

# Condominios: el fenómeno de la condominización en México

Laura Myriam Franco Sánchez<sup>1</sup>

Juan Carlos Nochebuena Miranda<sup>2</sup>

Aurelio Granados Alcántar<sup>3</sup>

## Resumen

El estudio explica la relación positiva existente entre el crecimiento de los condominios en su forma vertical, en la zona centro del país, específicamente la CDMX, y el crecimiento de los condominios en su forma horizontal en los municipios y ciudades periféricas. La causa de los contrastes está asociada a la fuerte presión del mercado en la subdivisión vertical de la tierra, que, pese a los riesgos intrínsecos de la propiedad vertical, sigue su crecimiento exponencial en una peligrosa zona sísmica. Tomando como fuente la “encuesta de evaluación del desempeño para organizaciones de condominio” presentada en el año 2020, así como del Censo de Población y Vivienda, hacemos uso de las principales variables que operan en el crecimiento de los condominios y su relación negativa con otras formas de vivienda.

**Conceptos clave:** 1. Condominios, 2. condominización, 3. Diseño Institucional.

## Introducción

Las ciudades en la actualidad han proliferado alrededor del mundo en un constante crecimiento de la población, de manera que hoy en día cerca del 56 por ciento de población del mundo vive en ellas, si continuáramos con esa tendencia se esperaría que la población urbana se incrementaría a poco más del doble de la actual, lo cual implicaría que alrededor de 7 de cada 10 personas vive en ciudades. Por lo tanto, las ciudades han crecido y con ellas las poblaciones, de manera que las manchas urbanas se siguen expandiendo; por lo que el tema urbano se vuelve un asunto de política pública importante de atender, y más aún en el tema de la vivienda.

La vivienda es un tema fundamental ya que es un factor para el crecimiento de las ciudades, donde la expansión de estas y las áreas periféricas han impulsado un crecimiento urbano importante; además de que se observa un mercado creciente de vivienda en condominios. Por tanto, las transformaciones sociales y políticas propias del modelo urbanista neoliberal (Delgadillo, 2016), un fenómeno visiblemente particular se hace cada vez más objetivo; el crecimiento de los departamentos en edificios<sup>4</sup>. Aunque la dinámica propia del crecimiento tiene orientaciones diversas, la tendencia es hacia el crecimiento vertical: el caso de la CDMX es la muestra más representativa del fenómeno en nuestro país, a pesar de las condiciones del suelo, el negocio que significa para las grandes inmobiliarias,

---

<sup>1</sup> Doctora, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, lfranco@uaeh.edu.mx

<sup>2</sup> Doctor, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, jnochebuenam@gmail.com

<sup>3</sup> Doctor, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, joseg@uaeh.edu.mx

<sup>4</sup> Según el Censo de Población y Vivienda, para el año 2010 existían, en la Ciudad de México, 2,450,563 viviendas, de las cuales destacan dos tipos: Casa Independiente, con 1,540,951 casos (62.9%), y Departamento en edificio, con 768,756 casos (31.4%), mientras que para el año 2000 existían 584,211 viviendas en edificio, lo cual muestra un evidente crecimiento de este tipo de vivienda.

el desarrollo de departamentos en edificio, es motivo suficiente para seguir ofreciendo vivienda “en el aire”, y la población residente en modelos de Condominio (en sus múltiples variantes) aumenta exponencialmente.

El desarrollo de vivienda, una variable determinante en la construcción de modelos de organización interna, no queda solamente en las ganancias de las inmobiliarias, ni mucho menos en las deudas de familias por décadas, ya sean de estratos altos, medios o bajos, en la gran mayoría de los casos. El desarrollo de departamentos en edificios deja una compleja estructuración de relaciones sociales entre diferentes actores; autoridades locales, nuevos habitantes, comercios, y, sobre todo, en las relaciones entre residentes para organizar la “vida en común”, compartiendo espacios y disputando áreas de usos generales.

Existe un crecimiento en el valor de la tierra en las zonas centrales, tal es el caso de la CDMX, producto, por un lado, de la fuerte presión del mercado en el uso del suelo urbano, y, por otra parte, la fuerte especulación en las zonas céntricas, lo que ha llevado a los sectores de más bajos ingresos a ser expulsados hacia la periferia más alejada, o, en su defecto, a la adquisición de propiedad subdividida verticalmente (Barrera, 2014). En algunas zonas de la ciudad pueden verse, también, procesos gentrificadores<sup>5</sup>. Pero ¿qué características presenta la nueva estructuración del espacio? ¿cómo son las nuevas relaciones sociales establecidas entre los nuevos residentes? ¿cuáles son las condiciones socioeconómicas de los nuevos y viejos residentes al paso de los años? ¿es posible establecer un marco específico para esta nueva configuración del espacio? ¿realmente existe una transformación en el entorno urbano o simplemente es un crecimiento natural bajo lógicas y dinámicas lineales?

