






Vivir en régimen de condominio: conflictos vecinales en vivienda de interés social, Tijuana, Baja California.
Zárate López M., Almejo Ornelas A., Sahagún Valenzuela M.
Revista de Arquitectura y Urbanismo Taypi Vol. 2, N° 1 / Pag. 35 - 48
Doi: 10.5281/zenodo.7954023

Recibido 01/04/2023
Aceptado 28/04/2023
Artículo Original




VIVIR EN RÉGIMEN DE CONDOMINIO: CONFLICTOS VECINALES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.

LIVING IN A CONDOMINIUM REGIME: NEIGHBORHOOD CONFLICTS IN LOW- INCOME HOUSING, TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.




Zárate López M.

 Universidad Autónoma de Baja California, México.
 <https://orcid.org/0000-0002-1554-5439>
 maria.zarate@uabc.edu.mx

Almejo Ornelas A.

 Universidad Autónoma de Baja California, México.
 <https://orcid.org/0000-0002-0461-9383>
 alberto.almejo@uabc.edu.mx

Sahagún Valenzuela M.

 Universidad Autónoma de Baja California, México.
 <https://orcid.org/0000-0001-6363-0884>
 isahagun@uabc.edu.mx

Cita este artículo

Zárate López M., Almejo Ornelas A., Sahagún Valenzuela M., (2023). Vivir en régimen de condominio: conflictos vecinales en vivienda de interés social, Tijuana, Baja California. *Revista de Arquitectura y Urbanismo Taypi*, 2(1), 35 - 48. Doi: 10.5281/zenodo.7954023

Resumen

En este trabajo se analizan los conflictos vecinales derivados del régimen de propiedad en condominio, bajo el cual se adquieren las viviendas de interés social promovidas por las instituciones del gobierno mexicano, así como por desarrolladores privados. Este régimen ha facilitado el acceso a la vivienda a la población asalariada, pero está lejos de contribuir a la consecución del derecho a la misma. La investigación toma como casos de estudio conjuntos habitacionales ubicados en la ciudad de Tijuana, Baja California, México. El análisis incluyó una metodología mixta. En primer lugar, se analizaron casos de estudio similares; en segundo lugar, se realizó la revisión de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para conocer sus implicaciones. Ante la situación de pandemia, se aplicó una encuesta de manera virtual a los habitantes de estas zonas, así como entrevistas con presidentes de comités vecinales de estos conjuntos. A partir de lo anterior, se pudo constatar que esta forma de propiedad genera conflictos, reflejados en la insatisfacción de los habitantes con su vivienda, desacuerdos y controversias en su organización y convivencia. Los habitantes tienen que resolver de forma colectiva las problemáticas que enfrentan, relacionadas con el mantenimiento y uso de áreas comunes, inseguridad, limpieza, entre otros. Además, se observa la falta de apoyo de las autoridades locales. Con ello, se concluye que si bien los habitantes cuentan con un espacio que resuelve su problema de alojamiento, no logra ser un espacio que garantice adecuadamente su derecho a la vivienda.

Palabras clave

Conflictos vecinales, derecho a la vivienda, propiedad en condominio, vivienda de interés social.

Abstract

This paper analyzes neighborhood conflicts arising from the condominium property regime, under which social housing promoted by Mexican government institutions and private developers is acquired. This regime has facilitated access to housing for the salaried population, but it is far from contributing to the attainment of the right to housing. The research takes as case studies housing complexes located in the city of Tijuana, Baja California, Mexico. The analysis included a mixed methodology. Firstly, similar case studies were analyzed; secondly, a review of the Condominium Property Regime Law was carried out in order to understand its implications. In view of the pandemic situation, a virtual survey was applied to the inhabitants of these areas, as well as interviews with presidents of neighborhood committees of these complexes. From the above, it was found that this form of ownership generates conflicts, reflected in the dissatisfaction of the inhabitants with their housing, disagreements and controversies in their organization and coexistence. The inhabitants have to collectively solve the problems they face, related to the maintenance and use of common areas, insecurity, cleanliness, among others. In addition, there is a lack of support from local authorities. With this, it is concluded that although the inhabitants have a space that solves their housing problem, it does not manage to be a space that adequately guarantees their right to housing.

Keywords

Neighborhood conflicts, right to deserved housing, condominium property, social interest affordable housing.

Introducción

Cumplir el anhelo de la población de contar con una vivienda propia que les permita generar bienestar y patrimonio sigue siendo uno de los grandes retos que enfrentan las ciudades y los gobiernos en la actualidad. El cumplimiento del derecho a la vivienda, incluido en la *Declaración Universal de Derechos Humanos* de 1948 y de forma específica en el *Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales* de 1966, sigue pendiente y forma parte de los retos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible implementados desde 2015 y de la Nueva Agenda Urbana establecida en 2016. En el estudio *"Desarrollo sostenible, Urbanización y desigualdad en América Latina y el Caribe. Dinámicas y desafíos para el cambio estructural"*, elaborado en 2017 por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), se señala que cerca del 60% de la población vive en situación de vulnerabilidad económica o pobreza (por ingresos). Además, un 37% de los hogares enfrentan carencias relacionadas con la vivienda: un 12% de las viviendas están construidas con materiales inadecuados, un 6% presentan condiciones de hacinamiento, un 21% tienen deficiencias en infraestructura básica y un 11% tienen problemas de seguridad en la tenencia, entre otras carencias (CEPAL, 2017a). En este sentido, el derecho a la vivienda sigue representando un importante desafío en la región. Añadido a lo anterior, en 2023, la CEPAL, a través del documento *"América Latina y el Caribe en la mitad del camino hacia 2030"*, señala que a la situación anterior se agregó la crisis ocasionada por la pandemia derivada del coronavirus, la cual "produjo la peor contracción anual en los últimos 100 años (-6,8%), dejando secuelas profundas que revirtieron avances en objetivos sociales clave como el empleo, la pobreza y la desigualdad" (CEPAL, 2023, p. 14).

