y cuando es necesario los cito aquí. Y sin embargo muchos vecinos se han tomado la molestia de venir...molestos, pero saben de antemano que cometieron una infracción, esa es la negociación, salir contentos y conformes. A

veces, dices tú 'yo te voy a escuchar...a ver..Proponme...tú proponme'. Entonces, ahí donde se hace la proposición, entra la negociación, entonces hasta donde alcanzas...hasta que nivel vas a dar. Pero no estás arrancándole nada de lo que...tiene que darle a la comunidad, ni me lo va a dar a mí, ni al consejo, a nadie. Se lo va a dar únicamente a su comunidad..."(P.S.T.R)

El papel de negociador, llevado a cabo por la mesa directiva muestra la manera en que la administración de "Consortio Cuautitlán A.C." busca solucionar los conflictos. No se insiste en el pago de cuotas, puesto que es considerado un trabajo prácticamente irrealizable. Por lo tanto, se han explorado otras formas para obtener recursos financieros, los cuales no recaigan en contribuciones provenientes de los condóminos. En este sentido, se ha fijado la atención en los comerciantes formales e informales establecidos al interior del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.":

"...Dentro de esos propios recursos, nosotros estamos tratando de...de que ellos nos den de sus recursos, y que no nos quiten nuestros recursos. Entonces es un punto muy importante...nos acercamos a los comercios, y negociamos con ellos, podemos llegar a entendernos, siempre con la mira de que, tengan en cuenta ellos, de que ellos son beneficiados también, por que son parte de una comunidad. Si tu te beneficias nada más de...los comercios, aquí

hubo un interés un beneficio que te va a hablar mal de ti, siempre te va a rechazar la sociedad..."(V.E.S.C)

Esta forma de manejar la obtención de recursos para mantenimiento, se efectúa a partir de un sentido de pertenencia y de defensa hacia el conjunto habitacional, lo cual fortalece la mirada sobre los comercios como elementos que generan recursos para el mantenimiento de la unidad habitacional:

"..."Por qué se van a beneficiar gentes que vienen de fuera, en nuestras...en nuestra propia casa? Nuestra casa se está descomponiendo "y todavía más gente de fuera se viene a servir, y todavía ocupa nuestras áreas?. -Pues que se vayan a sus casas!...El comerciante quiere ¡que pague-. Que pague a la comunidad, por que la comunidad se va a beneficiar de ellos, y ellos se benefician de una comunidad, ese (es) el trueque que se tiene que hacer..."(V.E.S.C)

Esta nueva alternativa de obtener recursos para el mantenimiento del conjunto habitacional, no está lejos de la forma en que los problemas condominales son manejados y resueltos. El acercamiento y el diálogo se tornan necesarios. En este caso específico, la relación entre comerciantes y mesa directiva es vista de un modo recíproco, lo que implica un beneficio altamente comprobable y compartido:

"...los...acercamientos (con los comerciantes) son muy importantes, por qué?, porque hay que hacerles hincapié,, que cuando una persona se beneficia de otra persona...uno debe...el beneficiado debe de `servir'...no al que va a beneficiar tiene que servir, es un punto muy...duro, el no poderlo..."cómo se dice?...especificar bien, pero también, cuando tu te beneficias de la...de...de una comunidad también tienes que dar beneficios a esa comunidad..." (T.B.F)⁹

Los resultados obtenidos con los comerciantes han sido -en su mayoría- poco productivos, aunque se continúa trabajando en tal punto. La administración de "Consortio Cuautitlán A.C." busca no llegar a instancias legales en la resolución de dichos acuerdos:

"...Al acuerdo que llegamos es que iban a aportar...veinte pesos mensuales (...) "Qué, hace el comerciante de adentro? Paga una aportación voluntaria a la mesa directiva. "Y la mesa directiva de qu, se encarga? de beneficiar a la comunidad...Entonces quiere decir, que si nos vamos a beneficiar. Pero como ellos empezaron a decir que...'veinte pesos era demasiado', dije, `es que ustedes no entendieron, entonces sabe que -le dije- vamos a cancelar'. Se canceló su convenio, por falta de información, por falta de..."qué, dice?...por falta de colaboración. Entonces ahora que venga el municipio, y que ponga mano dura con ellos..." (T.B.F)

⁹Tesorera de la mesa directiva 2003-2004: Flores Beatríz

En general, la mesa directiva maneja como principal elemento de su funcionamiento, el evitar el cobro de cuotas de mantenimiento. Por otro lado, el mostrar los avances de tal mantenimiento se vuelve en un trabajo esencial de la administración condominal. Tales mejoras físicas del conjunto habitacional son consideradas como acciones que fortalecen y dan mayor credibilidad a la mesa directiva como institución organizativa y conciliadora de los conflictos entre los condóminos de la unidad habitacional.

El trabajo de hacer visibles y mayores las mejoras del conjunto habitacional ante los condóminos, se retoma del trabajo realizado por anteriores administraciones. Por supuesto, las administraciones anteriores se entienden en términos de "no hicieron nada", "malos manejos", "corrupción", etc, los mismos vecinos que están fuera de la administración elaboran afirmaciones en esos términos, al igual que los miembros actuales. Por lo tanto las actividades de la administración reciente se han concentrado en la erradicación de dichos conceptos acerca del trabajo como miembro de la mesa directiva.

La fórmula que toman los miembros de la mesa directiva para generar credibilidad se concentra en la información sobre avances, en evitar a toda costa el cobro de cuotas y en el acercamiento de la administración hacia los condóminos. Sin duda su actividad más característica como institución vecinal se hace presente en la

actividad conciliadora. Tal actividad, busca mejorar la comunidad, tomando como base a los condóminos que se acercan a la mesa para exigir o generar soluciones a los problemas y desperfectos que se desarrollen a lo largo de convivencia vecinal dentro del conjunto habitacional.

Tales conciliaciones se impulsan a través del acercamiento y diálogo directo entre la mesa directiva y los condóminos. Pero también se complementan con la generación de credibilidad, a través de la muestra de los beneficios realizados dentro del conjunto habitacional. Es decir, la mesa directiva elabora informes financieros y de avances, bimestralmente, con el objetivo esencial de mostrar el verdadero trabajo de las mejoras realizadas dentro del conjunto habitacional, a la vez que se muestra el verdadero destino de los recursos generados por el "Centro Social".

En resumen la configuración institucional que los miembros de la actual mesa directiva del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." se aprecia en los siguientes roles llevados a cabo: a) realizar el mantenimiento de la unidad, b) entregar cuentas o elaborar informes financieros bimestralmente, c) acercarse y convencer a la comunidad del buen trabajo de la mesa, d) trabajar en unión con el consejo de participación ciudadana, e) no pedir cuotas a los condóminos, f) conciliar, acordar y resolver con los mismos condóminos los diferentes conflictos y problemas,

g) invitar a los condóminos a participar con la mesa, h) buscar que el Ayuntamiento resuelva los conflictos que no pudieron ser resueltos por la mesa y los condóminos, i) disponer de tiempo para el trabajo de administración condominal.

La institución desarrollada por los miembros de la mesa directiva, se adapta a la imposibilidad de cobrar cuotas de mantenimiento. Su trabajo, se convierte en una actividad conciliadora. Actividad, entendida como un acuerdo o negociación entre los mismos condóminos y la administración de "Consortio Cuautitlán A.C.", con el objetivo de no llegar a instancias legales para la resolución de conflictos y eventualidades. El trabajo de los miembros de la administración condominal se fundamenta en acciones dirigidas hacia el convencimiento y el reconocimiento de sus actividades como institución vecinal. Se buscan alternativas para obtener recursos a través de "los que se benefician de la comunidad", como es el caso de las aportaciones y los convenios tratados con los comerciantes establecidos al interior del conjunto habitacional.

Finalmente, se aprecia que la administración actual del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." ha desarrollado formas de acción adecuadas a sus necesidades y a sus elementos más característicos. Tales elementos han sido delineados por lo que administraciones pasadas generaron, y por la imposibilidad de exigir cuotas a los condóminos. Sin embargo se ha realizado un gran trabajo en pro del mantenimiento del conjunto habitacional.

Junto con dicho trabajo, se han construido nuevas e importantes actividades que buscan la confianza y el acercamiento de la comunidad y la mesa directiva. Al mismo tiempo se conforman acciones que se alejan de las disposiciones legales establecidas para los conjuntos habitacionales conformados dentro del régimen de propiedad en condominio. Tales acciones representan opciones para el mantenimiento del conjunto habitacional.