Ante la imposibilidad de extender la ciudad horizontalmente, existe una tendencia de crecimiento, tanto en el costo de la tierra como en la dinámica actual de crecimiento poblacional en la Ciudad de México; el crecimiento vertical (Villavicencia, 2000). A pesar de las disposiciones legales, los marcos regulatorios que limitan a las inmobiliarias, los datos muestran que, siendo o no legal, en la ciudad, al día de hoy, se construyen edificios. Mientras en el resto del país la dinámica de crecimiento de condominios no es vertical, precisamente, sino exponencial. Es decir, mientras en la CDMX crecen condominios verticalmente en número, en municipios y ciudades los condominios crecen numéricamente en horizontal.

Dentro de la lógica de crecimiento vertical de la CDMX, la tendencia es hacia la “vivienda en edificio”, la desaparición de la “Vivienda en Vecindad”, y con ello, la mitad de la población de la ciudad, se configura hacia la vida urbana vertical, inevitablemente, a la organización en condominio. El futuro de la Ciudad de México es el estilo de vida condominal, en una de las ciudades más grandes del mundo y, por supuesto, la ciudad más grande del país, cabe preguntarnos ¿es viable el modelo de organización político administrativa de la “Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la CDMX”? ¿Cuáles son las implicaciones de extender este modelo a la periferia? ¿Cuáles son los beneficios, o perjuicios, que el modelo condominal llevaría a la municipalidad?

Las particularidades del crecimiento de la forma de organización en condominio vertical en el centro del país se dan a la par de un crecimiento exponencial horizontal en las municipalidades, fenómeno denominado condominización.

---

<sup>5</sup> *Ibíd.*

### **Unidad mínima del Condominio: Departamentos en Edificio.**

La unidad mínima de análisis para el caso de los condominios es la población que habita en viviendas en edificio, organizada bajo el régimen condominal, y sujetos a las disposiciones legales del Código Civil para la CDMX. Lo cual nos permite distinguir a nuestra variable independiente: el condominio, en su forma de diseño institucional.

El objeto de estudio se desenvuelve a partir de dos conceptualizaciones que, dependiendo el tipo de análisis, tiene sus elementos contruidos. Para definir condominio se desglosa el concepto de Vivienda, utilizando, en este primer momento, como fuente de información específica, el Censo de Población y Vivienda.

Para el Instituto Nacional de Geografía, Estadística e Informática, INEGI, la vivienda es; “Espacio delimitado generalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se construyó para la habitación de personas, o que al momento del levantamiento censal se utiliza para vivir”<sup>6</sup>

Para lo cual distingue dos clases de viviendas, las viviendas habitadas en particulares y aquellas habitadas en colectivo. La vivienda que nos interesa, particular, es una clasificación “según el tipo de construcción, independencia o agrupamiento, propósito de la edificación o improvisación en su ocupación”<sup>7</sup>. En la clasificación de vivienda particular INEGI identifica que es; “Vivienda destinada al alojamiento de una o más personas que forman uno o más hogares. Se clasifican en: casas independientes, departamentos en edificios, viviendas en vecindades, cuartos en azoteas, locales no contruidos para habitación, viviendas móviles y refugios.”<sup>8</sup>

El objeto de estudio se encuentra localizado, específicamente, en la clasificación “Departamento en Edificio”; “Vivienda particular de construcción fija que forma parte de una agrupación de viviendas y que comparte pared, techo o piso con otra vivienda. Incluye las viviendas en condominio horizontal”<sup>9</sup>

Es importante destacar que están incluidos los condominios horizontales. Podría imaginarse, a simple vista, que únicamente se consideran edificios verticales, cuando en la realidad la base de datos del Censo de Población y Vivienda tiene caracterizada perfectamente el conjunto de los condominios.

El INEGI cuenta las viviendas de manera general, fuera del contexto de captura ante el Registro Público de la Propiedad, en el que, únicamente, podríamos identificar los inmuebles registrados como, propiamente, “Condominios”. Tenemos, en la base de datos, el total de la población que queremos estudiar, pues la vivienda en edificio se diferencia de las demás clasificaciones de vivienda, tales como la vivienda en vecindad; “Vivienda particular de construcción fija que forma parte de una agrupación de viviendas, en donde los ocupantes

---

<sup>6</sup> Glosario (2016) Válido para: <http://www.beta.inegi.org.mx/app/glosario/default.html?p=cpv2010> (Acceso: 2 de Diciembre de 2016).

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Ibid.

generalmente comparten alguno de los servicios, como el agua entubada o el servicio sanitario.”<sup>10</sup>

Un tipo de vivienda distinto de nuestro objeto de estudio en lo que respecta a las viejas formas de habitar el espacio común, forzada por los bajos ingresos y las conglomeraciones familiares a las que solían estar sujetas. Este tipo de vivienda, en vecindad, está destinada a desaparecer, según datos del INEGI.<sup>11</sup> Encontramos que a mayor crecimiento de los Departamentos en edificio menor número de viviendas en vecindad, hecho que forma parte del fenómeno de la Condominización.