En el contexto de México, se han llevado a cabo diversas acciones para lograr el cumplimiento del derecho a la vivienda, las cuales varían según el nivel socioeconómico de la población a la que se dirigen. En este trabajo, nos enfocamos en la vivienda destinada a la población asalariada, la cual ha recibido diferentes respuestas a lo largo del tiempo y en distintas regiones del país. Sin embargo, una característica común es la incorporación del régimen de propiedad en condominio, debido a las ventajas que este tipo de propiedad puede ofrecer, como la existencia de espacios comunes que reducen costos tanto para los desarrolladores como para los usuarios. No obstante, para estos últimos implica resolver las problemáticas que surjan en relación con esta forma de propiedad.

Los antecedentes de la vivienda colectiva bajo el régimen de condominio en el país son mencionados por Esquivel (2008). Estos antecedentes corresponden a los proyectos realizados a mediados del siglo pasado por el arquitecto Mario Pani. Influenciado por el movimiento modernista, específicamente por las ideas de Le Corbusier, Pani diseñó grandes conjuntos habitacionales como el Conjunto Urbano Presidente Alemán, el Centro Urbano Presidente Juárez y la Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, ubicados en la Ciudad de México. Estos proyectos fueron concebidos bajo el concepto de una ciudad dentro de la ciudad. La autora menciona que en estos proyectos se sintetizan elementos como la privacidad y la comodidad propias de la vivienda individual, con el imperativo socioeconómico y urbano de la vivienda en colectivo. Este modelo de vida moderna fue impuesto por urbanistas y planificadores, pero generó serias problemáticas al no considerar la complejidad social de sus habitantes y al creer que únicamente a través del diseño se generaría la vida en comunidad.

En la década de los setenta, el gobierno federal creó diversos organismos, entre los que destaca el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), constituido en 1972, para atender la demanda de la población asalariada. Las acciones realizadas por este y otros organismos dieron lugar al surgimiento de la vivienda de interés social, adquirida bajo el régimen de propiedad en condominio. Es importante mencionar que la seguridad en la tenencia es uno de los elementos clave de la vivienda adecuada, lo cual implica que las personas cuenten de manera continua y segura con el derecho al suelo y, en consecuencia, a la posesión de la vivienda.

Esto se logra a través de las modalidades de propiedad privada y social que existen en el país. La seguridad en la tenencia se garantiza mediante la escrituración de la vivienda, que protege al propietario y a sus herederos (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2019). Cuando se adquiere una vivienda bajo el régimen de propiedad en condominio, esta no es completamente independiente, ya que se comparten derechos y obligaciones con los demás integrantes del condominio. Se tiene derecho de propiedad individual sobre la vivienda y, al mismo tiempo, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del conjunto. Vivir bajo el régimen de propiedad en condominio tiene diversas implicaciones. En cuanto a las zonas habitacionales que se han creado bajo este tipo de propiedad, es importante señalar que formaron parte de un modelo de producción pública que, en la actualidad, sigue enfrentando graves problemáticas. Estas problemáticas incluyen la baja calidad constructiva, la deficiencia de servicios, la ubicación inadecuada, la inseguridad y los conflictos sociales. Además de tener que enfrentar las problemáticas derivadas de las condiciones habitacionales y urbanas del lugar, los habitantes de estas viviendas de interés social deben lidiar con conflictos derivados de encontrarse bajo el régimen de propiedad en condominio, lo que implica asumir los derechos y obligaciones compartidos con sus vecinos.

En relación a las condiciones de las relaciones entre vecinos en un condominio, existen diversos estudios al respecto. Giglia (1996), desde una perspectiva antropológica, investiga las representaciones y prácticas de la sociabilidad vecinal. La autora señala que, por un lado, existe una imagen ideal de lo que debería ser un vecino y, por otro lado, se valora la importancia de "llevarse bien", lo cual implica la promoción de buenos modales, tolerancia y flexibilidad. Sin embargo, también se observa una diferenciación entre esta cultura vecinal y las acciones necesarias para abordar los problemas comunes, lo que da lugar a diferencias y conflictos. Un aspecto relevante mencionado por la autora es la transferencia de las responsabilidades de gestión y prestación de servicios, que anteriormente recaían en las instituciones locales, hacia los condóminos. Esto implica obligaciones y responsabilidades adicionales que deben asumir los residentes del condominio.

Estrada y Mendoza (2004), en un estudio enfocado en la importancia de la mediación en los conflictos vecinales, realizado en el Distrito Federal ahora Ciudad de México, encuentran que los problemas más comunes son los siguientes: Problemas del uso de estacionamiento, problemas de invasión de áreas comunes, problemas con las mascotas, falta de pago de cuotas de mantenimiento, falta de pago de cuotas de administración o del fondo de reserva, todo lo concerniente a las violaciones al reglamento de condóminos, problemas de daño en propiedad ajena, falta de organización de los vecinos, drenajes, mantenimiento de plantas de bombeo, inseguridad; entre otros.

Estos problemas son comunes, en contraposición al objetivo original del régimen en condominio, el cual, según mencionan los autores, tiene como propósito ampliar las oportunidades de organización, cooperación y participación, así como fomentar y desarrollar una cultura condominal caracterizada por ser incluyente, participativa y tolerante. Como parte de esta problemática, señalan cómo se olvida el hecho de que estamos inmersos en un mundo social en el que interactuamos y del que formamos parte.

En un estudio realizado en Perú, Müllauer-Seichter (2019) señala que los conflictos entre condóminos están relacionados con aspectos como la desconfianza, la etnicidad, el espacio público y el uso de las zonas comunes. En relación a los pagos que deben realizar, menciona que los propietarios tienen claro que deben pagar la cuota hipotecaria para mantener la vivienda, pero no tienen la misma claridad respecto a los gastos comunitarios, debido en parte a la desconfianza. Otro aspecto mencionado como causa habitual de los conflictos es el alto porcentaje de alquileres, que se relaciona con la seguridad, el descuido de las instalaciones comunes, la falta de

limpieza y un comportamiento poco cívico por parte de quienes están de paso (Müllauer-Seichter, 2019).

