

José Trinidad Padilla López  
Francisco Jalomo Aguirre  
Rosalinda Mariscal Flores

# Desarrollo sustentable, ciudad y régimen de propiedad en condominio

## TOMO I



Universidad de Guadalajara



Desarrollo sustentable, ciudad y  
régimen de propiedad en condominio



Desarrollo sustentable, ciudad y  
régimen de propiedad en condominio

TOMO I

José Trinidad Padilla López  
Francisco Jalomo Aguirre  
Rosalinda Mariscal Flores

UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA  
2019

Primera edición, 2019

D.R. © 2019, Universidad de Guadalajara  
Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades  
Coordinación Editorial  
Juan Manuel 130  
Zona Centro  
44100, Guadalajara, Jalisco, México  
Consulte nuestro catálogo en: [www.cucsh.udg.mx](http://www.cucsh.udg.mx)

ISBN TOMO I: 978-607-547-621-6

ISBN: 978-607-547-620-9

Impreso y hecho en México

*Printed and made in Mexico*

# Índice

Prólogo al tomo I .....	11
Advertencias preliminares relativas a los tomos I y II .....	17
Introducción .....	19
1. Desarrollo sustentable: algunas interrogantes por resolver .....	23
2. Ciudad y sustentabilidad: los retos en los espacios urbanos.....	45
3. Aproximación a la sustentabilidad en las ciudades y el régimen de propiedad en condominio.....	67
Bibliografía .....	83



*Dedicamos este libro a las pasadas, presentes y futuras generaciones,  
ya que todas son responsables de lograr  
un verdadero desarrollo sustentable.  
En especial, dedicamos las ideas aquí plasmadas  
a todos aquellos individuos que con su actuar cotidiano  
piensan en los otros y no olvidan la frase que dice  
“Yo soy otro tú, tú eres otro yo”.*



## Prólogo al tomo I

En el umbral del siglo XXI, el conjunto de las sociedades que habitan el planeta tierra se encuentra en un complejo marco de incertidumbres que abarcan todo el modelo económico basado en la idea del desarrollo como “progreso”, del crecimiento ininterrumpido sin límites, concepción e imaginario que se fomentó en el siglo pasado desde todos los estantes de las relaciones de poder económico y político, no sin encontrarse con sectores intelectuales de oposición que pusieron en claro sus espectros negativos.

Los estudios y las actividades llevadas a cabo a lo largo de décadas de modernidad, de “desarrollo” contradictorio, pusieron alarmas y llamaron conciencias desde mediados del siglo pasado. La intensa urbanización y la producción industrial se encontraban, como ahora el consumo, en el centro de la preocupación. Los Informes del Club de Roma, el Brundtland, La Cumbre de la Tierra, recientemente el Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático –IPCC– y sus conclusiones en París en el 2016; entre miles de otras actividades, que han tratado sobre las calamidades que se suceden sobre la faz del territorio planetario y las cualidades ambientales que le cubren y sostienen, no han logrado detener la entraña de los problemas e impactos negativos del hacer humano que lo deterioran.

Ese modelo aplicado para alcanzar la modernidad, así, nos enfrenta hoy, con certeza, a un panorama que nos descubre su fondo real. Ya no se puede negar la huella de la violenta destrucción de la naturaleza ambiental, ecológica, que se ha llevado a

cabo sobre la naturaleza del planeta tierra con tal concepción del desarrollo, las ciudades y lo urbano son un complejo espacio que anuda todos que nos comprende a todos. Ante los intereses activos del poder real, se pierde o busca estudiar y entender la dimensión del problema, para conocer, asumir cabalmente, que nos encontramos como especie en un espacio y territorio de dinámicas problemáticas de espacialidad ambiental, el que habitamos los seres denominados humanos y sus nociones de civilización, aplicadas, sin acabar de comprender, a pesar del discurso y su retórica, que el planeta no tiene sustituto.

No se puede ocultar, además, que el despliegue de un “desarrollo” sustentado en tales condiciones, nos muestra cruentas desigualdades, de asimetrías sociales que se verifican en: el aumento de la pobreza, el control y concentración clasista de las oportunidades para mejorar las condiciones de vida de millones de familias, el control de los medios de información, etc.; entre las que resaltan, visiblemente, la inequidad socioespacial que sufre la mayor parte de las poblaciones vulnerables del mundo. La evidencia de la, no muy lejana, en el tiempo, posibilidad de una crisis ambiental y por lo tanto económica, política, que se ha convertido en el riesgo de generar un conflicto incluso bélico en el futuro por diferentes medios a los hoy conocidos, globalizado, que podría causar un colapso de repercusiones sociales que nos alcanzarían a todos sin excepción.