Capítulo Cuatro: Las diferencias en administración condominal

4.1.- Los contrastes

El proyecto de administración condominal para conjuntos habitacionales desarrollados por el INFONAVIT ha sido reforzado por medio de la línea legal. Particularmente la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de México, y el Reglamento general de condominio para el Municipio de Cuautitlán fortalece el trabajo independiente y autónomo de mantenimiento que los propios condóminos de los diferentes conjuntos habitacionales deben desarrollar.

Indagar en los elementos principales que generaron que el INFONAVIT dejara en las manos de sus beneficiarios el mantenimiento y la conservación de los bienes comunes requerirá una investigación sobre el desarrollo de la política nacional de vivienda del instituto del fondo nacional de la vivienda. En este trabajo de investigación no se optó por dicho punto.

Con mayor interés se concentró la mirada en la forma en que se lleva a cabo actualmente la administración y el mantenimiento de un conjunto habitacional, el cual surge en el mismo momento que las disposiciones legales de 1982, año en que se estableció el descuento del 1% para operación, administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT.

El conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A. C." ha contado desde su construcción, en el año de 1982, con los elementos necesarios para conformarse como asociación civil de condóminos. Contiene un territorio, una construcción homogénea, una cantidad permanente de casas habitación. Y principalmente, se han establecido seis administraciones debidamente legalizadas ante el notario público. Con ello se fortaleció la existencia de la "mesa directiva" como institución encargada de la administración adecuada de los fondos generados por el descuento del 1%, y como institución dedicada al mantenimiento de los bienes comunes del conjunto habitacional y en particular del centro social.

La hipótesis "a" que se estableció para el desarrollo del trabajo de investigación consiste en: La forma de mantenimiento y administración para unidades habitacionales de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de México, y del Reglamento general de condominio para el Municipio de Cuautitlán Izcalli, no se ajusta a la forma en que objetivan la administración y el mantenimiento, los miembros de la organización del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C."

En primer lugar, la objetivación¹ de la administración y el mantenimiento se hace presente en la estructura de relevancia²

¹ Objetivación : Proceso por el que los productos externalizados de la actividad humana alcanzan el carácter de "objetivos", la realidad de la vida cotidiana no

llevada a cabo por la misma organización condominal del conjunto "Consortio Cuautitlán A.C." Al objetivarse el mantenimiento y la administración, los miembros de tal institución vecinal hacen real la existencia de dicho organismo. En pocas palabras la realidad de la administración del conjunto habitacional es verificada en la estructura de relevancia de la misma.

En este punto es necesario definir los dos conceptos básicos que se manejan en la hipótesis. Por un lado a) la objetivación planteada por las leyes estatales y municipales que rigen el funcionamiento de la organización condominal, y b) la objetivación que los propios miembros de la mesa directiva del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." elaboran de su actividad como órgano vecinal de mantenimiento y organización.

Las objetivaciones legales de las leyes estatal y municipal que rigen a los conjuntos habitacionales, se reconocen primeramente como elementos reguladores. Es decir, son controles de Estado³, por

solo está llena de objetivaciones, sino que es posible únicamente por ellas. Las objetivaciones comunes de la vida cotidiana se sustentan primariamente por la significación lingüística, y más específicamente, el lenguaje es el depósito objetivo de acumulaciones de significados y experiencias, que se pueden preservar y transmitir a través del tiempo. Peter L. Berger y Thomas Luckmann "La construcción Social de la Realidad" Amorrortu Editores Argentina 2001

² Estructura de la Relevancia : Indican el lenguaje, las actividades y el conocimiento necesario para llevar a cabo una actividad social dentro de una institución o situación social. Peter L. Berger y Thomas Luckmann Loc Cit

³ Estado : Agente regulador de la sociedad autorizado y establecido para el empleo de la fuerza, es decir, para ejercer un control coercitivo. Dicha fuerza puede ser ejercida como defensa del orden sobre los miembros de la sociedad. Tal Estado contiene un "voluntad" la cual se expresa en las leyes que imponen observancia, de igual modo impone y crea a lo largo de su vida instituciones que

lo que es imposible omitir, que lo propuesto en la leyes, en cuanto a organización y mantenimiento de unidades en condominio, sea una regulación de poco alcance. Sin duda el Estado establece el modo correcto en que debe llevarse el mantenimiento y la administración de las unidades habitacionales establecidas bajo el régimen de propiedad en condominio según los proyectos políticos y económicos que subyacen en la política estatal, municipal o nacional.

En el caso del "régimen de propiedad en condominio"⁴. Establece la "copropiedad" de bienes comunes. Por lo que, dentro de los complejos habitacionales (y debido en gran medida por su diseño arquitectónico) existe dicha propiedad compartida, lo que acrecentó la necesidad, y el imperativo de mantener y administrar adecuadamente tales bienes de uso común. Las cuales se determinan como propiedad compartida entre de los diferentes condóminos beneficiados con un crédito al interior de las unidades habitacionales.

Así, la forma en que se objetiva legalmente la administración y el mantenimiento de los conjuntos habitacionales, está perfectamente delineada en la Ley que regula el régimen de propiedad en

actúan como coadyuvantes de dicha regulación social. Fairchild Pratt Henry (Editor) "Diccionario de Sociología" Fondo de Cultura Económica México 1999

⁴Régimen de propiedad en condominio: Se establece cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que consiste un inmueble, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos propietarios. Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de México 11 abril 2002

condominio para el Estado de México del 11 de abril del 2002, y en el Reglamento general de condominio para el Municipio de Cuautitlán Izcalli del 25 de octubre del 2002. En tales ordenamientos legales, la administración y el mantenimiento se observa en la siguiente estructura de relevancia.

Primeramente, la administración de las organizaciones vecinales debidamente constituidas en asociaciones civiles, se realizar por medio de asambleas, donde todos los condóminos participan y se organizan para la solución de los distintos problemas. Se administran correctamente las cuotas obligatorias que pagan los condóminos; existir una comunicación muy estrecha entre las autoridades municipales y los condóminos; la administración se encargar de las obras que beneficien a todo el conjunto; fomentar la buena convivencia entre los vecinos; y existir una presentación de informes financieros en las asambleas.

En resumen, la administración vecinal se objetiva desde el punto de vista legal, como un órgano que contiene independencia. Es decir, la propia organización vecinal ser quien se encargue de mantener física y socialmente el conjunto habitacional. Pero, por otro lado, la administración vecinal es el principal organismo encargado de gestionar, o tramitar, los servicios ante las diferentes autoridades (municipales principalmente) con la intención de resolver los problemas inmediatos a su interior.

Del mismo modo, dentro del reglamento general de condominio para el Municipio de Cuautitlán Izcalli, la administración condominal tiene como una de sus actividades la solicitud para difundir la "cultura condominal" entre los vecinos del complejo habitacional, por lo que se vuelve a hacer patente su trabajo de canal comunicador de las disposiciones legales. Por último el funcionamiento de la administración vecinal se cristaliza también en un papel de "ejecutor" de las sanciones elaboradas por la oficialía municipal⁵, mostrándose de nuevo su actividad comunicativa de las disposiciones legales y estatales.

De manera global la forma de objetivar, o de hacer real socialmente, el carácter y la actividad de la administración vecinal desde la perspectiva legal, consiste mayoritariamente en su papel comunicador, y en su labor autónoma de mantenimiento físico de la unidad habitacional. Mucho de su actividad como organización vecinal consiste precisamente, en su actuación como puente entre las disposiciones legales y las acciones que deben realizar los condóminos dentro de los complejos habitacionales establecidos bajo el régimen de propiedad en condominio.

Las objetivaciones legales muestran necesariamente el camino que deben seguir los condominios establecidos bajo los ordenamientos

⁵La "oficialía municipal" es un órgano que aplica las sanciones a los condóminos de infrinjan la ley de condominio municipal de Cuautitlán Izcalli. Las administraciones deben acercarse a dicho órgano para solicitar la aplicación de sanciones administrativas en los casos que se consideren necesarios. "Reglamento general de condominio para el Municipio de Cuautitlán Izcalli" del 25 de Octubre del 2002 Capítulo Noveno.

jurídicos estipulados. Por lo tanto las leyes consideran que entre los condóminos debe existir una participación y cooperación habitual con la administración vecinal. Por ello resulta sencillo observar que el espectro legal da por sentado el manejo y la administración de cuotas de mantenimiento entregadas por los condóminos. Por otra parte, se aprecia de fondo la ubicación social⁶ que los miembros de las administraciones vecinales conocen y llevan a cabo. Tal ubicación consiste en el conocimiento que se tiene de las actividades como miembro de la administración condominal, actividad que es delineada en gran parte, mediante las diferentes disposiciones legales.