Aunque el INEGI no cuenta con una definición específica de “Condominio”, caracteriza las viviendas que pertenecen a este como aquellos departamentos – o viviendas particulares- que se encuentran físicamente agrupados, unidos por techos, pisos o muros, compartiendo áreas o espacios comunes –generalmente servicios y accesos- y que pueden estar distribuidos horizontal o verticalmente. Hecho que nos permite, efectivamente, considerar los datos censales como válidos para aceptarlos como fuente de información de referencia para nuestro objeto de estudio. Y a partir de entonces hablar de la condición que guarda la población residente en condominios en la Ciudad de México.

Como trabajo inicial, habremos de responder a dos cuestiones principales; primero ¿Cuál es la situación que guardan las principales variables de nuestra población? Y en segundo término ¿Cómo se ha explicado el tema anteriormente? Siendo de esta manera el punto de partida en lo que respecta al acercamiento primario del crecimiento vertical.

### Concepto Condominio

Entendemos por condominio la incorporación de una Asociación de Vivienda (asamblea de vecinos) al modelo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la CDMX. Es decir, una forma de organización colectiva, más que un bien inmueble, que, sin embargo, no está, en forma alguna, en conflicto u oposición a su expresión material como propiedad. El condominio debe cumplir con los siguientes criterios, estrictamente formales;

- a) la escritura de la propiedad bajo el régimen de condominio, emitida por el Registro Público de la Propiedad.
- b) una asamblea de vecinos, que funcione según los parámetros democrático participativos previstos en el marco legal.
- c) Formalización de la organización de vecinos mediante Acta Constitutiva.
- d) Inscripción a la Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC).

Toda forma que no cumpla con los parámetros específicos aquí señalados será considerada como “modelo no condominal”, aun cuando la estructura organizativa sea

---

<sup>10</sup> Ibid.

<sup>11</sup> Para el año 2000 la Ciudad de México contaba 232,586 “Viviendas o cuartos en vecindad”, el %10.6% del total de la vivienda registrada, mientras que para el año 2010 –en tan sólo una década- se contaban con 105,378. Más de la mitad de las viviendas o cuartos en vecindad desaparecieron en diez años.

similar en funcionamiento, si no cumple con todos los requisitos formales será considerada como una forma distinta al diseño institucional de condominio.

### Crecimiento vertical en la CDMX

Descartamos el censo de 1990 ante la ausencia de la variable “departamento en edificio”, por lo que tenemos tres bases de datos coincidentes: El censo del año 2000, 2010 y 2020. Según el Censo de Población y Vivienda, que sería el punto intermedio de la consideración temporal, para el año 2010, existían, en la Ciudad de México, **2,450,563 viviendas**, de las cuales destacan dos tipos: Casa Independiente, con 1,540,951 casos (62.9%), y Departamento en edificio, con **768,756 casos (31.4%)**. La referencia numérica de 2010 nos sirve como punto de partida para interpretar por simple observación directa las fluctuaciones en las variables.

En un primer momento se advierte que una tercera parte de la población de la Ciudad de México vive en “departamentos en edificios”. Mientras a nivel nacional existen 25,932,350 viviendas (92.7%) que son casa independiente, y 2,020,229 viviendas (7.2%) que son departamentos en edificios o viviendas en vecindad. Las viviendas que son departamentos en edificios en la Ciudad de México representan el 38% del total nacional. Tan sólo en la Ciudad de México está concentrada más de una tercera parte de las viviendas en edificio en el país.

Para el 2000 el Departamento en edificio sumaba el 26.5% del total, en la Ciudad de México, para el 2010 creció al 31.4%, y a pesar de que el aumento porcentual pareciera ser insignificante, se edificaron 184,545 viviendas, el equivalente aproximado al total de las viviendas existentes en entidades como Baja California Sur o Colima.

Tabla 1. Clase de vivienda en la Ciudad de México. 2020. Clase de vivienda particular

Clase de vivienda	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Casa única en el terreno	<b>802530</b>	29.2	29.2
Casa que comparte terreno con otra(s)	1016386	37.0	<b>66.3</b>
Casa dúplex	31145	1.1	<b>67.4</b>
Válido Departamento en edificio	831825	30.3	<b>97.7</b>
Vivienda en vecindad o cuartería	58730	2.1	<b>99.9</b>
Vivienda en cuarto de azotea de un edificio	3732	0.1	<b>100.0</b>
<b>Total</b>	<b>2744348</b>	100.0	

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2020. Elaboración Propia.

Tabla 2. Clase de vivienda en la Ciudad de México. 2010.

Clase de vivienda	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Casa independiente	1540951	62.9	62.9
<b>Departamento en edificio</b>	<b>768756</b>	<b>31.4</b>	<b>94.3</b>
Vivienda en vecindad	105378	<b>4.3</b>	98.6
Vivienda en cuarto de azotea	8739	0.4	98.9
Local no construido para habitación	9471	0.4	99.3
Vivienda móvil	247	0	99.3
Refugio	204	0	99.3
No especificado	16817	0.7	100
<b>Total</b>	<b>2450563</b>	100	

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010. Elaboración Propia.

Tabla 3. Clase de vivienda en la Ciudad de México. 2000.