Ya no es difícil entender por qué el contexto ecológico se nos presenta como preocupación, como constante de aprendizaje en todos los niveles de la educación, y sin embargo es poco lo que se hace en la realidad por modificar los procesos que lo producen. Esa es una invariable preocupación que encontramos en el escrito y los autores que exponen sus ideas.

Es, así, difícil entender el porqué, a pesar de los muchos llamados que desde diversos grupos intelectuales y organismos internacionales se suceden, todo hace aparecer que el avance por intentar atender este ingente problema de posible dimensión geométrica, solo se advierte en las comunidades locales y en esfuerzos de aso-

ciaciones dedicadas a difundir su gravedad presente y futura, grupos de personas que suman y destacan la situación ambiental que impacta aceleradamente el avance del cambio climático.

La reciente protesta en los países europeos realizada por miles de jóvenes y su proyección en redes sociales, parece no alcanzar la conciencia ética de los grupos de intereses que contaminan y causan destrucción a escala no solo de la repetida relación entre los factores urbanos (CO<sub>2</sub> entre lo más notorio).

Mientras en los círculos intelectuales y en los organismos de carácter internacional se siguen discutiendo nociones básicas de conocimiento y estructuras éticas sobre el concepto de desarrollo (que ha sido útil para unos cuantos), la suma de dudas en el presente muestran sus graves consecuencias, la cultura y las relaciones como significado de la humanidad y su onda civilizatoria parecen estáticas ante su propia injerencia en los destrozos.

El denominado “desarrollo”, el modelo utilizado, se reconoce como la raíz de la desigualdad que marca al conjunto de las comunidades del mundo, de la acumulación exagerada de riqueza en unas cuantas personas y grupos, y sin embargo en la realidad prevalece el modelo, convertido en juego de poderes que a su paso ha cosechado un grave deterioro ecológico planetario. Modelo que el sistema económico engendró y ahora desencadena dudas en lo social y en lo político.

Lo cierto es que el descrédito de las ideas sobre el modelo ha alcanzado cifras alarmantes. El signo de caducidad se hace presente en todos los ámbitos y los esfuerzos por su reciclaje no acabe de encuadrar las posturas de innovadores, de propuestas aplicables, para cambiar el rumbo y sobre cómo crear una resistencia verdadera con la cual cimentar un futuro común, diferente y diverso, para todas las especies que habitan el planeta Tierra.

Los avances de la ciencia y las aplicaciones tecnológicas nos inundan de posibilidades para mejores actuaciones, de lo particular a lo general; para introducir otras nociones de la deriva del desarrollo y utilizar las capacidades sociales acumuladas mundialmente para cambiar el rumbo.

Las respuestas, frente al panorama que presenta el deterioro ambiental que sufre la naturaleza del planeta, sus previsibles consecuencias, a pesar de que ciertos intereses lo ponen en duda, mediante la evasión o el ocultamiento de la realidad objetiva, hacen que algunas conciencias se muevan entre las encrucijadas del problema.

Por todo lo anterior, este primer tomo de la obra “Desarrollo Sustentable, Ciudad y Régimen de Propiedad en Condominio” nos hace pensar y en su caso desde lo local, asumir ideas y acciones desde las cuales se aclara perfectamente qué es y cómo debe ser visto el desarrollo sustentable, desentrañando interrogantes fundamentales sobre la discusión del “desarrollo”, para dar paso a la búsqueda de soluciones. El compromiso que marca el texto, es el de comenzar por comprometer reflexiones sobre la vida en las ciudades y cómo lograr que estas se acerquen a la sustentabilidad. Encontrarnos en el contexto de algunos de los retos que hoy en día impactan los lugares y espacios urbanos.

Ubica su mensaje, particular, entre los retos que debemos solucionar para lograr la sustentabilidad dentro del régimen denominado de condominio en la construcción de nuestras ciudades, ejemplo que ha cundido en todos los países en el proceso contemporáneo, que se practica, y que se encuentra en auge en la construcción del hábitat actual.