Como se aprecia, la administración implica un trabajo y una actividad social compleja. Pero en general las leyes conciben típicamente a los condóminos como sujetos que pueden lograr (y en todo caso deben llevar) su mantenimiento independiente al interior del conjunto habitacional.

De manera contrastante, la actividad social desarrollada por los integrantes de la administración condominal de "Consortio Cuautitlán A.C." presenta aspectos, que dentro de los diferentes ordenamientos legales, no están contemplados. En primer lugar la forma de objetivar a la organización vecinal del conjunto

⁶ La "ubicación social" indica específicamente el "cómo actuar" dentro de una tipificación social. Es decir, como sacerdote sabemos que se hace en la misa y fuera de ella, como policía sabemos que se hace, como hijo de familia sabemos que debe hacerse al vivir con los padres etc. Dicho "saber que, hacer como...x rol" está en el depósito de conocimiento social. Berger y Luckmann Op. Cit.

habitacional observado se expresar de manera notoria en su estructura de relevancia, la cual muestra las actividades específicas que la mesa directiva.

En general la administración condominal del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." se objetiva por medio de la mejora a la comunidad, en la solicitud del apoyo de los condóminos, en el acudir a las autoridades para gestionar los servicios públicos necesarios, a través de la realización acuerdos con los condóminos para resolver controversias y conflictos, en la búsqueda de la confianza y en el acercamiento a los condóminos, en informar a los condóminos de los gastos realizados, en la distribución de los recursos económicos obtenidos en beneficio del conjunto habitacional, y en el trabajo en coordinación con el consejo de participación ciudadana⁷ municipal.

Del mismo modo la administración condominal de "Consortio Cuautitlán A.C." tiene presente las principales habituaciones o sucesos rutinarios que desarrollan como organización vecinal. Una de las principales actividades habituales consiste en hacer

⁷El consejo de participación ciudadana -como se mencionó en el capítulo tres- es un órgano municipal de información y de gestión de servicios públicos ante el Ayuntamiento. La necesidad de trabajar en coordinación con dicho órgano consiste en que los condóminos entienden al consejo de participación como un medio eficiente por el cual solicitar la intervención del gobierno en la solución de las necesidades inmediatas, tales como recolección de basura, suministro de agua, seguridad, y podas dentro del conjunto habitacional. La forma de entender al consejo de participación resulta altamente compleja e interesante, pero se aleja notoriamente de los objetivos del presente trabajo. Por ello solo se considera como un elemento que los miembros de la administración condominal toman en cuenta de manera importante, y es visto como el canal principal de comunicación y acercamiento con el gobierno municipal.

presente el trabajo de la mesa directiva por medio de acciones verificables dentro del conjunto, tales como: reparaciones generales, poda de árboles, pintado de banquetas. En otras palabras, la administración condominal se realiza demostrando hechos tangibles.

Por supuesto, otra de las actividades habituales consiste en la comunicación abierta y constante con el consejo de participación municipal. A dicho órgano se le solicitan por escrito los servicios más prioritarios. Al obtener respuesta, tal órgano municipal entrega y comunica la realización de los servicios públicos a la administración condominal. Esta última, los administra adecuadamente dentro del conjunto habitacional. En pocas palabras, existe una relación estrecha con tal órgano municipal, lo cual implica una adecuada relación personal con los integrantes del consejo participación ciudadana, el cual también es compuesto por condóminos que habitan dentro de "Consortio Cuautitlán A.C."

Otra actividad habitual desplegada por la administración condominal de "Consortio Cuautitlán A. C.", consiste en la comunicación y el acercamiento hacia los condóminos con el objetivo de subsanar dos aspectos clave, por un lado a) la apatía y desacreditación de los condóminos hacia los miembros de la mesa directiva, y b) la generación de confianza por parte de la administración hacia los condóminos en general.

En el primer punto, la mesa directiva rutinariamente comunica a los condóminos de sus actividades financieras, con estados de cuenta colocados públicamente en distintos lugares visibles dentro del conjunto habitacional. Para cubrir el segundo punto, habitualmente la administración del complejo habitacional invita a los condóminos a formar parte de la mesa directiva y a solicitar abiertamente informes financieros o de cualquier otra índole.

La última administración condominal de "Consortio Cuautitlán A.C." ha desarrollado, a lo largo de su primer año de actividad, la generación de "acuerdos" con los condóminos. Estos acuerdos se realizan a partir del diálogo directo entre los integrantes de la mesa directiva de "Consortio Cuautitlán A.C.", y los vecinos citados. Los vecinos que son convocados a asistir al centro social, se alternan entre quienes han generado algún problema o desperfecto afectando a otros, y quienes solicitan la intervención directa de la administración condominal del conjunto en las controversias o conflictos suscitados al interior.

La administración de "Consortio Cuautitlán A.C." cotidianamente lleva a cabo esta actividad. El carácter de los acuerdos contiene dos características básicas; por un lado a) no se solicita a los condóminos ninguna aportación o cuota para reparar los daños que hayan existido, y b) los miembros de la administración del conjunto exhortan a los condóminos a que lleguen a soluciones

compartidas, las cuales solventar n económica o socialmente ellos mismos. No existe una acción directa de la mesa directiva sobre los condóminos infractores o afectados. Su acción se concentra en organizar e iniciar la solución de conflictos por medio de los propios condóminos.

Uno de los problemas que representan la elaboración de acuerdos explicada anteriormente, se ejemplifica en la forma de controlar el crecimiento de la economía informal⁸ al interior del conjunto habitacional "Consortio Cuautitl n A.C.".

Dicha eventualidad ha generado acciones por parte de la mesa directiva, dirigidas exclusivamente a regular la constante extensión del comercio asentado en las áreas comunes de la unidad habitacional, al igual que el establecimiento de comercios en casas habitación. Estas últimas actividades han generado problemas, como la dificultad de acceso peatonal, insalubridad y cambios arquitectónicos no previstos dentro de departamentos. Todo lo anterior se ha llevado a discusión entre los condóminos afectados y los condóminos propietarios de los negocios. Los acuerdos han fructiferao poco, pero el manejo de las controversias se ha realizado de manera abierta y sin imposiciones por parte de los miembros de la administración condominal.

⁸La economía informal ser comprendida como: Actividades que operan al margen de un marco legal vigente, que sin embargo, est n permitidas por la autoridad al conceder permisos: Ortiz Murillo Mario "El neoambulante en el neoliberalismo. La informalidad del comercio callejero en la Cd. de M,xico" Acta Sociológica Número 34, Enero-Abril del 2002 Facultad de Ciencias Políticas y Sociales Centro de Estudios Sociológicos UNAM M,xico 2002.

La ubicación social desplegada por la administración del conjunto habitacional consiste en primer lugar, en el trabajo mediador que la mesa directiva lleva a cabo. Es decir, el formar parte de la administración condominal implica que no se resuelven los problemas de la comunidad. Más bien, el ser miembro de la mesa directiva significa únicamente que se resuelven los problemas y se toman decisiones conjuntamente con los condóminos.

Por otra parte, dicha actividad mediadora encierra la necesidad de recurrir a la intervención de las autoridades para solucionar adecuadamente, los diferentes conflictos y controversias sucedidos al interior del complejo habitacional. Así, los miembros de la mesa directiva adoptan su papel como representantes de la comunidad, pero no se reconocen como la solución única y permanente de los conflictos; más bien, tratan de resolver las controversias tomando como principal instancia los recursos y la disposición de los condóminos afectados e implicados. Finalmente, si no resulta posible resolver un conflicto a través de la realización de acuerdos, los problemas son canalizados al consejo de participación ciudadana, buscando que "sea el gobierno quien ponga mano dura" sobre los distintos condóminos infractores.

Es importante señalar que esta ubicación social de los miembros de la administración condominal, se ha desarrollado a partir de las experiencias particulares que han tenido los integrantes de la

mesa directiva del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.". Esencialmente la exigencia que motiva realizar tal papel mediador, surge a raíz de la apatía y falta de cooperación de los condóminos, y por la necesidad e intención de solucionar los diferentes problemas que afectan a terceros, lo cual, se considera entre los mismos miembros de la mesa directiva, como uno de los recursos más necesarios para resolver las controversias al interior de la unidad habitacional.