Pedrotti (2019) analiza la gestión del espacio habitacional, la cual describe como el arreglo entre actores locales (autoridad municipal y residentes o vecinos) para tomar decisiones sobre un espacio habitacional específico, así como el conjunto de acciones concretas de esos actores en ese espacio para administrarlo, mantenerlo, conservarlo y mejorarlo. Específicamente, menciona que la gestión vecinal no siempre se realiza en un ambiente de cohesión, apoyo y respeto, llegando a existir conflictos y desacuerdos sobre ciertos proyectos, e incluso actitudes de sabotaje por parte de representantes anteriores. En cuanto a la participación de los condóminos, menciona las diferencias entre propietarios y arrendatarios, atribuyendo la falta de interés de estos últimos a que no tienen intención de permanecer de forma definitiva.

Derivado de la revisión anterior, se puede señalar que el acceso a la vivienda no solo debe considerar la adquisición de un inmueble, que ha sido la prioridad de las políticas implementadas. Es necesario también tener en cuenta la calidad de vida de los habitantes una vez que se instalan en el condominio, ya que se enfrentan a una realidad compleja.

Para profundizar en el tema, se llevó a cabo una investigación en el contexto de Tijuana, Baja California, una ciudad fronteriza ubicada en el noroeste de México, colindante con San Diego, California, Estados Unidos. Esta ubicación genera una dinámica de población particular, con una migración constante y, por lo tanto, una demanda de vivienda. El crecimiento de la ciudad desde sus inicios se ha visto afectado por políticas internacionales, nacionales o regionales, que impactan de manera contundente y sistemática en el territorio de Tijuana y toda la región metropolitana, donde actualmente ocupa el lugar de ciudad central. Al igual que la gran mayoría de las ciudades en el resto del país, Tijuana se ha visto afectada en las últimas décadas debido a la producción de vivienda de interés social, promovida principalmente por desarrolladoras como GEO y Urbi, que fueron algunas de las constructoras con mayor impacto en vivienda de interés social en el estado.

En cuanto a la vivienda de interés social existente en Tijuana, se pueden identificar diferentes polos de concentración de conjuntos habitacionales. En la década de los ochenta, este tipo de vivienda se generó al este de Tijuana, en la Delegación la Presa, específicamente en la zona conocida como Mariano Matamoros. Posteriormente, su crecimiento se presentó al sur de la ciudad, en la Delegación San Antonio de los Buenos, en la zona conocida como El Rosario - Santa Fe. A principios de este siglo, surgió el conjunto Villa del Campo en las afueras de la zona urbana del lado este, cerca del desarrollo industrial de la empresa Toyota en la zona del Gandul. Años más tarde, el crecimiento en la periferia sureste obedeció a la implementación del modelo de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) promovido en el país, mediante el cual se generaron conjuntos habitacionales en la zona urbana de Tijuana, como Valle de las Palmas y San Pedro, hacia el este y suroeste de la zona urbana. Posteriormente, al sur encontramos desarrollos de esta índole, como Natura.

Un conjunto inmobiliario en el que coexisten propiedades privadas y áreas comunes, sujetas a un régimen de propiedad en condominio, donde los propietarios tienen derechos y obligaciones tanto sobre su unidad privativa como sobre las partes comunes del conjunto. La ley establece los derechos y responsabilidades de los condóminos, las normas de convivencia, la administración del condominio, los procedimientos para la toma de decisiones y la resolución de controversias, entre otros aspectos. Es importante destacar que la LRPCI regula específicamente el régimen de propiedad en condominio en el estado de Baja California y, por lo tanto, se aplica en Tijuana. Esta ley busca proporcionar un marco legal para garantizar el adecuado funcionamiento y convivencia en los condominios, así como para proteger los derechos de los propietarios y fomentar la solución pacífica de conflictos que puedan surgir entre los condóminos o con la administración del condominio.

Modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privada y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, a la escritura constitutiva o al reglamento de condominio y administración, (op. cit, 2004, p.2).

Adicionalmente, se definen los bienes de propiedad exclusiva y los bienes de propiedad común respectivamente. Los primeros se refieren a estacionamientos, cuartos de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sea parte de la propiedad común. Los segundos se refieren al terreno, los sótanos, los pórticos, los vestíbulos, las galerías, los corredores, las escaleras, los patios, los jardines, los techos, los senderos, los elevadores y las calles interiores. En los primeros apartados de la LRPCI se mencionan los derechos y obligaciones de los propietarios para enajenar, hipotecar o gravar de cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local. Además, se describe cómo se constituye un condominio y se presentan distintas tipologías de condominios según su naturaleza (privados: constituidos por particulares, y de orden público: constituidos por instituciones u organismos públicos), su estructura (vertical, horizontal o mixta) y su uso (habitacional, comercial o mixto). Asimismo, de acuerdo a su magnitud o condición como parte de una agrupación de condominios, se identifica el denominado condominio maestro y los sub-condominios.

La Ley también incluye el fomento a la cultura condominal, para promover una adecuada convivencia y funcionamiento en estas comunidades, esta cultura condominal la define como:

Todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua. (op. cit, 2004, p.2).

La LRPCI contempla las diferentes formas de organización de los residentes en los condominios. Se mencionan los principales actores involucrados en los procesos de organización, funcionamiento y administración del condominio. Entre las actividades descritas, destaca la Asamblea General de Condóminos, que es el órgano supremo en la toma de decisiones. El Administrador es el encargado de dar seguimiento, mientras que el Consejo de Vigilancia se encarga de supervisar el cumplimiento de las labores generales por parte del Administrador. Esta estructura permite resolver procedimientos arbitrados y controversias relacionadas con la propiedad en condominio. La Asamblea General tiene la facultad de nombrar y destituir al Administrador y al Consejo de Vigilancia. Además, de acuerdo al artículo 37, la Asamblea General puede:

Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas, (op. cit, 2004, p.19).

Por otra parte, la LRPCI estipula la creación de un Reglamento del condominio. En relación a los gastos, obligaciones fiscales, gravámenes y controversias, la LRPCI establece disposiciones que permiten definir y establecer los procedimientos de cobro de cuotas, incluyendo montos y periodicidad, así como las autoridades encargadas de resolver incumplimientos o controversias. En este sentido, el artículo 64 menciona lo siguiente:

El condómino, que reiteradamente incumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado y en su caso condenado a la venta de su departamento, vivienda, casa, local o área, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto, (op. cit, 2004, p.29).