Ahondar en el esquema socioespacial que contiene fuertes raíces de exclusión, de compartimientos sociales jerárquicos, que son muestra de la crisis social y humanística que caracteriza este tiempo. Los lugares de vivienda, cotos edificios, etc. configuran actualmente un nodo y pilar del esquema activo del sector inmobiliario que no acaba de medir sus ambiciones por sumar riqueza particular.

Es por ello, que dado su incremento y extensión, su repercusión en las acciones urbanísticas inmobiliarias –ya desde hace décadas–, y por lo tanto en la generación de procesos ambientales, se observan aquí por quienes se han dado a la tarea de escribir los textos de este primer volumen (que promete dos), y han llevado su esfuerzo a irrumpir en ideas y planteamientos teóricos, en

las prácticas, mediante un cuidadoso entronque metodológico y conceptual, con la comprometida idea de prever lo que seguirá en épocas venideras, como entrar en la vía de o para adaptarse y mitigar los efectos que se han causado. Más allá de cuestión ambiental, los autores se atreven a entrar en las derivaciones que surgen del nuevo paradigma del “antropoceno” que por algunas breves vías introducen aquí.

Por otra parte, las relaciones de índole normativo, no solo entendidas como opciones legales, de convivencia, en sus apartados instrumentales, son una preocupación que anotan. Su análisis no deja de situarse en lo conocido del modelo, aún en su intención crítica, para no apartarse de una posibilidad de encontrar eco en su análisis.

Añaden, como reiteración no velada, la visión de que lo contradictorio, de indagar la viabilidad para establecer vida en otros planetas del Sistema Solar, mientras se está acabando a pasos agigantados sobre el que la humanidad se encuentra. En tal sentido nos preguntamos si tal afán ¿no sería otro caso para, en el futuro, destruir otros planetas con un modelo de desarrollo extractivista y explotador? ¿Una obra más del homo sapiens?

El augurio que pronuncian deja en claro su postura a lo largo del escrito, entrever una deducción, acerca de que las soluciones no se encontrarán en otros planetas, debido a que, si la misma especie destructora, irresponsable e invasora, no cambia, no habrá cantidad suficiente de planetas que puedan soportar el ritmo cada vez más frenético, individual y consumista que hoy pone en peligro nuevos equilibrios ambientales y económicos. He ahí la necesidad de reformular los derechos humanos y las relaciones sociales en su dimensión universal que se requiere para poder avizorar otros horizontes.

Dr. Daniel González Romero,  
Director del IN-CIUDADES,  
Instituto de Estudios de las Ciudades,  
Marzo del 2019.



## Advertencias preliminares relativas a los tomos I y II

Se pide a quienes leen estas líneas una gracia que tal vez no se concederá. Este texto no pretende en ningún momento ser limitativo, sino enunciativo y es susceptible por tanto en todo tiempo y forma de perfeccionamiento.

Además, es necesario aclarar, por lo que respecta al uso del concepto “ambiente” o “ambiental”, que en la presente obra se utilizó en lugar de esas referencias, las correspondientes a “medio ambiente” o “medio ambiental”, por considerar que son las más adecuadas para traducir las respectivas palabras que se encuentran en la literatura especializada sobre el tema que aquí ocupa y que en los idiomas inglés, francés, alemán y chino corresponden a las palabras: *enviroment*, *environnement*, *umwelt* y *huánjín*, respectivamente.

Incluso, cuando se hace referencia a “medio ambiente” o “medio ambiental” en estas cuartillas, primero, se debe entender esa expresión no como sinónimo de la esfera del entorno natural o ecológico, sino como el conjunto de todas aquellas condiciones o circunstancias físicas, sociales, económicas, culturales y naturales que concurren en un lugar y espacio tiempo determinados, de una reunión, de una colectividad o de una época en específico.

Apoya esta aseveración González (2005) al definir como medio ambiente todo aquel conjunto de elementos bióticos, abióticos, antrópicos y no antrópicos, que interactúan en un espacio y en un tiempo determinado.

Medio ambiente, es así, el producto de la evolución de millones de años, que acumulan y otras también excluyen, un conjunto de componentes sociales, culturales, ecológicos, éticos y políticos; es la casa viva de la vida.