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Casa independiente	1311099	59.5	59.5
<b>Departamento en edificio</b>	<b>584211</b>	<b>26.5</b>	<b>86</b>
Vivienda o cuarto en vecindad	232586	10.6	96.6
Vivienda o cuarto en azotea	13478	0.6	97.2
Local no construido para habitación	3644	0.2	97.3
Vivienda móvil	25	0	97.3
No especificado	58698	2.7	100
<b>Total</b>	<b>2203741</b>	<b>100</b>	

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2000. Elaboración Propia.

Dos observaciones importantes para el censo de 2020; primero, los departamentos en edificio, si bien se siguen construyendo año con año, para la última década, incrementaron únicamente en 8.2%, menos de una tercera parte de lo registrado anteriormente. Al tiempo que la vivienda en vecindad o cuartería sigue con lógica decreciente.

Tipo de vivienda	Año censal				
	2000	2010	% crecimiento	2020	% crecimiento
Departamentos en edificio	584211	768756	31.6	831825	8.2
Vivienda en vecindad o cuartería	232586	105378	-54.7	58730	-44.3

Existe una relación entre el crecimiento de la vivienda en edificio y el decrecimiento de la vivienda en vecindad. A partir de un ordenamiento de datos en el que se excluyeron todos los casos distintos a la variable "Vivienda en Vecindad", se construyó la variable VECINDAD2010 y VECINDAD2000, a partir de las cuales se calculó la correlación existente, se obtuvo una correlación positiva baja significativa.

Tabla 4. Nivel de Correlación. VECINDAD2010-VECINDAD2000

		VECINDAD2010	VECINDAD2000
VECINDAD2010	Correlación de Pearson	1	-.005*
	Sig. (bilateral)		.035
	N	190499	190499
VECINDAD2000	Correlación de Pearson	-.005*	1
	Sig. (bilateral)	.035	
	N	190499	190499

\*. La correlación es significativa en el nivel 0,05 (bilateral).

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI. Censo de Población y Vivienda 2000. Elaboración Propia.

Es posible afirmar que la vivienda en vecindad está siendo sustituida, numéricamente, por viviendas en edificio, que es el valor que presenta mayor crecimiento. Existe, además, un proceso de expulsión de la población que residía en vecindades, mayoritariamente pobres y orientadas horizontalmente, por una población que se aglomera verticalmente en espacios cada vez más reducidos y en el que habita un mayor número de personas en su totalidad, pero con un número menor de personas por departamento. Pues una de las características de los departamentos en edificios es que albergan a un número menor de personas por vivienda, tal como se aprecia en la tabla 5, donde se muestran los percentiles para el número

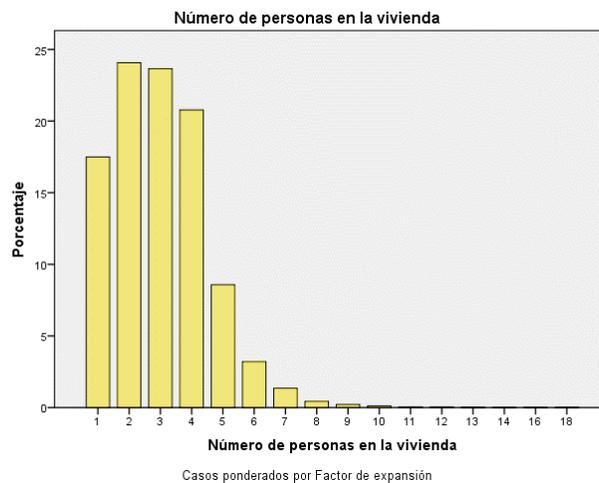
de personas en viviendas en edificios en la Ciudad de México. Valores que se muestran estables para el censo del 2000 y de 2010. A razón de variables como la dimensión en metros cuadrados del inmueble, en algunos casos, y el tipo de población, en otros.

Tabla 5. Cuartiles. Número de personas en viviendas en edificios en la Ciudad de México. 2010.

Número de personas en la vivienda		
N	Válido	768756
	Perdidos	0
Percentiles	25	2.00
	50	3.00
	75	4.00

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010. Elaboración Propia.

Gráfica 1. Número de personas en viviendas en edificios en la Ciudad de México. 2010.



Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010. Elaboración Propia.

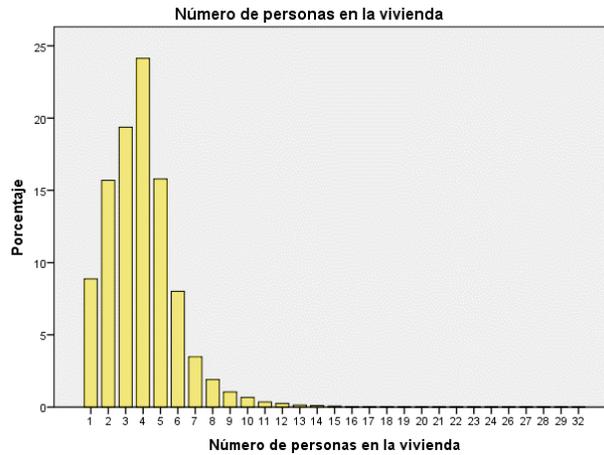
A diferencia de la Vivienda Particular, los Departamentos en Edificios albergan un número menor de personas. El número de personas por vivienda particular está orientado en proporción inversa al número de personas por Departamento en edificio, expresando así una composición familiar distinta, por una parte, vivienda más amplia para familias más numerosas, y, por otra parte, departamentos con espacios más reducidos para familias más pequeñas, mayoritariamente compuestas por menos de tres personas.