El último punto resalta que el incumplimiento de las medidas establecidas en este régimen puede poner en riesgo la seguridad jurídica de la vivienda. En resumen, la LRPCI describe los derechos y obligaciones de los condóminos con respecto a los bienes de propiedad exclusiva y común, establece diferentes formas de organización y sus atribuciones y obligaciones tanto internas en los condominios como de las autoridades externas encargadas de dar seguimiento a las controversias. Además, define los procedimientos para la organización, administración, operación y vigilancia, así como la determinación de las cuotas para transparentar los gastos y fondos. Por último, promueve la cultura condominal necesaria para la convivencia y el fomento de valores en la comunidad. A pesar de esto, los problemas que enfrentan los habitantes de las zonas bajo este régimen de propiedad siguen generando conflictos entre sus integrantes, lo cual perjudica su bienestar.

Basándonos en lo expuesto anteriormente, en este trabajo se planteó como cuestionamiento central: ¿Cuáles son los principales conflictos vecinales que se presentan en las viviendas de interés social en régimen de condominio, bajo las condiciones de la ciudad de Tijuana, Baja California? Aunque este tema se ha estudiado en otros lugares dentro del contexto nacional e internacional, en este caso se eligió como ámbito espacial la ciudad de Tijuana, que resulta particular debido a su condición fronteriza y la dinámica poblacional marcada por la constante migración y el crecimiento acelerado. El propósito fue analizar cómo se generan diversos conflictos vecinales derivados del tipo de propiedad y cómo se ve limitado el derecho a la vivienda, prestando atención a la seguridad jurídica, la cual se ve afectada por las implicaciones derivadas de este régimen.

Metodología

Para lograr el propósito de la investigación, se aplicó una metodología mixta que abarcó las siguientes etapas:

Búsqueda de información documental: Se llevó a cabo una investigación exhaustiva para recopilar datos y estudios existentes sobre el tema. Se hizo énfasis en los conflictos vecinales que se presentan en el régimen de propiedad en condominio, los antecedentes de la vivienda de interés social en Tijuana, Baja California, y la legislación relacionada con la propiedad condominal en el estado.

Realización de entrevistas exploratorias: Se llevaron a cabo entrevistas con los actores clave de la comunidad para obtener información sobre su experiencia como miembros de diversos comités vecinales. Se utilizó un cuestionario con preguntas abiertas para abordar los problemas que surgen en el condominio, las estrategias utilizadas para enfrentar esos problemas, el apoyo recibido de las autoridades y su opinión al respecto. Debido a las condiciones de la pandemia, las entrevistas se realizaron de manera virtual.

Aplicación de encuestas: Se realizó una encuesta entre los habitantes de diferentes conjuntos habitacionales con el objetivo de obtener su opinión sobre los desafíos que enfrentan al vivir en el régimen de propiedad en condominio. La encuesta constaba de 21 preguntas y se llevó a cabo utilizando la plataforma de Google Forms. Los encuestados se seleccionaron de manera aleatoria, obteniendo un total de 420 respuestas de habitantes de 42 conjuntos de vivienda de interés social en Tijuana. Se realizó un análisis estadístico descriptivo utilizando los resultados obtenidos.

Resultados

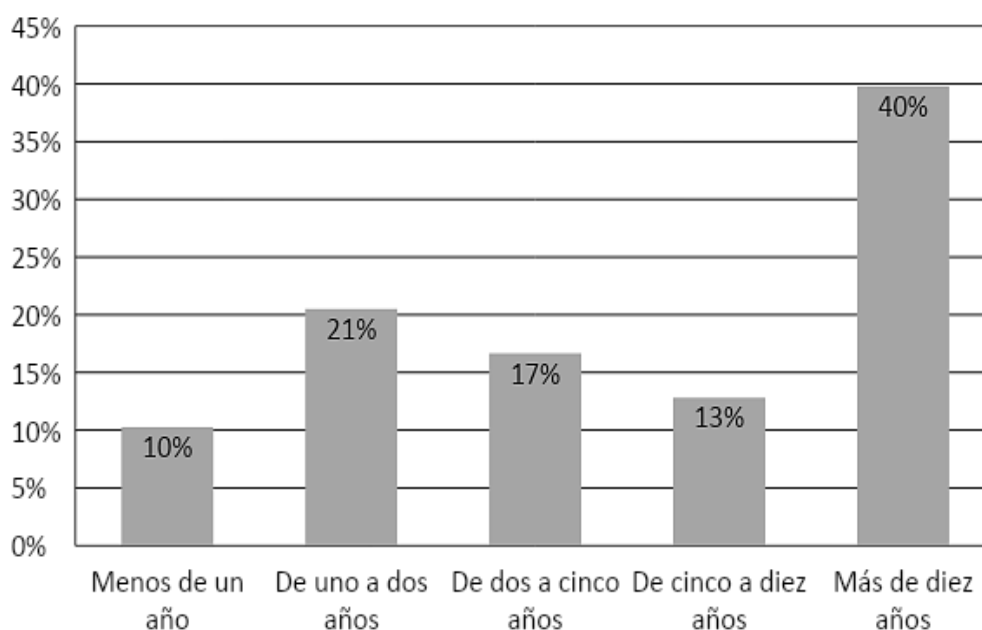
Con base en las entrevistas realizadas, se pudo constatar la existencia de diversas problemáticas en los condominios de vivienda de interés social. Entre ellas, destacan la falta de participación de los vecinos, originada principalmente por el desconocimiento de sus obligaciones como condóminos y la falta de confianza en la gestión de los recursos por parte de los miembros del comité vecinal, encargado de la organización y mejora de los espacios comunes. Además, se

menciona la carencia de mecanismos efectivos para aplicar sanciones a aquellos condóminos que no cumplen con las reglas, ya que el comité carece de autoridad para "obligarlos a cumplir". Incluso, los miembros de estos comités se encuentran expuestos a agresiones por parte de sus vecinos cuando no están de acuerdo con las resoluciones o los acusan de intolerantes. También se menciona la falta de una cultura condominal, ya que a las personas les cuesta adaptarse a convivir bajo estas reglas y entender que forman parte de un conjunto. Se destaca la falta de participación, así como un alto porcentaje de personas que rentan e incluso casos de invasión de viviendas, lo que afecta la apropiación y el cuidado de las áreas comunes. Por otro lado, no existe un claro apoyo por parte de las autoridades para resolver los problemas que enfrentan los habitantes de estas viviendas. En particular, para el comité de vecinos resulta difícil asumir la responsabilidad de abordar la inseguridad, especialmente en casos relacionados con drogas o delincuencia organizada, ya que está fuera de sus capacidades.