También, es necesario advertir que se utiliza dentro de esta obra el concepto de “desarrollo sustentable” y no el de “desarrollo sostenible”, entendiendo el primero como aquel enfoque que busca un equilibrio entre las exigencias del mercado, la sociedad y el entorno natural, donde el centro de equilibrio está basado en la armonía entre las cuatro dimensiones y/o esferas en que se puede clasificar el “medio ambiente”: lo natural o ecológico, lo económico, lo social y lo ético y cultural.

## Introducción

No cabe duda de que el siglo actual, enumerado de conformidad con los números románico-germánicos como el XXI, está caracterizado por dos grandes eventos en la historia humana: el asunto del desarrollo sustentable y la transición de un mundo rural a un mundo eminentemente urbano.

Así, estos temas, a pesar de tener la amplia atención del contexto internacional, regional, nacional y local, pocas veces han sido abordados y analizados de forma unificada en una civilización que crece cada vez más en dirección vertical, creando rascacielos que parecen unir el cielo y la tierra.

Por ello, la presente obra, que consta de los tomos I y II, intenta constituirse como un ejercicio de análisis y reflexión que gira en torno al desarrollo sustentable, la ciudad y el régimen de propiedad en condominio.

Así, los textos que el lector está a punto de navegar muestran en lo que se ha denominado “Tomo I” el prólogo de ambas secciones, seguido de una serie de advertencias y consideraciones preliminares aplicables a ambos tomos, para mostrar luego la introducción, donde se explica brevemente la estructura de las obras en conjunto.

El “Tomo I” presenta en tres secciones lo siguiente:

En el “Capítulo I, Desarrollo sustentable: algunas interrogantes por resolver” se desarrolla una discusión e introducción bastante minuciosa del tema relativo al desarrollo sustentable que

intenta resolver algunas interrogantes para explicar al lector qué es el desarrollo sustentable, cuándo y por qué surge esta nueva visión, cuáles son sus principios y qué vínculo existe entre este tema con el de las ciudades, que caracterizan el siglo en curso.

El apartado denominado “Capítulo II, Ciudad y sustentabilidad: los retos en los espacios urbanos” enlaza las visiones del desarrollo sustentable con los espacios urbanos, ya que es en las ciudades donde se concentra la mayor cantidad de población y algunos especialistas definen a las ciudades como los “hoyos negros” que están consumiendo todos los recursos naturales a su alrededor, sin dejar de lado el discurso de la indisociable relación campo-ciudad, donde estos últimos espacios, las ciudades, presentan hoy un crecimiento no solamente horizontal, sino vertical, dando pertinencia a la figura del condominio como tema de estudio vinculado a la sustentabilidad.

Así, en un tercer momento, el “Capítulo III, Aproximación a la sustentabilidad en las ciudades y el régimen de propiedad en condominio”, en suma, con los apartados anteriores, permite analizar la sustentabilidad dentro del régimen de propiedad en condominio, vinculando legislaciones que hasta la fecha han sido tomadas de forma sectorial, es decir, los asentamientos humanos y los recursos naturales, dejando así abierto el punto de entrada para abordar en el segundo tomo con detenida profundidad el tema de la sustentabilidad, el desarrollo urbano y el régimen de propiedad en condominio.

Con el discurso anterior, como ya se refirió, el camino queda allanado para desarrollar durante el “Tomo II” cuatro apartados que expliquen: qué son los bienes y derechos como disyuntiva entre derechos reales y difusos o colectivos, sus distintas clasificaciones y la encrucijada entre derechos reales versus derechos difusos o colectivos, que bastante tiene que ver con la discusión del desarrollo sustentable y el derecho a gozar de un medio ambiente sano y digno para el desarrollo de todos los individuos; qué es el régimen de propiedad en condominio, señalando los antecedentes, así como lo relativo a esta figura legal en la actualidad, haciendo

una crítica a la legislación actual dentro de México, aterrizando en lo particular el caso de Jalisco, donde se retoman las nociones abordadas en los capítulos que anteceden: para dar paso al vínculo entre sustentabilidad y régimen de condominio dentro de las ciudades, como discusión abierta para el futuro común, mediante el cual se vincula el análisis de las discusiones sobre los bienes, sus distintas clasificaciones y la encrucijada entre derechos reales versus derechos difusos o colectivos, particularmente para el régimen de propiedad en condominio; finalmente se remata el segundo tomo con una sección dedicada a las consideraciones finales, clínica de casos y ejercicios teórico-prácticos relativos al desarrollo sustentable, la ciudad y el régimen de propiedad en condominio, con lo que se cierra el ejercicio de esta obra con análisis del desarrollo sustentable en la figura del régimen de propiedad en condominio, característico de las ciudades, para reforzar así lo discutido en ambos tomos.