Esta última forma de definir la propia ubicación social como integrante de la administración condominal de "Consortio Cuautitlán A.C." es complementada con tipificaciones que se han desarrollado dentro del conjunto habitacional. Principalmente los miembros de la administración condominal saben que los condóminos, los designan como individuos que buscan un beneficio propio por medio del manejo de los recursos que el "Centro Social" genera. De igual modo, los miembros de la mesa directiva son relacionados con cualidades, actitudes e intenciones políticas, tales como, formar parte de partidos políticos antes o después se integran a la mesa, tener relación estrecha con funcionarios dentro del gobierno municipal, realizar actividades dentro del conjunto habitacional en nombre de algún partido político, o afirmar que la unidad habitacional es parte de la base política de apoyo del gobierno municipal.

En general la ubicación social que se ha desarrollado en la última administración condominal del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.", ha desempeñado sus actividades con un cariz ajeno a cualquier partido político. Y al mismo tiempo, no se ha hecho propaganda política en ninguna de las acciones al interior del complejo habitacional. Por todo lo anterior, la mesa directiva ha trabajado a pesar de tales tipificaciones, las cuales tienen un peso importante en la desacreditación y en el rechazo que los condóminos del conjunto habitacional ha desarrollado a raíz de las demás administraciones que han estado en función a lo largo de la vida del conjunto habitacional.

Particularmente la institución vecinal del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." se hace objetiva por medio de dos aspectos principales. En primera instancia, a) la mesa directiva trabaja por el beneficio de la comunidad. Es decir, resulta necesario realizar obras físicas de mantenimiento para que la administración tenga un verdadero peso y genere confianza entre los condóminos. En segundo lugar b) la administración condominal no pretende resolver los problemas directamente, más bien, buscar convencer a los condóminos para que actúen correctamente cuando hayan afectado a terceros. La intervención de las autoridades municipales, o el inicio de sanciones administrativas, en base a las leyes que rigen el régimen de propiedad en condominio, por parte de la mesa directiva condominal, es una instancia altamente violenta y conflictiva, puesto que podría derivar en problemas

personales para los miembros de la mesa directiva. En su lugar, se opta por la notificación al consejo de participación ciudadana y la lejana, pero posible, intervención directa del gobierno municipal.

En el caso de la hipótesis b): Los miembros de la administración del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." han institucionalizado un tipo de organización característica distinta a las que propone la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio y al Reglamento general de condominios para el Municipio de Cuautitlán Izcalli. Se aprecian también diferencias importantes para el trabajo de investigación realizado.

En primer lugar la institucionalización implica dos elementos básicos. Por un lado es necesario establecer una institución. Dicha institución se representa por medio de los roles que los individuos llevan a cabo cotidianamente. La institucionalización surge cuando los roles sean altamente verificables en el conocimiento social⁹ y en la actividad constante de la institución. Es decir, la institucionalización involucra necesariamente un control social el cual dirige las acciones y los comportamientos obligados para mantener en funcionamiento correcto a una institución social¹⁰.

⁹El conocimiento social indica todo el cúmulo de ideas, conceptos, acciones y roles que los individuos deben conocer para lograr una buena relación con sus congéneres. Peter L. Berger y Thomas Luckmann Op. Cit

¹⁰ Idem

Desde el punto de vista legal, la administración condominal objetivada en las leyes, es un control social totalmente determinado. Pero en el caso de las actividades y de los roles desarrollados dentro de la última administración de "Consortio Cuautitlán A.C.", la institucionalización se genera de manera constante, únicamente a través de la ubicación social y de las acciones rutinarias que los miembros de la administración llevan a cabo.

Los principales roles que han de desarrollado los miembros de "Consortio Cuautitlán A.C." son: El acercamiento hacia los condóminos por medio del diálogo, el trabajo físico realizado ante los ojos de la mayoría de los condóminos, el trato amable con los vecinos en la resolución de los conflictos, el escuchar a los condóminos que se acercan a la mesa directiva, el invitar a cualquier vecino a formar parte de la mesa directiva, y el manejar los constantes rechazos y acciones de desacreditación que se sufren como miembros de la administración condominal.

Tales comportamientos se concentran en las actividades de mejoramiento del conjunto habitacional. Uno de los puntos distintivos, es la búsqueda de aceptación y reconocimiento del trabajo realizado como miembro de la mesa directiva. A su vez, se realiza un trabajo de convencimiento, el cual se concentra en mostrar que esta última administración no será como las anteriores

administraciones, las cuales son asociadas con conceptos como "corrupción", "malos manejos" y "no hicieron nada por la comunidad".

Más allá del rol de honestidad y apego a las leyes que plantean los espectros legales sobre la organización de las unidades en condominio para el Estado de México. Los roles desarrollados por los miembros de "Consortio Cuautitlán A.C." se acercan más a una actividad de comprensión, manejo y conocimiento de las innumerables situaciones de cada condómino que genera problemas, o que desea cooperar para solucionar sus principales eventualidades como condómino de tal complejo habitacional.

Así mismo, el rol como miembro de la mesa directiva se especifica en el intento constante de resolver los problemas que aquejan a los condóminos. Si es imposible darle solución, o si los condóminos no cooperan, los problemas se dejan avanzar, y en última instancia se insiste en la intervención del Ayuntamiento municipal. Esto denota un trabajo de convencimiento sobre los condóminos lo que encierra una relación y un probable enfrentamiento personal con los condóminos, lo que puede degenerar en una difícil convivencia con los vecinos, al formar parte de la administración condominal.

Los mismos miembros de la administración de "Consortio Cuautitlán A.C." reconocen el cargo que llevan a cabo, con conceptos como:

"problema tico", "rechazo", e "intención de obtener dinero". Sin embargo se han producido acciones que intentan quitar tal definición social de la mesa directiva del complejo habitacional observado. En resumen, todos los roles antes mencionados dan objetividad a la institución de organización vecinal, lo cual ha generado una institucionalización m s amplia y compleja que la propuesta en las leyes estatales y municipales sobre el funcionamiento y organización de unidades en condominio del Estado de M,xico.

4.2.- Sugerencias para el mejoramiento de la administración condominal

El proyecto de administración, organización y mantenimiento de unidades habitacionales se complementó por medio de dos esquemas. Por un lado el "Reglamento sobre administración, operación y mantenimiento de los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT", y por otro, las distintas leyes estatales y municipales. En general el control sobre la forma de organizar y dar mantenimiento a las unidades habitacionales se ha trasladado de manos del INFONAVIT, hacia la regulación jurídica estatal y municipal. Esto se hace m s apreciable cuando el "Reglamento sobre administración, operación y mantenimiento de los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT" se mantuvo activo

únicamente de 1982 a 1997¹¹. Posteriormente, y hasta la actualidad, no hay otra regulación más importante, sobre las unidades habitacionales a parte de las leyes condominales estatales y municipales antes mencionadas.

Es necesario recordar que muchos conjuntos habitacionales, y en particular "Consortio Cuautitlán A.C.", cuentan con más de veinte años de vida. Lo cual reafirma con más claridad, la necesidad de organizar y de mantener a los complejos habitacionales. La organización condominal de "Consortio Cuautitlán A.C." ha vivido veinte años, lo cual indica que dicha organización se ha fortalecido por medio de las diversas mesas directivas o administraciones que han estado en funcionamiento.

Por otra parte, su desarrollo y actividad denotan que es posible continuar con tal organización y mantenimiento vecinal. Por supuesto, ser necesario cubrir algunos puntos esenciales. Primeramente se torna indispensable la existencia de personas que deseen participar directamente en la mesa directiva. Tales individuos cuentan con una capacidad característica, tal como la habilidad de hablar ante el público, de convencer, y que principalmente, cuentan con el tiempo suficiente para "ver por la

¹¹ Poblett Miranda Martha "Diálogos: INFONAVIT 30 años" México 2002

comunidad" lo que fortalecer el trabajo de la administración condominal¹².

Especialmente es sugerible generar una comunicación e información completa entre los integrantes de la administración. La mesa directiva comunicar y transmitir la información pertinente entre los condóminos. Los canales de comunicación podrían ser parte del gobierno municipal o estatal. Pero sin duda, existe la necesidad de desarrollar una comunicación de los propios integrantes de la mesa directiva del complejo habitacional hacia los condóminos. Lo cual se lograría a través de documentos escritos, y asambleas periódicas. En general, se propone la generación y el desarrollo de un diálogo continuo de la administración condominal con los condóminos, lo cual puede derivar en un conocimiento y en un acercamiento más estrecho hacia problemáticas específicas y hacia los condóminos.