Las encuestas se aplicaron en 42 conjuntos habitacionales diferentes en Tijuana. Según los resultados, el 35% de los encuestados afirmó que su vivienda es rentada, lo cual puede ser debido a la falta de acceso a crédito o la falta de arraigo. Mientras tanto, un 38% mencionó que su vivienda es propia y el 27% restante indicó que la está pagando. De acuerdo con la Figura 1, el 40% de los encuestados ha vivido en su vivienda durante más de 10 años. Por otro lado, 3 de cada 10 personas tienen menos de dos años viviendo en su condominio. Es destacable que solo al 54% de los compradores se les informó sobre sus responsabilidades bajo el régimen de propiedad en condominio, ya sea al momento de la compra o al mudarse al fraccionamiento. Además, el 83% de los encuestados admitió no conocer la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California. La encuesta reveló que el 47% de los encuestados tiene conocimiento de la existencia de un reglamento interno de condóminos, mientras que el 53% afirma saber que existe. Sin embargo, de todos los encuestados, solo el 18% afirmó conocer el contenido completo del reglamento interno de condominios, y el 21% indicó conocer algunas partes de su contenido.

Figura 1.

Tiempo de vivir en la vivienda de interés social, según encuestados en régimen de condominio.

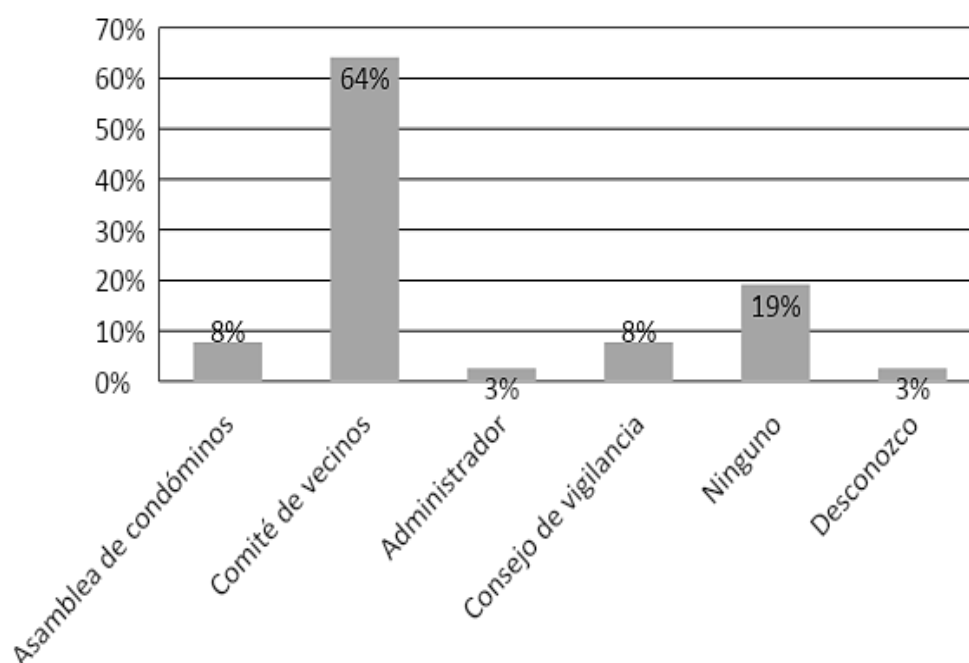


Según la ley, es necesario que un fraccionamiento en régimen de condominio cuente con una Asamblea de Condóminos, al menos un Administrador y un Consejo de Vigilancia para

funcionar correctamente. Sin embargo, solo el 10% de los encuestados reconoce al menos a una persona que forme parte de estos grupos de representación. Esto indica que la participación y el contacto de la comunidad con las personas que integran estas instancias es casi nula. Por otro lado, el 64% de los encuestados reconoce la existencia de un Comité de Vecinos que se encarga de desarrollar diversas actividades de organización en su fraccionamiento. Solo el 4% afirma reconocer más de dos tipos de organización en su fraccionamiento, mientras que el 96% restante menciona conocer solo un tipo de organización. Esto puede reflejar el desconocimiento o la inexistencia de estructuras que permitan el ordenamiento, la regulación y la formulación de actividades para el mejoramiento de las áreas comunes, así como el control de dichas acciones e incluso la presencia de desorganización comunitaria. Además, solo el 3% reconoce la existencia de un administrador, lo cual no significa que exista o no realmente, pero sí muestra el desconocimiento de su existencia por parte de los encuestados. Por último, el 19% de los encuestados indicaron que no existe ninguna organización en su condominio, y el 3% mencionó desconocer su existencia.

Figura 2.