Así, el conjunto de los dos tomos representa una serie de reflexiones que llevan al lector desde las comprensiones más generales hasta las específicas, en relación al tema de la sustentabilidad, la ciudad y el régimen de propiedad en condominio.



## 1. Desarrollo sustentable: algunas interrogantes por resolver

*“Sólo después de que el  
último árbol sea cortado,  
sólo después de que el  
último río sea contaminado,  
solamente después de  
que se pesque el último pez,  
entonces y sólo entonces descubriremos  
que el dinero no se puede comer”.*

Sabiduría indoamericana en la  
*Carta del Jefe Indio Seattle.*

Desde la década de los años 1960's con la publicación de la obra *Silent Spring*, que en español significa *La Primavera Silenciosa* de la autora Rachel Carson, luchadora incansable y heroica que murió de cáncer, y posteriormente con el Informe Brundtland de la Primera Ministra Noruega, se puso en el centro de las discusiones internacionales el asunto del desarrollo sustentable.

Desde entonces, este término ha sido utilizado en múltiples textos, investigaciones, reuniones gubernamentales y no gubernamentales como frase que ha servido de bandera política, ideológica, económica, social y cultural para diversos movimientos en las distintas latitudes y longitudes del planeta Tierra.

El desarrollo sustentable ha sido la respuesta de diversos pensadores sociales contemporáneos como Jean Baudrillard (1970), Gianni Vattimo (1981), Cornelius Castoriadis (1998), Zygmunt Bauman (1999) y Gilles Deleuze (2000) y, entre otros, para atender los efectos negativos que el proceso de modernidad, la creciente individualidad contemporáneo, la pérdida de lo colecti-

vo, el resquebrajamiento del imaginario social, la era del vacío y la sociedad del consumo han traído aparejadas.

Aunque la idea del desarrollo sustentable ha sido usada desde diferentes visiones que derivan en distintas formas de ejecución de esos ideales, es necesario preguntarse: ¿en verdad queda claro qué es el desarrollo sustentable y a dónde lleva y debe dirigir ese término?, ¿es este concepto simplemente un asunto relativo a los distintos tipos de contaminación, sus causas, consecuencias e implicaciones?, ¿es el desarrollo sustentable una simple moda que con el tiempo irá pasando y quedará en el olvido? o ¿es una filosofía y estilo de vida que permitirá alcanzar un futuro próspero y duradero para todas las especies y elementos que interactuamos en la biosfera de nuestro planeta?

Bajo estos cuestionamientos, este primer capítulo busca responder estas interrogantes, explicando qué es el desarrollo sustentable, cuándo y por qué surge esta visión y cuáles son sus principios.

Finalmente, se cierra esta sección con las bases que darán pie a la aplicación de dichas respuestas al abordar el tema de los espacios urbanos, singularmente el caso de las ciudades, donde habitan más de la mitad de los seres humanos hoy en día (Jalomo, 2014).

Bajo la secuencia antes planteada, en 1987 la Primera Ministra Noruega Gro Harlem Brundtland expresó en lo que se reconocería de ahí en adelante como el Informe Brundtland que el futuro es común a todas las especies, por lo que era necesario establecer una nueva forma de desarrollo que permitiera satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras **y ancestrales** para satisfacer sus propias necesidades (Fernández, 2000 y Rodríguez, 2006, negritas propias). Acuñando así el concepto de desarrollo sustentable que sigue vigente hasta hoy en día.

Entonces, es posible afirmar que el desarrollo sustentable es aquel que busca un equilibrio (Allen, 1994) entre las exigencias del mercado, la sociedad y el entorno natural, tal como se muestra en

el esquema 1.1, donde el centro de equilibrio es este nuevo enfoque de desarrollo.

Por tanto, la armonía entre las cuatro dimensiones y/o esferas en que aquí se clasifica el medio ambiente: lo natural o ecológico, lo económico, que representa al mercado, lo social y lo ético y cultural, elementos de donde será posible lograr el desarrollo sustentable.