Uno de los elementos que lograrían complementar dichos canales de comunicación entre la administración condominal y los condóminos que habitan el complejo habitacional, es la divulgación y explicación de los diferentes ordenamientos legales que norman las unidades en condominio. Con tal actividad se busca hacer de conocimiento general, los reglamentos que los condóminos deben

¹²Uno de los trabajos que más profundiza en las características de los individuos que dirigen y participan en organizaciones y movimientos vecinales es el de Pliego Carrasco, Fernando de Jesús "participación comunitaria y Cambio Social" 1995 Centro de Estudio Sociológicos COLMEX Tesis Doctoral en Ciencias Sociales con Especialidad en Sociología.

seguir como personas que habitan unidades habitacionales, organizadas bajo el sistema de unidades en condominio, y que por ello, tienen la característica esencial de respetar y cuidar las propiedades exclusivas y las copropiedades¹³. Por supuesto al lado de tal conocimiento sobre las leyes es posible generar formas alternativas de resolver los distintos problemas.

Otro de los puntos que se consideran esenciales para mejorar la administración condominal, consiste en el reconocimiento social de los miembros de la administración condominal. Este es un punto altamente complejo, debido a que la obtención de un reconocimiento social como miembro de la mesa directiva puede ser fácilmente asociado con un papel político o partidario. Incluso, como se observó en la administración del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.", se busca constantemente la obtención de recursos y servicios provenientes del Ayuntamiento municipal, por lo que resulta necesario mantener una relación estrecha con el consejo de participación ciudadana.

Por ello, el reconocimiento social tendría que desarrollarse únicamente al interior de la misma organización condominal. Una opción podría ser la entrega de diplomas a los miembros que han destacado con su participación en la mesa directiva del complejo habitacional. Por supuesto la remuneración económica queda

¹³Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de México
Op. Cit

descartada, pero ello no desecha las demás formas de reconocimiento social.

Tal reconocimiento social intentar acreditar y valorar el trabajo que los integrantes de la mesa directiva realicen dentro de su comunidad. Como se observó, los miembros de la administración "Consortio Cuautitlán A.C." cuentan con dificultades para ser acreditados como una administración honesta y que realiza trabajos en beneficio del complejo habitacional. Sin embargo una de las primeras tareas a cubrir para alcanzar en cierta medida el reconocimiento mayoritario de los condóminos es la realización de tareas materiales y de mantenimiento dentro del conjunto habitacional. En base a ello, el entregar reconocimientos a los condóminos que hayan colaborado en la conclusión de mejoras físicas al interior de la unidad habitacional lograría, en gran medida, hacer ver a los condóminos como los verdaderos ejecutores de los beneficios para la comunidad. Como resultado, la mesa directiva haría crecer su papel de mediador y director del trabajo con el que todos los condóminos cooperen en provecho de la unidad habitacional.

Otro elemento que fortalecería el trabajo de organización y mantenimiento del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." es la divulgación y la explicación del por que no pertenecen ni apoyan a ningún partido político. Esta actividad representaría la autonomía política que necesita esta institución vecinal. Desde

luego, solamente ayudaría a generar confianza entre los condóminos. Tal papel de imparcialidad política se dar a conocer por medio de documentos, o en las asambleas vecinales que se realicen periódicamente.

Aunado a la propuesta anterior, la necesidad de legalizar ante el notario público las administraciones correspondientes de "Consortio Cuautitlán A. C." se convierte en una tarea indispensable. Esto se debe a que con tal reconocimiento legal, las acciones de la administración condominal se afianzarán más como acciones que representan exclusivamente a la institución condominal del complejo habitacional. Por lo que resultará de mayor dificultad ligar el trabajo de los integrantes de la mesa directiva a acciones e intenciones personales o partidarias. Evidentemente se requiere una difusión constante y amplia de todas las implicaciones legales que contenga la administración y la organización de unidades en condominio.

Por otro lado, también resulta digno de atención, permitir el desarrollo autónomo y particular de cada organización condominal. Particularmente, dentro del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.", los condóminos que forman parte de la administración vecinal, actúan tomando en cuenta su entorno, sus conocimientos, y sus necesidades más esenciales. El conocimiento y el seguimiento de las leyes resulta lejano, por lo tanto se generan y se proponen formas alternas para organizar y mantener el

complejo habitacional a pesar de que los integrantes de las organizaciones vecinales no están debidamente legalizadas. En este caso el marco legal puede funcionar como instrumento con el que se invaliden y se reemplacen a las administraciones que los condóminos juzguen corruptas. En el caso de la administración condominal de "Consortio Cuautitlán A.C.", los condóminos han sido quienes juzgan a las administraciones, que a su consideración, no han actuado correctamente. En otras ocasiones los integrantes de las mesas directivas son electos de manera fortuita al formar parte del quórum en alguna asamblea llevada a cabo, en otras pocas ocasiones se auto proponen para llevar el cargo.

Así, es necesario legalizar a la administración condominal, pero eso no indica que el trabajo sea en mayor o menor grado correcto; o que se realice en beneficio del complejo habitacional, es necesario, en primera instancia, generar una buena imagen de la actividad, y de la administración condominal de "Consortio Cuautitlán A.C.", antes que buscar su reconocimiento legal, para ello se han elaborado las anteriores sugerencias, las cuales se sintetizan en los puntos que abajo se expresan:

* a) Contar con una constante participación de los condóminos, con la intención única de beneficiar al complejo habitacional. Un lugar físico u oficina propia para la administración condominal facilitaría la generación de dicha participación.

* b) Generar y difundir información concreta y veraz, escrita o verbalmente, por parte de la administración condominal hacia los condóminos.

* c) Promover el reconocimiento social de las administraciones condominales hacia condóminos participantes, por medio de diplomas, medallas o menciones públicas en asambleas.

* d) Mantener una comunicación óptima, además de una buena relación con el consejo de participación ciudadana.

* e) Divulgar entre los condóminos la no unión y relación con algún partido político.

Conclusiones

El desarrollo y las transformaciones del INFONAVIT han originado en gran medida la forma de reglamentación de los conjuntos habitacionales construidas bajo su financiamiento. El papel como organismo financiero del instituto del fondo nacional de la vivienda es un proyecto que no se detendrá.

Al lado del crecimiento como organismo financiero del INFONAVIT, el control de la organización en las unidades habitacionales, pasa de este organismo, a las reglamentaciones estatales y municipales, las cuales se concretan dentro del Régimen de propiedad en condominio, como es el caso del Estado de México.

Las leyes estatales y municipales sobre la administración condominal han tendido a un fortalecimiento, debido al papel financiero que el INFONAVIT juega actualmente. El instituto únicamente se concentra en otorgar créditos para la vivienda, el trabajo y la organización de las unidades habitacionales se concentró paulatinamente en los propios condóminos, situación que se inició en 1982 con la creación del "Reglamento sobre administración, operación y mantenimiento de los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT", y que se consolidó en 1997, cuando tal

reglamento desaparece, obligando a que los conjuntos habitacionales siguieran las leyes estatales y municipales para organizarse en unidades en condominio con lo que el INFONAVIT, termina su trabajo como administrador y colector de las cuotas del uno por ciento. En consecuencia, los nuevos y antiguos conjuntos habitacionales se regirán solamente en base a la ley que rige las unidades en condominio.

En tal sentido, se observa que el proyecto del "Reglamento sobre administración, operación y mantenimiento de los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT", se consolida al lograr que los condóminos sean los únicos sujetos que den mantenimiento y administren correctamente el complejo habitacional. Las leyes estatales y municipales sobre el régimen en condominio, fortalecen aún más el papel que cada quien tendrá dentro de la administración condominal, a saber: a) El INFONAVIT deja en las manos de sus beneficiarios, la obligación de mantener y organizar la administración condominal, b) Las leyes estatales y municipales fortalecen el papel de los condóminos como los únicos responsables de mantener física y administrativamente las unidades habitacionales.

La administración condominal, desde el punto de vista de las leyes, es un canal comunicador de las disposiciones

legales. El funcionamiento de la administración vecinal se cristaliza también en un papel de "ejecutor" de las sanciones elaboradas por órganos municipales, con lo que muestra su actividad comunicativa de los proyectos y las disposiciones legales y estatales.