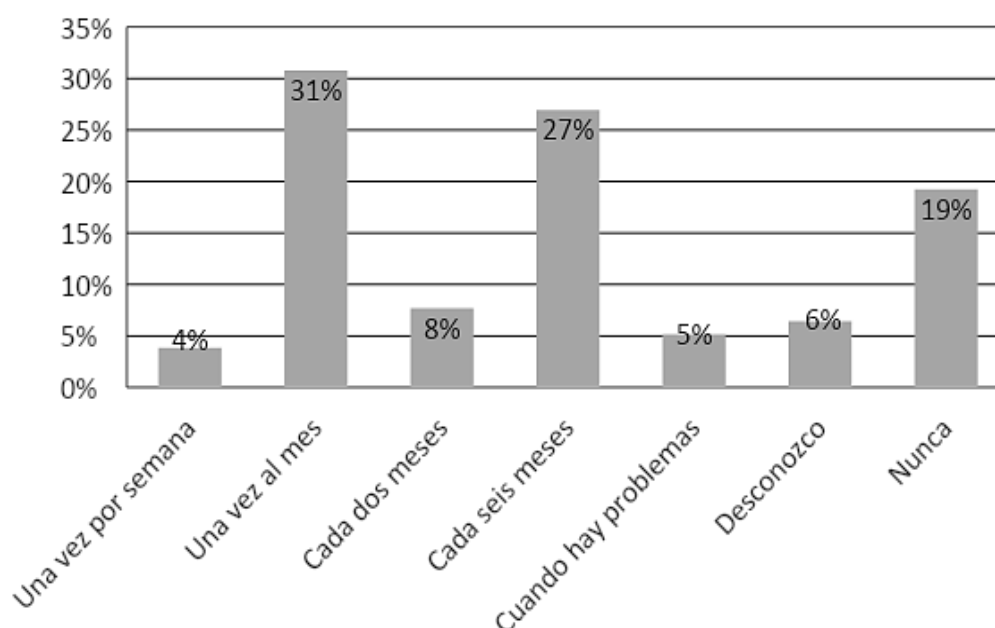
Reconocimiento de la organización vecinal, de acuerdo a encuestados en régimen de condominio de vivienda de interés social.



De acuerdo con la figura 3, en cuanto a la frecuencia de las reuniones de las diferentes formas de organización vecinal, el mayor porcentaje, el 31%, menciona que se reúnen una vez al mes. Le sigue el 27% que se reúne cada seis meses. Sin embargo, aproximadamente 2 de cada 10 personas afirma que nunca se reúnen. Esta situación es preocupante, ya que los desarrollos en régimen de condominio deben funcionar a través de estructuras de organización vecinal. Además, indica una falta de comunicación por parte de los líderes hacia sus representados o, en su caso, la falta de interés por parte de la comunidad en informarse. Esto permite identificar aquellos lugares con un bajo nivel de organización para el mejoramiento de los condominios.

Figura 3.

Porcentaje de encuestados de acuerdo a las veces que se reúnen las diferentes formas de organización vecinal.



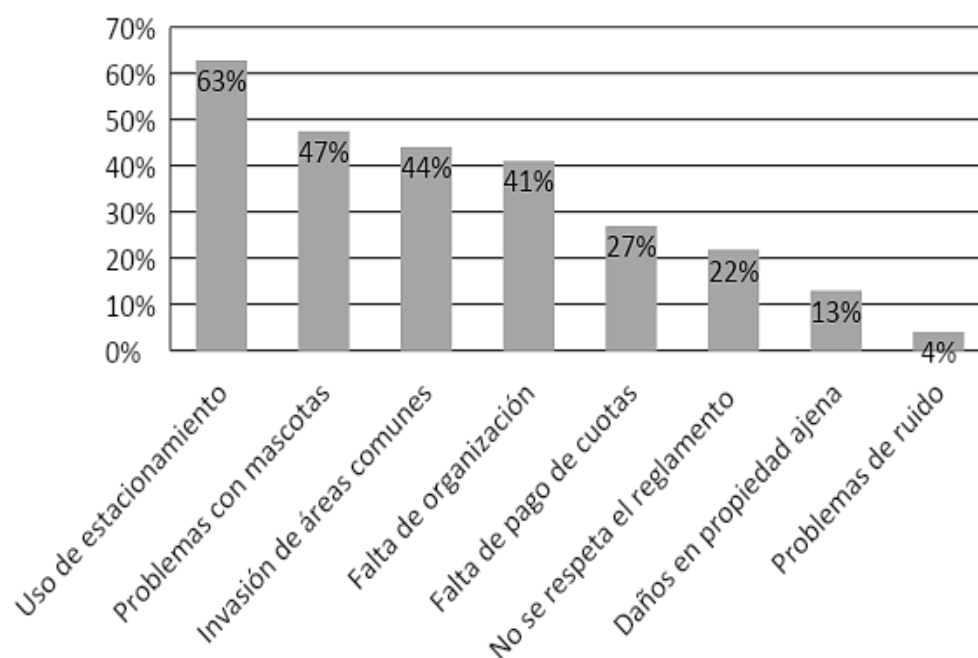
En cuanto a la participación de los encuestados en las diferentes formas de organización, el 47% mencionó que nunca participa, seguido de un 45% que indicó que algunas veces participa, y el 8% restante participa siempre. Desde el punto de vista de los vecinos, la organización entre ellos se considera regular según el 45% de los encuestados, seguida de un 23% que menciona que no existe, un 15% que la considera mala, un 13% que la considera buena y un 6% que la considera excelente. En cuanto a la convivencia entre vecinos, el 44% afirma que es regular, un 38% la considera buena, un 6% menciona que no existe, un 8% la considera mala y un 4% la considera excelente. Al 88% de los encuestados le parece importante que exista una organización vecinal, mientras que a un 10% le es indiferente y el 1% restante no la considera importante.

En relación a las actividades realizadas por las organizaciones vecinales, según el conocimiento de los encuestados, las más comunes son el mantenimiento de áreas comunes, mencionado por el 50% de los encuestados, seguido del cobro de cuotas y acciones a favor de la seguridad, ambas actividades con un 36% de los encuestados. El 17% afirmó que se realizan minutas de acuerdos. Por otro lado, las actividades que se realizan con menor frecuencia son la elaboración de reportes de gastos y la promoción de la convivencia entre vecinos, ambas con un 15% respectivamente. Según la encuesta, el 28% de los encuestados afirmó que se realizan tres o más actividades como parte de la organización vecinal en sus fraccionamientos, mientras que el 72% restante indicó que se realizan de una a dos de las actividades mencionadas. En relación a esto, se observa una falta de acciones encaminadas al desarrollo social, cultural y deportivo, relacionadas con la generación de lazos de convivencia y opciones de ocio y recreación.