Tabla 6. Cuartiles. Número de personas en vivienda particular en la Ciudad de México. 2010.

Número de personas en la vivienda		
N	Válido	1540951
	Perdidos	0
Percentiles	25	3.00
	50	4.00
	75	5.00

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010. Elaboración Propia.

Gráfica 2. Número de personas en vivienda particular en la Ciudad de México. 2010.

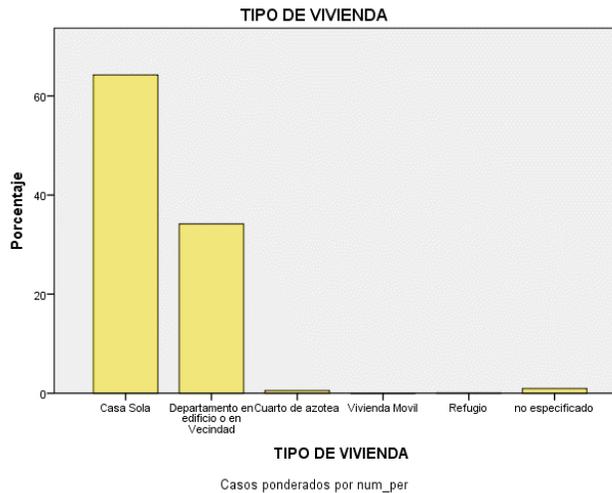


Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010. Elaboración Propia.

### Censo de 1990 y los problemas de exclusión posteriores

No se utiliza la base de datos del Censo de Población y Vivienda de 1990 a razón de la variable Tipo de Vivienda, que agrupa los Departamentos en edificio o en Vecindad, lo cual mezcla dos objetos distintos de observación. Quedando así inutilizable la base.

Gráfica 3. Tipo de Vivienda particular en la Ciudad de México. 1990.



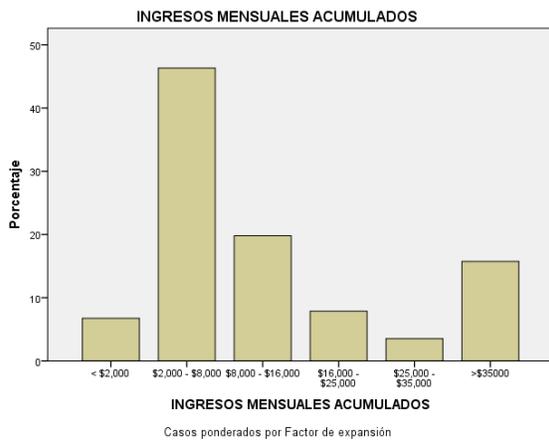
Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 1990. Elaboración Propia.

Cabe destacar que la Ciudad de México tiene, desde 1990, un importante número de personas viviendo bajo regímenes de propiedad común, los cuales tuvieron que desarrollar formas de convivencia propios y adaptarse a las nuevas modificaciones del marco legal. Fuera de estos tipos de vivienda, el resto de la categoría queda fuera del interés numérico del presente documento.

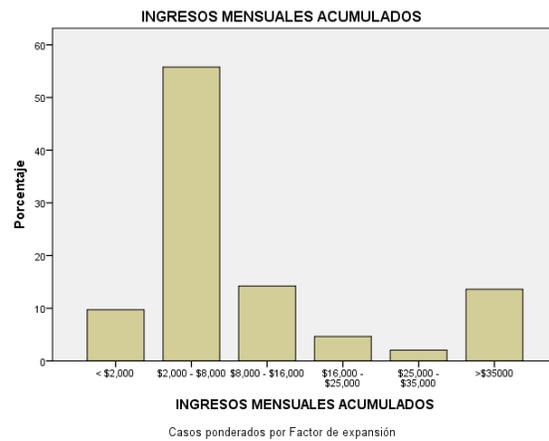
### Comportamiento socioeconómico de los residentes

La vida en Departamentos en Edificio no implica un tipo particular de sujeto económico, es decir, no estamos frente a un tipo ideal de persona en función de la clasificación de la vivienda. El comportamiento del ingreso percibido mensual de los habitantes de viviendas particulares es muy similar al de la población que reside en Departamentos en edificios. En este sentido podemos concluir que el crecimiento vertical de la Ciudad de México no está, precisamente, acompañado de sustitución de población pobre por población rica. Es, sencillamente, un crecimiento numérico normal de la población. Observamos un comparativo del comportamiento del ingreso mensual percibido por la Población Económicamente Activa PEA de la Ciudad de México en el 2010. tenemos la población que reside, específicamente, en departamentos en edificios en la Ciudad de México, y una distribución de frecuencias acumuladas para el ingreso mensual del total de la población de la ciudad para el mismo año censal. Las gráficas, técnicamente, se sobreponen. Son muy similares, no hay fluctuación alguna con respecto al comportamiento económico. Hecho que pone de manifiesto la complejidad del análisis de los procesos de gentrificación en la Ciudad de México. No es el objeto de estudio del presente trabajo las condiciones de las Casas particulares, sin embargo, cabe destacar la importancia futura de un comparativo socioeconómico de los dos tipos de vivienda predominantes en la Ciudad de México actualmente. La población de altos ingresos, presenta un comportamiento particular. Pues crece en número cuando seleccionamos el caso específico de departamentos en edificio. Dato relevante para los estudiosos de la gentrificación.