Así, el medio ambiente será entendido no como naturaleza, sino como el medio que aparece cuando la naturaleza desaparece (Ewald, 1996).

En los traslapes que se llegan a presentar entre cada una de estas dimensiones y/o esferas surge una cualidad característica para cada caso –ver esquema 1.1–.

Entonces, cuando lo natural o ecológico se encuentra equilibrado con lo social se logra lo soportable.

Por otra parte, cuando los intereses económicos respetan las pautas éticas y culturales, es posible encontrar lo equitativo.

En lo que corresponde a la relación simbiótica en sentido positivo de lo social y lo ético y cultural, esto dará pie a lo ecuánime.

Por último, cuando la dimensión y/o esfera de lo económico conviven equilibradamente con la de lo natural o ecológico surgirá lo viable.

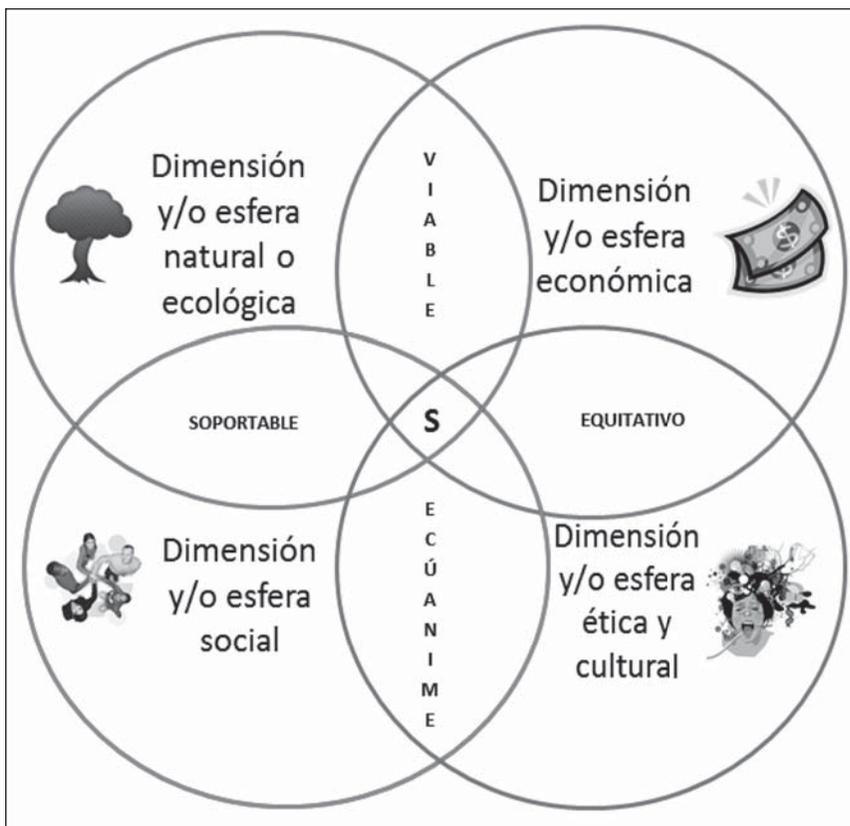
Sobre lo escrito con anterioridad es oportuno realizar dos aclaraciones:

1. En muchos textos, documentos, publicaciones, etcétera, se tiende a usar “medio ambiente” como sinónimo de la esfera del entorno natural o ecológico, lo que es incorrecto, ya que, si se define el concepto de medio ambiente, este debe referir aquellas condiciones o circunstancias físicas, sociales, económicas, culturales y naturales de un lugar y tiempo determinados (Real Academia Española, 2014), de una reunión, de una colectividad o de una época en específico.

Por ello, usar como sinónimos *medio ambiente* y *lo natural* es incorrecto, porque estaríamos hablando de todas

### Esquema 1.1

#### Dimensiones y/o esferas para lograr el desarrollo sustentable



Fuente: Elaboración propia con base en Jalomo, 2016 y Allen, 1994.

las cuatro esferas y no solo de una. Apoya esta aseveración González (2005) al definir como *medio ambiente* a todo aquel conjunto de elementos bióticos, abióticos, antrópicos y no antrópicos que interactúan en un espacio y en un tiempo determinado.