En la figura 4 se puede observar que el principal problema entre vecinos, según el 63% de los encuestados, es el uso de espacios para estacionamiento. El 47% menciona problemas relacionados con las mascotas, y el 44% menciona problemas de invasión de áreas comunes. Solo el 4% de los encuestados mencionó el ruido como uno de los mayores problemas en su fraccionamiento, considerando esta práctica como una falta de respeto hacia sus vecinos. Otros problemas detectados incluyen compras o pagos no acordados, falta de limpieza de áreas comunes y recolección de basura (tanto por los condóminos como por personal contratado para realizar estas actividades). En algunos casos, se mencionó la venta de drogas, violencia e

inseguridad. Cabe destacar que el 27% de los encuestados reveló que identificaba uno o dos de los problemas mencionados en su fraccionamiento, el 53% identificaba de tres a cuatro problemas, el 10% de cinco a seis problemas, y el 3% afirmó que en su fraccionamiento no había ninguno de los problemas identificados en la figura 4.

Figura 4.
Principales problemas entre vecinos según encuestados en régimen de propiedad en condominio de interés social.



Aunque la recepción de cuentas de pagos no representa uno de los problemas principales según la percepción de los entrevistados, contar con recursos suficientes a partir de fondos propios y una buena administración con claridad en su manejo permite solventar otros problemas, como los derivados del mantenimiento, las mejoras a las áreas comunes e incluso la promoción de actividades sociales en la comunidad. Además, es necesario fortalecer esquemas e instrumentos que permitan obtener apoyos económicos externos.

En cuanto a la comunicación entre vecinos, destacan las redes sociales por internet, utilizadas por el 69% de los encuestados para comunicarse con el resto de los vecinos. Por otro lado, el 12% se comunica de manera personal y el 19% restante niega tener comunicación con sus vecinos. Las redes sociales más utilizadas son Facebook y WhatsApp. Un 9% usa únicamente Facebook para comunicarse con sus vecinos, mientras que el 45% usa solo WhatsApp. Además, el 13% de los encuestados utiliza ambas aplicaciones para comunicarse. Con respecto a la reciente pandemia sanitaria, se les preguntó a los encuestados cómo había afectado esta situación en relación a la comunicación con sus vecinos. La mayoría de los encuestados, un 72%, respondió que se mantuvo igual, un 19% mencionó que mejoró y el 9% restante comentó que empeoró.

El 81% de los encuestados afirmó que el hecho de estar registrados dentro de un régimen de condominio en viviendas de interés social contribuye a una buena organización y convivencia vecinal. Por otro lado, un 18% está en contra de esta afirmación y el 1% se abstuvo de contestar esta pregunta. A pesar de lo anterior, surgen dudas sobre la verdadera contribución de este régimen a la organización, ya que, aunque 8 de cada 10 personas afirman que les permite organizarse, parece ser solo una percepción, dado que siguen presentándose diversos conflictos. En relación a esto, la misma encuesta muestra que solo 2 tienen conocimiento de cómo opera

dicha organización, lo que tampoco garantiza su buen funcionamiento. Gracias a esta encuesta, se identificaron algunas razones por las cuales a los encuestados les resulta conveniente que se genere una organización vecinal, las cuales se indican a continuación: Crear comunidades organizadas, tener un reglamento permite establecer reglas a seguir, fomenta el orden, permite establecer claramente responsabilidades, promoción del consenso lo que contribuye a que todas las partes estén conformes o que se llegue a acuerdos, contribuye a mejorar la toma de decisiones de manera comunitaria, fomenta comunidades unidas, cooperativas y solidarias, fomenta un mejor ambiente y convivencia vecinal, fomenta el respeto entre vecinos, permite resolver problemas y buscar mejores condiciones de vida de manera comunitaria, ayuda a la comunicación, ayuda a conocer al resto de los vecinos de la comunidad, contribuye a la propuesta de acciones de seguridad, fomenta el cuidado del medio ambiente.

Por el contrario, las razones por las cuales a los encuestados les parece que no es conveniente una organización en un régimen de condominio, así como las razones por las cuales no funciona, son descritas a continuación: Es muy difícil conciliar intereses, no hay comunicación o no existen los canales o mecanismos para lograrlo tanto internamente entre la comunidad como con las autoridades, las disponibilidades de horario libres de labores difieren entre los integrantes de la comunidad por lo que no permiten la reunión de todos, porque no se puede proceder legalmente cuando se viola el reglamento y el gobierno no puede obligar a los residentes a respetar las reglas, porque se relega la dotación por parte del municipio de algunos servicios que el resto de la población tiene fuera de este régimen, falta de seguimiento y auditorías en el adecuado funcionamiento de la organización.

A la pregunta ¿Cómo considera que se puede mejorar la organización entre los vecinos? En síntesis los encuestados contestaron las siguientes acciones a implementar: Mejorar la planeación de reuniones y ampliando la cantidad de ellas, promover la ampliación del número de asistentes a las reuniones, transparentar los mecanismos de selección del comité de vecinos y mejorar este proceso, transparentar los procesos y actividades del comité y administrador, dar seguimiento a los acuerdos, promover un diálogo con respeto, respaldo de leyes que sancionen a nivel de estado, mejorar los medios de comunicación y difusión de las responsabilidades del régimen de condominio, capacitar con talleres o cursos de cultura condominal, de colaboración y administración, conformar o buscar el apoyo de asociaciones o instituciones externas, falta de mecanismos para buscar apoyos económicos externos, fomentar la cultura de cuidado del medio ambiente, creación y promoción de mecanismos para expresar inconformidades, creación de un organigrama y explicación de responsabilidades de encargados de la organización vecinal.

Por otro lado, la organización que debe implementarse se contempla en la Ley, la cual define la estructura y las funciones que deben cumplirse para el buen funcionamiento del condominio. Sin embargo, enfrentan dificultades en su implementación debido al desconocimiento por parte de los condóminos o la falta de seguimiento a los procesos establecidos. Además, la falta de transparencia en el uso de recursos y la ausencia de mejoras concretas generan desconfianza, lo que a su vez se utiliza como excusa para el incumplimiento de obligaciones por parte de algunos miembros. A esto se suma la dificultad para coordinar las reuniones entre vecinos, la incapacidad para llegar a acuerdos o la falta de recursos legales para hacer cumplir el reglamento. La falta de apoyo de las autoridades para la aplicación de sanciones ante el incumplimiento de las normas también desalienta y limita la capacidad de gestión del comité vecinal.