Dentro de los ordenamientos legales que dan forma a la administración de conjuntos habitacionales, los miembros de las administraciones condominales llevan a cabo su trabajo honesta y cooperativamente, no se toma en cuenta ni la preparación académica ni la disposición de tiempo que los diferentes integrantes de organizaciones vecinales puedan tener, lo que limita el trabajo adecuado de los miembros de la administración condominal. Además, los miembros de las administraciones vecinales actúan como representantes de su comunidad, lo cual implica que deben tener capacidad para el diálogo, además de conocer los procesos jurídicos que las leyes plantean para llevar a cabo sus actividades.

Así, las leyes consideran como sucesos rutinarios típicos presentes en los miembros de la administración vecinal; la disposición de tiempo, la capacidad de diálogo con las autoridades municipales y con los condóminos, el conocimiento de las leyes y de los variados procesos

administrativos, la capacidad de iniciar, notificar y ejecutar sanciones administrativas a los condóminos, etc.

Del mismo modo, de acuerdo con las leyes, los propietarios de casas habitación construidos en complejos habitacionales son capaces de organizar su mantenimiento autónomo, sin necesidad de que el Estado, o el gobierno municipal incida directamente en su organización, puesto que desarrollan su administración a base de la participación habitual de sus condóminos, además de que las leyes guían tal organización.

Por otro lado, la estructura de relevancia desarrollada por las actividades habituales de la mesa directiva del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." muestra una adaptación a las necesidades particulares del complejo habitacional. Dicha estructura de relevancia genera una ubicación social de los miembros de la administración congruente con su funcionamiento y con las acciones rutinarias que han desarrollado como institución vecinal dentro de dicho complejo habitacional.

En general, persiste una objetivación especial y distinta de la administración condominal del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." en comparación con la que proponen las leyes. Tal objetivación característica de "Consortio Cuautitlán A.C.", surge a partir de las

actividades particulares y de la ubicación social que han desarrollado los integrantes de la mesa directiva.

Las dos formas de objetivar el funcionamiento y el trabajo de la administración vecinal, muestran diferencias bien definidas. Primeramente, desde la perspectiva legal, la administración es expresada como el medio en que los mismos condóminos tendrán que resolver sus problemas más esenciales a partir de la participación habitual entre todos los habitantes de los distintos conjuntos habitacionales. La realización de asambleas, el manejo y el cobro de cuotas, además del acercamiento y la autorización del gobierno municipal son las principales formas en que se organiza y se hace real, la administración vecinal dentro la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de México, y en el Reglamento general para unidades en condominio para el Municipio de Cuautitlán Izcalli.

Por otra parte, la forma de objetivar la administración y la organización condominal por parte de los propios miembros de la mesa directiva del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." expone el trabajo que se realiza como organización condominal. Dentro de tales actividades la forma de hacer real a la institución organizativa del conjunto habitacional se concibe,

únicamente, a través de las acciones concretas que realice en la mejora física del complejo habitacional. Junto con esta tarea esencial, el mantener un acercamiento con las autoridades municipales denota la posibilidad de obtener mejoras en los servicios públicos principales, a su vez el complejo habitacional resultará beneficiado por tal comunicación mantenida con el Ayuntamiento.

Además, como se observó, el mantenimiento de las áreas comunes planteado por las leyes que rigen a los complejos habitacionales del Estado de México, se da a conocer como una actividad autónoma que las organizaciones vecinales deben desarrollar al interior de su propia unidad habitacional. Alternativamente a tal ordenamiento, los miembros de la administración del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." buscan obtener beneficios a través del acercamiento y de la comunicación mantenida con las autoridades municipales. Lo cual muestra la imposibilidad de desarrollar una independencia condominal, en lo que se refiere al mantenimiento de la unidad habitacional. Esta imposibilidad de mantenimiento independiente, surge debido a que los miembros de la administración condominal no cuentan con los recursos financieros suficientes para desarrollar mejoras físicas dentro del complejo habitacional asimismo, cuentan con un rechazo mayoritario por parte de los condóminos.

A pesar de ello, se buscan constantemente recursos por medio de la relación personal y directa con funcionarios municipales o con miembros del consejo de participación ciudadana, el cual está formado también por condóminos que viven dentro del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C."

La administración condominal es vista como un trabajo altamente absorbente, particularmente los miembros de la mesa directiva no cuentan con el tiempo disponible suficiente para desarrollar un mantenimiento consistente del complejo habitacional. Sin embargo la administración de "Consortio Cuautitlán A.C." se realiza por medio de las posibilidades de cada integrante de la mesa directiva. La forma de entender la administración condominal por parte de sus propios integrantes de la mesa directiva de "Consortio Cuautitlán A.C.", se expresa en la constante búsqueda de recursos provenientes del gobierno municipal, recursos que se destinan a la mejora física de la unidad habitacional.

El reconocimiento de la misma institución vecinal de "Consortio Cuautitlán A.C." como el único ejecutor de las reparaciones y de las soluciones a los conflictos entre condóminos no es visualizado por los miembros de la mesa directiva de "Consortio Cuautitlán A.C.". Esto se debe a

que persiste una desacreditación constante de los condóminos hacia el trabajo realizado por los miembros de la administración condominal, situación que los integrantes de la administración de tal conjunto habitacional tienen presente. A pesar de ello, no detienen sus actividades. Pero limita la posibilidad de independencia condominal, de acercamiento y de participación entre los condóminos.

Las diferencias de objetivación de la administración condominal entre las leyes y los integrantes de "Consortio Cuautitlán A.C.", residen principalmente en las formas cotidianas de entender la organización vecinal. La organización vecinal desde la perspectiva legal, entiende a los condóminos, como los únicos responsables de solucionar sus necesidades inmediatas, para ello las leyes indican el camino para lograrlo. En contraparte, los miembros de la administración del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.", perciben sus actividades y sus cargos como acciones que esencialmente necesitan relacionarse con el gobierno municipal.

No existe por parte de los integrantes de la administración del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." la percepción de ser una organización vecinal independiente. Por el contrario, existe un reconocimiento de ser una institución que canaliza los problemas propios del complejo

habitacional, a la intervención de las autoridades municipales, por medio de su relación y comunicación con el consejo de participación ciudadana. Sin embargo la última administración del conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." persiste en el trabajo de acercamiento continuo con los condóminos, con el objeto de buscar posibles soluciones que no impliquen una inversión económica y de tiempo importante. La independencia del conjunto habitacional o el automantenimiento no es percibida como una posibilidad cercana.

La mesa directiva de conjunto habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." trabaja constantemente en la obtención de recursos provenientes del gobierno municipal, actividad que surge y se desarrolla a partir de experimentar las dificultades del trabajo como integrante de la administración condominal, de conocer y de observar la constante apatía de los condóminos para participar en el mejoramiento del conjunto habitacional.

Finalmente, a partir de todo lo anterior, se desarrolla la percepción de la administración condominal, como una institución que se concentra en la realización de obras de mantenimiento factibles, en la búsqueda de recursos externos, mediante la relación y comunicación con el gobierno municipal. No existe la percepción de una

organización vecinal que origine su mantenimiento y organización autónoma como lo planteó el proyecto del "Reglamento sobre administración, operación y mantenimiento de los conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT", y como lo proponen actualmente la Ley que rige las unidades en condominio para el Estado de México y el Reglamento general de condominio para el Municipio de Cuautitlán Izcalli.

Una de las líneas de investigación importantes a desarrollar, es el papel sociológico que los consejos de participación ciudadana juegan al interior de la organización de unidades habitacionales, y/o de comunidades.

Por otra parte, la administración condominal necesita ser observada en los nuevos complejos habitacionales, puesto que muchos han sido los cambios legales. La arquitectura y la composición social de los nuevos complejos habitacionales pueden abrir nuevos elementos de organización condominal. Además, el fenómeno de la administración condominal abarca grandes brechas para su explicación. Como se observó dentro de este trabajo de investigación, la forma de entender la administración condominal es notoriamente diferente entre las leyes y el conocimiento social que se desarrolla dentro de los

administradores de "Consortio Cuautitl n A.C.". Uno de los principales elementos a investigar es la composición de tal "conocimiento social" sobre la posibilidad de organizarse autónomamente, en cuanto al mantenimiento condominal, lo que recaería en la observación de las "percepciones sociales" sobre la administración y sobre la organización entre condóminos y ciudadanos.