Gráfica 4. Ingresos mensuales. PEA Departamentos en Edificios. Ciudad de México. 2010.



Gráfica 5. Ingresos mensuales. PEA. Ciudad de México. 2010.



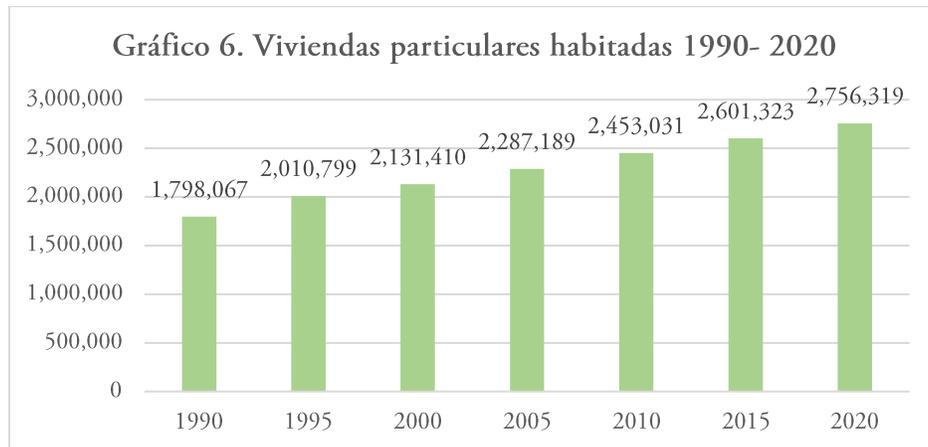
Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010. Elaboración Propia.

Máximos concentradores de vivienda en edificio.

El incremento acelerado de la población por crecimiento natural y migración en la ciudad de México, ha originado que cada vez existan más condominios en lugares donde antes no había, con una tendencia a que las personas vivan en condominios y las casas sean cada vez menos como espacios habitacionales. En el mapa 1 se ubica una concentración importante de

condominios en el norte de la ciudad, debido a ubicaciones céntricas, más concurridas, centros de trabajo, entre otras.

Así mismo, de las 9209944 personas residentes de la Ciudad de México. El 52.2 por ciento corresponde a mujeres y el 47.8 por ciento a hombres, siendo la edad mediana de alrededor de 35 años ubicada por arriba de la nacional que fue de 29, además considerando el volumen de población se ubica en la segunda posición nacional después del Estado de México y en cuanto a viviendas para el año 2020 existían 2756319 viviendas particulares habitadas mientras que en el año 1990 solo eran 1798067 (ver gráfico 6).

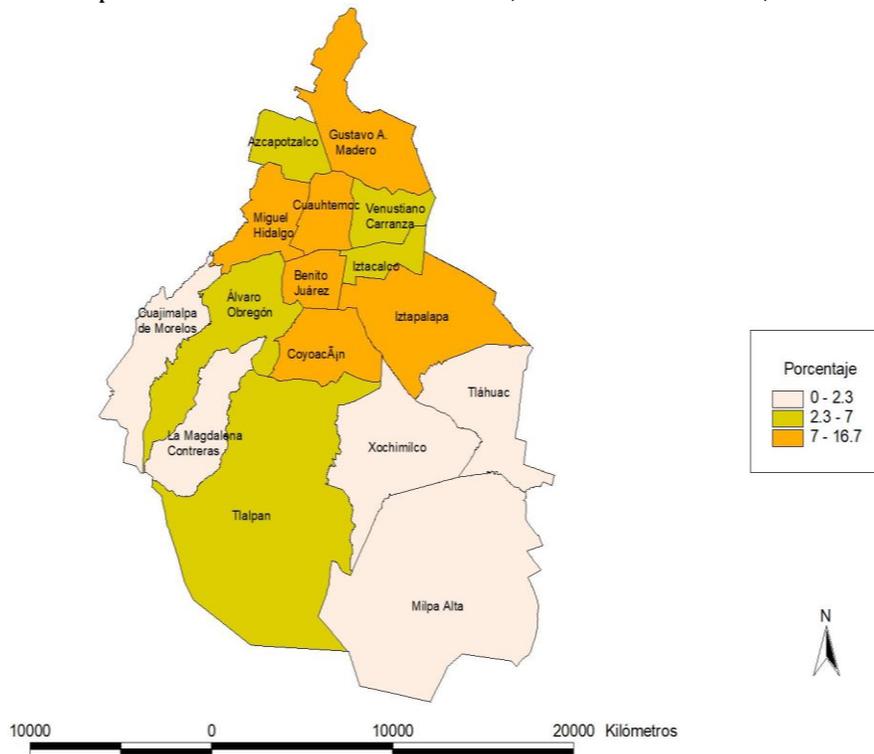


Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010. Elaboración Propia.