A pesar de las dificultades presentadas, los condóminos tienen claro que es necesario buscar soluciones conjuntas a las problemáticas que se les presentan. Existe una buena percepción sobre los beneficios de estar registrados dentro de un régimen de propiedad en condominio, considerando que esto puede contribuir a una buena organización y convivencia vecinal. Sin embargo, la operación del régimen resulta complicada. En cuanto a cómo consideran los encuestados que pueden mejorar su convivencia, en resumen, las respuestas se basan en la

promoción de valores como el respeto, la empatía, la tolerancia, la amabilidad, el asertividad, la responsabilidad ciudadana y el cuidado del medio ambiente. Además, se plantea la realización de eventos festivos, culturales y deportivos, así como brigadas de limpieza tanto en cada vivienda como en áreas comunes. También se propone llevar a cabo actividades benéficas en apoyo de grupos vulnerables o con mayores necesidades.

Tabla 1.

Viviendas según material predominante y área de residencia en la región Puno.

Componente estructural	Material predominante	Área de residencia y % de uso	
		Urbano	Rural
Muros	Ladrillo o bloques de cemento	67.2	6.9
	Piedra o sillar	0.8	0.4
	Adobe o tapia	20.8	72.3
	Quincha	1.8	1.8
	Madera	6.3	11.4
	Carrizo, caña partida	2.5	3.6
Techos	Concreto armado	51.0	2.5
	Madera	2.7	0.4
	Tejas	4.6	23.4
	Calamina, fibra de cemento	34.9	58.1
	Esteras con torta de barro	4.5	2.3
	Paja, palmera	1.0	12.6
Pisos	Parquet o madera pulida	6.7	0.1
	Cerámico, loseta, terrazo	17.8	0.5
	Madera, entablado rustico	4.4	8.9
	Cemento, ladrillo, piedra	54.7	17.5
	Tierra apisonada	16.2	72.7

Fuente: INEI Encuesta nacional de hogares 2013.

Conclusiones

El régimen de propiedad en condominio es un esquema que ha permitido el acceso a la vivienda, principalmente promovido en las viviendas de interés social. Sin embargo, los usuarios que viven en estas condiciones siguen enfrentando deficiencias en infraestructura y servicios, así como la falta de espacios confortables y cómodos. Además, existe una falta de unidad y cooperación por parte de las comunidades que conforman estos condominios. En el contexto de Tijuana, las dinámicas poblacionales han tenido efectos significativos en el desarrollo de estos conjuntos habitacionales. Debido a su condición fronteriza, se observa una migración constante, lo que genera una alta movilidad y provoca la falta de arraigo y apropiación de los lugares donde residen temporalmente. Además, se percibe una falta de interés en formar parte de las estructuras de organización vecinal. Asimismo, la presencia de habitantes de diferentes regiones del país manifiesta la multiculturalidad, lo cual contribuye a la desconfianza hacia el "otro" y a la incompatibilidad de costumbres y prácticas, generando una falta de armonía comunitaria. Por otro lado, el crecimiento acelerado ha sobrepasado la planificación urbana, lo cual ha tenido un impacto negativo en estos conjuntos habitacionales, especialmente aquellos ubicados en la periferia, donde se presentan las condiciones más desfavorables.

Por otro lado, en el caso específico de las viviendas de interés social bajo el régimen de propiedad en condominio estudiadas en Tijuana, los usuarios deben lidiar con diversos conflictos derivados de tratar de mantener buenas relaciones mientras hacen cumplir las normas establecidas. Estos conflictos minan la convivencia entre los vecinos, ya que en muchas ocasiones no se resuelven de manera satisfactoria. El incumplimiento de las normas y la falta de participación obstaculizan la generación de una cultura condominal que contribuya a una buena convivencia. En este trabajo se concluye que, para que el régimen de condominio

realmente pueda contribuir a satisfacer el acceso y derecho a la vivienda, es necesario difundir ampliamente las implicaciones de vivir bajo este régimen. Además, se requiere reformular las prácticas para un adecuado funcionamiento y resolución de conflictos, con el propósito de fomentar una cultura condominal que contribuya a la convivencia y organización comunitaria.

Referencias Bibliográficas

- Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2017a). Desarrollo sostenible, Urbanización y desigualdad en América Latina y el Caribe. En R. Jordán, L. Riffo y A. Prad (Coords.), *Dinámicas y desafíos para el cambio estructural* (Santiago: CEPAL). Recuperado de:
https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/42141/1/S1700701_es.pdf
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2017b). Panorama multidimensional del desarrollo urbano en América Latina y el Caribe. En L. Montero y J. García (Eds.), Santiago: CEPAL. Recuperado de:
https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/41974/1/S1700257_es.pdf
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2023). América Latina y el Caribe en la mitad del camino hacia 2030. Avances y propuestas de aceleración (Santiago de Chile: CEPAL). Recuperado de:
https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/48823/1/S2300097_es.pdf
- Congreso del Estado de Baja California. (2004). Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California, Periódico Oficial No. 26, de fecha 18 de junio de 2004, Sección I, Tomo CXI. Recuperado de:
<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Baja%20California/wo19610.pdf>
- Esquivel, M. (2008). Conjuntos habitacionales, imaginarios de vida colectiva. *Iztapalapa: Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, (64), 117-143.
- Estrada, M. y Mendoza, G. (2004). La mediación en el ámbito del régimen de propiedad en condominio. *Alegatos*, (58), 305-316.
- Giglia, A. (1996). La democracia en la vida cotidiana. Dos casos de gestión de condominios en la ciudad de México. *Alteridades*, 6(11), 75-85. Recuperado de:
<https://www.redalyc.org/pdf/747/74711339007.pdf>
- Müllauer-Seichter, W. (2019). Conflictos vecinales y mediación social en los condominios populares de Lima (Perú). *Disparidades. Revista de Antropología*, 74(2), 1-17. Recuperado de: <https://doi.org/10.3989/dra.2019.02.023>
- Pedrotti, C. (2019). Gestión del espacio habitacional en la periferia: conjuntos urbanos, el caso de Zinacantepec, Estado de México. *Carta Económica Regional*, 32(124), 25-55. Recuperado de:
https://pdfs.semanticscholar.org/f2df/f0ea9436971f9bbb73d333f61dc37b461bf.pdf?_ga=2.243268802.1352988065.160