Anexos

Anexo Capítulo Uno

Presidentes Directores del Infonavit		Periodos	Sexenios
Echeverría Álvarez Herzog 1976	1970-1976		Jesús Silva 1§ Mayo 1972-1§ Diciembre
López Portillo Campillo S Ens.	1976-1982		José 1§ Diciembre 1976-1982
De la Madrid Hurtado S enz	1982-1988		Jose Campillo 1982-1§ Diciembre 1988
Salinas de Gortari Gamboa Patrçn 1991	1988-1994		Emilio 1§ Diciembre 1988-7 Enero
Martinez Corbal			Gonzalo 7 Enero 1991- 14 Octubre 1991
de Olloqui y Labastida.			Juan Jose 14 Octubre 1991- 2 Abril 1993
Francisco Ruiz Massieu			Jose 2 Abril 1993-24 Mayo 1994
Phillips Olmedo 1994			Alfredo 24 Mayo 1994-9 Diciembre
Zedillo Ponce de Leçn Jim,nez	1994-2000		Arturo Nuñez 9-Diciembre 1994- 6 Marzo 1995
del Mazo Gonz lez			Alfredo 9 Abril 1995-12 Febrero 1997
Joffre Vel zquez 1998			Oscar 12 Marzo 1997-19 Mayo
Pablo Fox Quesada Pablo 2001	2000-2006		Luis De 19 Mayo 1998-2000 Luis De 2000- 25 Febrero
Victor Manuel Borrás Seti,n			25 Febrero 2001-2004

Anexo Capítulo 2

A.- Funciones de "Consortio Cuautitlán A.C."

a) Agrupar en su seno a todos los propietarios de casas unifamiliares y edificios con condominio en la Unidad Habitacional "Consortio Cuautitlán A.C." y representarlos en conjunto a cada uno y en particular ante las autoridades federales, estatales y municipales, así como ante toda clase de autoridades a las propiedades en la unidad habitacional mencionada.

b) Tomar a su cargo la administración de los servicios públicos en la unidad habitacional "Consortio Cuautitlán A.C."

c) Promover el mejoramiento de las instalaciones y obras mediante las cuales se proporcionan dichos servicios públicos.

d) Vigilar el desarrollo de la unidad habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.", de tal manera que esta sea armónica

e) En general realizar todos aquellos actos que tiendan a beneficiar a la unidad habitacional "Consortio Cuautitlán A.C.", o a sus colonos actuales y futuros.

Patrimonio de "Consortio Cuautitlán A.C." desde su formación queda especificado en:

a) Por las cuotas y aportaciones de los asociados

b) Por los donativos, subsidios y aportaciones que le fueren hechos de cualquier persona, agrupación, institución o empresa.

c) Por los beneficios derivados de la organización de competencias o eventos

d) Por el trabajo activo de los miembros

Derechos y obligaciones que los administradores y condóminos de "Consortio Cuautitlán A.C." tienen:

Derechos de los asociados o condóminos:

a) Recibir los beneficios de todas las realizaciones que logre la asociación.

b) Hacer uso de los servicios que establezca la asociación en beneficio colectivo.

c) Vigilar que sus cuotas sean destinadas a los fines de la asociación y con este objeto examinar la contabilidad y toda la documentación correspondiente.

d) Concurrir y participar en los eventos, competencias y actividades que organice la asociación

e) Solicitar a la mesa directiva y en su defecto al comisario, y en caso de negativa de ambos a la autoridad judicial competente, que

convoque a asamblea, siempre y cuando representen por lo menos al veinticinco por ciento de los asociados.

f) Presentar iniciativas que tiendan a realizar los fines que se propone la asociación

g) En general, exigir el estricto cumplimiento de los estatutos y de los acuerdos aprobados

Las obligaciones de los asociados o condóminos de "Consortio Cuautitlán A.C." consistirán en:

a) No realizar actos contrarios a los fines de la asociación ni a los intereses de esta, ni de sus asociados.

b) Cubrir la cuota de ingreso a la asociación por el monto que determine la asamblea.

c) Cubrir las cuotas ordinarias y extraordinarias que se acuerden en las asambleas.

d) Asistir a las asambleas a que sean convocados.

e) Prestar sus servicios a la asociación, de acuerdo con sus conocimientos, desempeñando los cargos para los que fueren asignados.

f) Informar por escrito a la asociación los cambios de domicilio propio o profesional.

g) Respetar y hacer respetar el acta constitutiva y sus reglamentos.

h) Informar a la mesa directiva de los problemas que sean de su conocimiento, comunicado por escrito a dicha mesa las medidas o sugerencias que estimen convenientes.

i) En general, acatar los acuerdos que tome la mesa directiva o la asamblea y colaborar con la asociación para la más pronta solución de los problemas que la afectan y participar activamente en los eventos, competencias y actividades que organice la asociación

Facultades de la mesa directiva de "Consortio Cuautitlán A.C." consisten en:

"La asociación ser administrada y dirigida por una mesa directiva, integrada por los miembros que determine la asamblea, con las designaciones de presidente, secretario, tesorero y vocales principalmente, los cuales serán siempre asociados.

"Los miembros de la mesa directiva durarán en su cargo mientras no sean removidos y continuarán en el hasta que sus substitutos entren en funciones; sus cargos serán enteramente personales, por lo que no podrá ser desempeñados por apoderados y no recibirán retribución alguna por sus servicios.

"La mesa directiva celebrar sesiones por lo menos una vez al mes, en las fechas convocadas por el presidente o por los mismos miembros. Para que se consideren legales las sesiones deberán asistir por lo menos la mitad más uno.

"La mesa directiva gozará de las siguientes facultades y obligaciones:

a) Convocar a asambleas y ejecutar por conducto de su presidente, los acuerdos que se tomen.

b) Formular el balance, y el presupuesto de egresos e ingresos anuales de la asociación, sometiéndolo a la consideración de la asamblea general.

c) Admitir o excluir a asociados

d) En general, llevar a cabo los actos, contratos, convenios y tomar las decisiones más convenientes a los fines de la asociación, con todas las facultades de apoderado general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio, en los términos del artículo dos mil cuatrocientos ocho del Código Civil para el estado de México, gozando en cuanto a pleitos y cobranzas, de todas las facultades generales y las especiales que conforme a la Ley requieran cláusula especial, a que se refiere el artículo dos mil cuatrocientos cuarenta y uno del citado ordenamiento y de manera enunciativa y no limitativa, queda expresamente autorizada para articular y absolver posiciones; interponer toda clase de recursos y desistirse de ellos, inclusive, del juicio de amparo; transigir, comprometer en árbitros o arbitradores; otorgar y revocar poderes generales o especiales, formular y rectificar denuncias o querrelas criminales, constituyendo a la asociación en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar en los casos que proceda el perdón correspondiente; ejercitar las anteriores facultades ante cualesquiera personas autoridades, sean estas judiciales, administrativas o del trabajo, ya sean que pertenezcan a la federación, los estados o el municipio.

Actividades de los principales miembros de la mesa directiva de "Consortio Cuautitlán A.C.":

"El presidente de la mesa directiva tendrá las siguientes facultades:

a) Ejecutar los acuerdos de la mesa directiva y de las asambleas.

b) Presidir las sesiones y las asambleas.

c) Informar a la mesa directiva de las actividades que realice en representación de la asociación.

d) Nombrar y remover empleados

e) Firmar la correspondencia juntamente con el secretario.

f) Firmar en unión del tesorero los cheques y autorizar los pagos que debe hacer la asociación

g) En unión del tesorero, suscribir con cualquier carácter título de crédito, en los términos del artículo noveno de la Ley General de título y Operaciones de crédito

h) En general representar a la asociación con facultades de apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo dos mil cuatrocientos ocho del Código Civil para el Estado de México, gozando de todas las facultades generales y especiales que conforme a la Ley requieren cláusula especial, a que se refiere el artículo dos mil cuatrocientos cuarenta y uno del citado ordenamiento. De manera enunciativa y no limitativa, queda expresamente autorizado para articular y absolver posiciones; interponer toda clase de recursos y

desistirse de ellos, inclusive del juicio de amparo, transigir comprometer en árbitros o arbitradores; otorgar y revocar poderes generales o especiales; formular y ratificar denuncias o querellas constituyendo a la asociación en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar en los casos que procede, el perdón correspondiente; ejercitar las anteriores facultades ante cualquiera personas o autoridades, sean estas judiciales, administrativas o del trabajo, ya sea que pertenezcan a la federación, los estados o el municipio

Obligaciones y actividades del secretario y del tesorero de "Consortio Cuautitlán A.C." se concentran en:

"El secretario tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Levantar y asentar en los libros correspondientes las actas de sesiones de la mesa directiva y de las asambleas.
- b) Registrar en el libro correspondiente, a los miembros de la asociación.
- c) Despachar la correspondencia, firmándola en unión del presidente.
- d) Conservar en su poder todos los documentos de la asociación y formar archivos de los mismos, excepción hecha de los documentos relacionados con la contabilidad.