2. Ahora bien, el uso indistinto que se hace de *medio ambiente* y *ambiente*, si se recapitula al origen de dicho concepto, el mismo tiene su origen en el inglés y el francés, donde

se escribe *environment* y *environnement* respectivamente, pero al momento de hacer la traducción al español debe trasladarse como medio ambiente, aunque existe un consenso aún no generalizado que propone simplificar dicha traducción como una sola palabra, tal y como ocurre cuando se habla del ambiente, generando bajo esta breve explicación toda una veta aún inacabada para los lingüistas y traductores expertos en el uso del lenguaje.

Por tanto, en esta obra se propone unificar el lenguaje y utilizar medio ambiente en lugar de ambiente.

Así, luego de las aclaraciones antes realizadas y, retomando el discurso, al hablar de desarrollo sustentable debe entenderse por tal al equilibrio que se logra cuando las cuatro dimensiones y/o esferas obtienen armonía, rotando sobre un mismo eje o visión. Conviviendo cada dimensión bajo una misma filosofía, que aprende del pasado para construir el presente, que permita avanzar hacia un futuro ideal, donde todos los organismos bióticos y abióticos que confluyen en un espacio y tiempo determinado, es decir, del medio ambiente, coexistan equilibradamente, de forma justa, pacífica y armoniosa.

Aunque si bien es cierto que la literatura sobre el tema hace uso de dos conceptos, unas veces utilizando la palabra sostenible y otras tantas sustentable, no es el objeto de esta obra explicar con demasiada profundidad esta diferencia o la opinión que se tiene al respecto. Solamente es pertinente señalar que para el correcto uso en el presente documento se utilizará la palabra sustentable o en su caso sustentabilidad, por considerar que es la más apropiada para el contexto Latinoamericano (Jalomo, 2016).

Así, bajo el referente anterior y lo plasmado en líneas precedentes Tetreault (2004) señala que existen en la literatura actual siete nodos de discusión cuando se habla de desarrollo sustentable y/o estrategias coherentes para superar los problemas medio ambientales –ver cuadro 1.1–: El modelo dominante, La ecología política, El modelo comunitario de desarrollo sustenta-

ble, El comercio justo, La producción forestal industrial comunitaria, El activismo ambiental y, La conservación basada en la comunidad.

Así el primer nodo de discusión del desarrollo sustentable, el dominante, que tiene sus raíces ideológicas en diversos documentos, declaraciones y tratados internacionales productos de las diferentes reuniones convocadas por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo –PNUMA– de la Organización de Naciones Unidas –ONU– (Naciones Unidas, 2000), es aquel que tiende a responder a los intereses de las grandes potencias económicas globales (Carrasco, 2007 y Lino, 2010), que marcan el rumbo de todos los que habitan el planeta Tierra.

Bajo este discurso el primer antecedente de estas reuniones fue el Informe Brundtland, documento que surgió como consecuencia de la reunión celebrada en Estocolmo en 1972, donde se formalizó el PNUMA, estipulando que el crecimiento económico tiene límites y que no se puede crecer exponencialmente en el tiempo-espacio de forma infinita como se viene haciendo. Delineando además la necesidad por establecer rutas de acciones para lograr el desarrollo sustentable mediante el uso de tecnologías ecológicamente racionales que permitan una mejor gestión de los recursos naturales, implementando a la par un adecuado manejo de los recursos naturales, transfiriendo tecnologías de los países del Norte al hemisferio Sur.

Todo lo anterior permitiría seguir teniendo un crecimiento económico, reduciendo a la par el crecimiento de la población, cooperando internacionalmente e implementando leyes ambientales en todos los países miembros.

Esta serie de eventos han sido convocados a través del PNUMA de la ONU, que han precedido múltiples reuniones como la consecuente Comisión Mundial del Medio Ambiente y Desarrollo desahogada en 1983, donde se formuló una agenda global que buscaba el cambio de estrategias ambientales para lograr un proceso de desarrollo sustentable a nivel mundial, entre otros actos que han sido dirigidos y organizados por la Organización de Naciones Unidas y que son respuestas globales que no tienen una

raíz fundada en las experiencias, necesidades y peticiones de las comunidades locales.

Entonces, instrumentos como la Agenda 21, que son producto de reuniones como la celebrada en Río de Janeiro en Brasil en 1992 y que se denominó “Conferencia de la Organización de las Naciones Unidas sobre el Medio Humano”, han sido sustentadas siempre escuchando la voz de las grandes elites políticas y económicas globales, ignorando a los organismos de la sociedad civil y a las bases sociales de los territorios.