De acuerdo a la información analizada Cuajimalpa de Morelos, Benito Juárez y Milpa Alta han tenido la mayor tasa de crecimiento medio anual de viviendas particulares habitadas con 2.4, 2.3 y 2.1 respectivamente, mientras que por otro lado se ubican las delegaciones de Iztapalapa, La Magdalena Contreras, Gustavo A. Madero y Coyoacán como aquellas con las tasas más bajas

Por su parte, las delegaciones concentradoras de viviendas en edificios en la Ciudad de México más importantes son la delegación Cuauhtémoc (16.7%), Iztapalapa (14.6%), Benito Juárez (11.5%), Gustavo A. Madero (9.4%), la delegación Miguel Hidalgo (9.1%) y Coyoacán (8.9%), en el mapa 1, se observa la distribución de la cantidad de condominios en las delegaciones de la Ciudad de México.

Mapa 1. Viviendas en condominio, Ciudad de México, 2020



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Censo de Población y Vivienda 2020.

Tabla 7. Viviendas en edificio por Delegación en la Ciudad de México. 2010.

Nombre del municipio o delegación				
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Milpa Alta	96	.0	.0	.0
La Magdalena Contreras	4224	.5	.5	.6
Xochimilco	7491	1.0	1.0	1.5
Cuajimalpa de Morelos	8957	1.2	1.2	2.7
Tláhuac	17610	2.3	2.3	5.0
Tlalpan	29516	3.8	3.8	8.8
Álvaro Obregón	31935	4.2	4.2	13.0
Iztacalco	33137	4.3	4.3	17.3
Venustiano Carranza	42454	5.5	5.5	22.8
Azcapotzalco	54142	7.0	7.0	29.9
Coyoacán	68037	8.9	8.9	38.7
Miguel Hidalgo	69699	9.1	9.1	47.8
Gustavo A. Madero	72327	9.4	9.4	57.2
Benito Juárez	88066	11.5	11.5	68.6
Iztapalapa	112487	14.6	14.6	83.3
Cuauhtémoc	128578	16.7	16.7	100.0
Total	768756	100.0	100.0	

Fuente: Censo de Población y Vivienda. 2010. Elaboración propia.

## Conclusiones

Se advierte al condominio dentro de una lógica de búsqueda de espacios de integración (Esquivel & Duran, 2006), o se piensa en las formas condominales como espacios de acción e integración de la ciudadanía (Tamayo, 2010), incluso se ha llegado a dar un importante peso al estudio de las particularidades de la gentrificación en la CDMX (Sobrino, 2016), sin embargo, la tarea de la conceptualización misma del condominio y sus elementos constitutivos ha quedado estancado durante décadas exclusivamente al análisis de juristas (Rohan, 1966), dejando un campo fértil para una nueva conceptualización del fenómeno de la condominización, que novedosamente ha sido mencionado por urbanistas y sociólogos (Duhau, 2004). Contribuyendo a la comprensión del fenómeno, el estudio aporta los siguientes dos elementos;

La definición del concepto condominio, en el que destacamos su aspecto social, jurídico, y su base material. En su aspecto social, el condominio es una organización de vivienda, la cual actúa como una unidad o colectivo unificado, respondiendo a las necesidades internas y externas que se presentan en una lógica de flujo continuo de información, así como la administración de los recursos. La toma de decisiones de esta unidad o colectivo se da mediante mecanismos de participación directa, en un entorno controlado denominado “asamblea de vecinos”, previsto en el nivel jurídico. Entramos, en la parte secundaria de la composición del condominio, la base jurídica, compuesta por la legislación vigente, en el caso de la CDMX la Ley de Propiedad en Condominio, en el caso del resto de las entidades federativas los respectivos marcos normativos, los cuales varían en acuerdo a los requerimientos propios de los Estados, y que regulan la vida en condominio y el actuar de las instituciones al margen de las regulaciones generales, destacando que todas las legislaciones tienen una base común que es la Ley de Propiedad en Condominio de la CDMX, que a su vez tiene referentes internacionales complementados históricamente, y basados siempre en las disposiciones del mercado (Rohan, 1978). En el tercer nivel destaca la base material del condominio que está compuesta por tres componentes fundamentales, lo cual no implica que en casos especiales operen con mayor peso elementos ulteriores. El primer componente son los departamentos individuales los cuales subdividen el condominio y representan la unidad mínima. El segundo componente está formado por las áreas comunes, uno de los elementos clave, y que se replica en las formas no condominales, es la necesidad de una correcta y eficiente administración de dichos espacios, en favor de una amplia gama de formas de organización de vecinos. El tercer componente material es el recurso económico que se recauda en favor de la asamblea de vecinos, siendo este uno de los elementos más relevantes, y en disputa permanente. Aunque bien podría ser considerado un elemento distinto a la base material es, en la práctica, una de las razones más relevantes en los procesos administrativos dentro de las organizaciones de vivienda, ya sea en su forma condominal o en formas no condominales, siempre, el recurso económico recaudado en cuotas permanentes, son determinantes, incluso para comprender la dinámica de cooperación o conflicto al interior de las asambleas, e incluso, además, explica la relación misma entre unidades mínimas, administradores y prestadores de servicio, no vistos aquí como esenciales, pero, en ciertos casos, podrían ocupar un lugar determinante en el desarrollo de las actividades cotidianas, un ejemplo de estos servicios es el suministro de agua potable en áreas de alta escases, o la prestación de servicios como la recolección de basura, entre otros.