"El tesorero tendrá a su cargo:

- a) Recaudar y guardar bajo su más estricta responsabilidad, los fondos de la asociación, depositándolos en una cuenta bancaria corriente, de la que se irá tomando las cantidades que sean necesarias y que sólo se podrán retirar cuando sean autorizadas con la firma del propio tesorero y del presidente.
- b) Firmar en unión del presidente, los cheques que libere la asociación.
- c) Pagar los documentos que lleven autorización del presidente.
- d) Llevar la contabilidad en libros autorizados
- e) Presentar dentro de los cinco primeros días de cada mes, un corte mensual de caja.
- f) En su caso y previa autorización del presidente, pagar a los empleados y demás gastos de la asociación.
- g) Llevar un inventario de los bienes de la asociación
- h) Formular y presentar a la mesa directiva el proyecto de balance general y de presupuesto anual, afín de que se determine lo conducente para ser sometido a la consideración de la asamblea general.
- i) Conservar en su poder todos los documentos relacionados con la contabilidad de la asociación.
- h) En general realizar cualquier acto que tenga relación con las finanzas de la asociación.

B.- Integrantes de las distintas administraciones de "Consortio Cuautitlán A. C."

La primera administración, de junio de 1982 a diciembre de ese mismo año, fue desempeñada por:

Presidente: Rafael Cano Razo
Vicepresidente: Octavio Oteo Castillo
Secretario: Miguel Ángel Bautista Delgado
Tesorero: Artemio Mendoza Nahón

La segunda gestión del 28 febrero de 1983, estuvo compuesta por:

Presidente: Jaime Quiroz L.
Vicepresidente: Miguel Ángel Bautista D.
Secretario: Dagoberto López G.
Tesorero: Artemio Mendoza Nahón

La tercera mesa directiva del 25 de mayo de 1985, fue compuesta por:

Presidente: Sebastián Rincón Retana
Vicepresidente: Luis Erosa Castillo
Secretario: Alfredo Hernández Figueroa
Tesorero: Yolanda Guzmán

La cuarta mesa directiva del 20 de mayo de 1987, estuvo compuesta por:

Presidente: David Nieto Estrella
Secretario: Irma Laguna López
Tesorero: Raymundo Quirino

La quinta mesa directiva de 1988 a 1989, se integró por:

Presidente: Ebert Tavera Herrera
Vicepresidente: Miguel Ángel Padilla González
Secretario: Carlos Acevedo
Tesorero: Bernardo García Ortiz

La sexta mesa directiva, del 14 de marzo de 1989 se mantuvo en funcionamiento hasta 1992. Y fue constituida por:

Presidente: Marco Antonio Ibar Rodrigo
Secretario: Evencio Teerán Ortega
Tesorero : Esteban Sáncheznistraciones no
legalizadas

1992-1993 Presidente: Sánchez Javier
1993-1999 Presidente: Javier Uribe
2000-2002 Presidente: Enrique Fernández
2002-2003 Presidente: Jaime Flores
2003-2004 Presidente: Tafoya Romero Sergio
 Vicepresidente: Cortéz Suárez Esteban
 Secretario: Robles Salvador
 Tesorera: Flores Beatríz

Bibliografía

Alberoni Francesco "Valores. 23 reflexiones sobre los valores más importantes de la vida" Gedisa México 1998

Álvarez-Gayou Jurgenson "Cómo hacer una investigación cualitativa" Editorial Paidós México 2003

"Bando municipal de Cuautitlán Izcalli" 2001 y 2003

Berger L. Peter y Luckmann Thomas "La construcción social de la realidad" Amorrortu Editores Argentina 2001

Broom Leonard y Zelznick Philip "Sociología" Ed. C.E.C.S.A. México 1980

Catalán Valdés, Rafael "Las nuevas políticas de vivienda" Fondo de Cultura Económica México 1993 Colección "Visión de la modernización de México"

Castells Manuel "Problemas de investigación en sociología urbana" Siglo Editores XXI México 15 | edición

_____ "Movimientos sociales urbanos" Siglo Editores XXI México 13 | edición

Censo Económico Nacional 1999 INEGI

Censo Nacional de población 2000 INEGI.

Código civil del Estado de M,xico, M,xico 1982 y 1983

Colonna D'Istra "Diccionario de Derecho y términos legales"
Ediciones Coyoacán 1996

Coulomb, René, y Duhau Emilio "La ciudad y sus actores" UAM IFAL
1995

Cuautitlán Izcalli "Amanecer en Cuautitlán Izcalli" Año 2 Num.13
Enero 1973

"Decimoprimer informe anual de actividades" M,xico 1982 INFONAVIT

"Diario Oficial de la Federación" (Varios años)

"Estudios Demográficos y Urbanos" Ed. COLMEX, M,xico 2003 Sep-Dic
2003 Volumen 18, Número 3

Fairchild, Henry Pratt (editor) "Diccionario de Sociología" Fondo
de Cultura Económica
1999

Femat González, María de Lourdes "Estudio sobre la cooperación social en la autoadministración, en Unidades Habitacionales de Interés social" UNAM Facultad de Psicología 1988

"Gaceta municipal de Cuautitlán Izcalli" 2001, 2003 y 2004

Galindo Cáceres, Jesús (coord) "Técnicas de investigación en Sociedad, Cultura y Comunicación" México 1998 Pearson Addison Wesley Longman.

García Ortega "La administración y la organización vecinal en los conjuntos del Infonavit" Tesis para obtener la licenciatura en Sociología FCPyS 1988.

Guido, Béjar Rafael y Roggebuick (Editores) "Sociedad participativa en el Salvador" Konrad Adenauer Stiftung El Salvador 1998

Hiernaux N. Daniel y Tomas François (Compiladores) "Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades: El caso de la Ciudad de México" UAM-Xochimilco IFAL México 1993

"INFONAVIT", Ley de. México 1972

"INFONAVIT 15 años" México 1988

Krippendorff, Klaus "Metodología de análisis de contenido. Teoría y práctica" Num 39 Paidós Comunicación Ed. Paidós España 1997

Lawrence D. Moore "Los programas de desarrollo de la comunidad y la participación social" CEPAL división de Asuntos Sociales 1969

"Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México" Edo de Mex. 27 de diciembre de 2001.

Linares Fletes Cecilia y Otros "La participación "solución o problema?" Centro de investigación y Desarrollo de la Cultura Cubana, Cuba 1996.

Meigniez, Robert "Análisis de grupo" Fondo de Cultura Económica México 1999

Meister, Albert "La participación y el cambio social. Material para una sociología del asociacionismo" Ed. Era México 1966

Melucci, Alberto "Acción colectiva, vida cotidiana y democracia" COLMEX, México 2002

_____ "Vivencia y convivencia" edición de Jesús Casquette. Ed. Trotta Madrid 2001

"Monografía práctica para estudiantes de: Cuautitlán Izcalli"
Dirección de Desarrollo Social junio 1999

Morris David y Hess Karl "El poder del vecindario. El nuevo localismo" Editorial Gustavo Gili Colección Tecnología y sociedad Barcelona 1978

"Nace una ciudad" Gobierno del Estado de México 1974

"Normas de diseño urbano" INFONAVIT México 1981

Peralta Victor Manuel "Vecindad, intimidad y fusión" Plaza y Valdés México 1985

Pliego Carrasco, Fernando de Jesús "participación comunitaria y Cambio Social" 1995 Centro de Estudio Sociológicos COLMEX Tesis Doctoral en Ciencias Sociales con Especialidad en Sociología

Poblett Miranda, Martha "Diálogos: Infonavit 30 años" México 2002

Pradilla Emilio "Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina" Colección Ensayos UAM-Unidad Xochimilco México 1985

Prieto, Francisco "La comunicación interpersonal" Ediciones Coyoacán México 2001

"Reglamento General de Condominio para el Municipio de Cuautitlán Izcalli" 25 de octubre del 2002

Sampieri, Hernández, Roberto y otros "Metodología de la investigación" Mc Graw Hill México 2003

Soria, Victor Manuel "Relaciones Humanas" Ed Plaza y Valdés México 1996

Schteingart Martha y Graizbord Boris (Coordinadores) "Vivienda y Vida Urbana en la Ciudad de México: La acción del Infonavit" México 1998 COLMEX

_____ "Los productores del espacio habitable" COLMEX, México 1989