Queda así definido el concepto de Condominio, superando el problema del reduccionismo del siglo XX, en el que se veía como una simple propiedad o un bien inmueble, carente de personalidad social, y sin una forma de autonomía. El concepto aquí propuesto define los condominios como organizaciones de vivienda, los cuales, vistos así, son objeto de estudios tales como el desempeño asociativo y cualquier otra forma de evaluación.

La segunda aportación se refiere al desarrollo del término condominización, la cual estaba subordinada al antiguo concepto de condominio que invoca al simple edificio, visto así, sólo adquiriría un significado numérico, es decir, el manejo y estudio del crecimiento y decrecimiento de edificios en el suelo urbano. El fenómeno de condominización adquiere un nuevo enfoque, superando el sólo crecimiento de construcciones verticales, dando paso al crecimiento y sostenimiento de formas de organización de vivienda, las cuales tienen una dinámica propia y una cultura propia, así como un “estilo de vida” característico.

En el actual avance de investigación se hace énfasis en el crecimiento vertical de la zona centro del país, a la par de dos fenómenos urbanos; el primero relacionado a la relación negativa del condominio con respecto a la dinámica de las viviendas en vecindad, y el crecimiento de los condominios horizontales, o las “unidades habitacionales privadas”, en las provincias del resto del país. Las implicaciones de este fenómeno no son únicamente numéricas, sino que influyen en la expansión de formas culturales de organización de la vivienda, así como la difusión del modelo de asamblea de vecinos, expresiones democráticas para la atención de las necesidades en las unidades mínimas, lo que refiere, precisamente, al proceso de condominización, en el cual el condominio se replica del centro de la ciudad hacia la periferia, y, en su forma más amplia, hacia la provincia. Sin embargo, se advierte también, las legislaciones en las entidades federativas dificultan la posibilidad de construir bases de datos con cifras generales, pues, por ejemplo, mientras en la CDMX la Procuraduría Social atiende las necesidades de los administradores de condominios, en el Estado de Hidalgo, es la secretaria de obras públicas el responsable de atender la aplicación de la legislación. Lo cual dificulta la posibilidad de unificar el análisis, y este, a su vez, permita generalizar las formas de condominio, tomando en cuenta que la participación del Estado es fundamental para el correcto funcionamiento de las organizaciones de vivienda, la CDMX recibe más recursos para atender las demandas condominales, mientras en el resto del país no existe una infraestructura gubernamental similar.

## Referencias

- Barrera Gutiérrez, Rafael Andrés.** "La polisemia y la lingüística de gentrificación". *Cadernos Metròpole*, vol. 16, núm. 32, diciembre, 2014, pp. 329-340. Pontificia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, Brasil.
- Delgadillo, Víctor.** "Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida". *Revista INVI*, vol. 31, núm. 88, noviembre, 2016, pp. 101-129 Universidad de Chile Santiago, Chile
- Delgadillo Victor** (2016). "Patrimonio urbano de la Ciudad de México. La herencia disputada". UACM, México.
- Duhau, Emilio, y Ángela Giglia.** «"Conflictos por el espacio y orden urbano".» *Estudios Demográficos y Urbanos (Estudios Demográficos y Urbanos)* 19, nº 2 (May - Aug 2004): 257-288.
- Rohan, Patrick.** «"Cooperative Housing: An Appraisal of Residential Controls and Enforcement Procedures".» *Stanford Law Review (Stanford Law Review)* 18, nº 7 (JUN 1966): 1323-1338.
- Rohan, Patrick.** «"THE MODEL CONDOMINIUM CODE. A BLUEPRINT FOR MODERNIZING CONDOMINIUM LEGISLATION".» *Columbia Law Review (Columbia Law Review Association, Inc)* 78, nº 3 (APR 1978): 587-608.
- Sobrino, Luis.** «"Estudio de la gentrificación en la Ciudad de México".» *Coyuntura Demográfica*, nº 9 (2016): 69-75.
- Tamayo, Sergio.** "Crítica de la Ciudadanía". Ciudad de México.: Siglo XXI Editores, 2010.
- Villavicencio, Judith, María Teresa Esquivel, Ángela Giglia, y A. Durán.** "Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México. ". México, D.F.: Grupo Editorial Miguel Ángel Porrúa y UAM-Azc., 2000.
- Villavicencio, Judith** (Coord.), María Teresa Esquivel, y A. Durán. "Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial.". México.: Editorial de la Red de Investigación Urbana y Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco., 2006.