A esa serie de reuniones le han seguido otras como la celebrada en 2002 en Johannesburgo, que reafirma los principios de la Cumbre de Río, al señalar que la pobreza es la causa principal de la degradación medio ambiental y, con el crecimiento económico será posible vencer los problemas medio ambientales, incluidos la desigualdad y la riqueza.

Pero vale preguntar, ¿quienes han convertido este mundo en uno desigual y en aquel donde la riqueza se concentra en las grandes potencias internacionales y en las grandes compañías internacionales, serán capaces de ceder su poder y su riqueza para lograr un mundo más equitativo, ecuánime, soportable y viable?

Ahora bien, el segundo nodo de discusión del desarrollo sustentable, el llamado ecología política, surge en oposición con el antes explicado, por lo que tiene su origen ideológico en los planteamientos del francés Alain Lipietz, que señala que las soluciones que deben hacer frente a la crisis ambiental deben tener necesariamente una base política, ya que es ese sector el que ha generado en mayor medida estos problemas, es decir, las soluciones a los problemas medio ambientales que hoy se viven deben considerar a la ciudadanía en la toma de decisiones, sin que queden de lado los gobiernos, no sólo las grandes potencias políticas y económicas, sino todos los gobiernos y por tanto todos los Estados.

Ante esta visión, surge a la par el modelo comunitario de desarrollo sustentable, que tiene como partidarios más acérrimos a Víctor Toledo, Enrique Leff, David Barkin y Eduardo Sevilla, quienes defienden como la mejor estrategia coherente para superar

los problemas ambientales aquella denominada como “El otro desarrollo de los años 1970’s”, que vienen practicando las comunidades indígenas desde épocas ancestrales y que choca con los lineamientos que establece el modelo dominante, que imponen las grandes potencias económicas internacionales a través de estructuras como la de la Organización de Naciones Unidas.

El otro desarrollo reconoce la importancia de la equidad, la libertad de expresión, así como el desarrollo de la capacidad de convicción y creatividad de todos los individuos y grupos sociales.

El desarrollo sustentable entonces debe interrelacionar lo local y lo global, destacando la necesidad de transformaciones estructurales que tomen en consideración tanto a la pequeña comunidad y los vínculos humanos de carácter global, sugiriendo la participación de los diferentes mecanismos de decisión para todos y por tanto el autogobierno de cada sociedad.

Pero cómo lograr esto sin un mercado que funcione bajo una idea de comercio justo, donde las comunidades indígenas de Oaxaca en México llevan el ejemplo a seguir.

Ahí el consumo se vuelve consciente, no autómatas. Y se basa la oferta y la demanda en experiencias tradicionales de producción y consumo en aquellas adquiridas desde tiempos inmemoriales, evitando precios asequibles y accesibles para todos.

Surgen entonces nodos alternativos como producción forestal industrial comunitaria, que han sido instaurados como corriente de desarrollo sustentable por diversas comunidades forestales, por ejemplo, de México, que mayoritariamente se ubican en el centro y sur de ese país, donde el respeto por los ecosistemas y la madre Tierra es fundamental, en oposición con la explotación inmoderada de elementos naturales como la madera.

Y aunque líneas de discusión del desarrollo sustentable como las antes mencionadas han ido cobrando fuerza, existen otras que señalan que nada será posible si no se instaura un verdadero activismo ambiental.

Por ello, surgen corrientes que propugnan por la necesidad de alzar la voz ante los conflictos locales que giran en torno al con-

trol de los recursos naturales que tratan de imponer las grandes transnacionales y las potencias mundiales, que llegan a los territorios locales con la intención de despojar a los pobladores originarios de cada espacio, para lucrar y llenar sus habitas de muerte, saqueo y destrucción, es decir, de pasivos medio ambientales.

Pero el desarrollo sustentable no sólo debe ser aprovechamiento, sino también un punto de donde van surgiendo discursos en la materia que enaltecen la conservación basada en la comunidad. De esa forma se funda esta como eje prioritario para el desarrollo referido, teniendo como hito más representativo la herramienta de creación de reservas de la biosfera, entre otros mecanismos de conservación.

Así, estas siete diferentes respuestas intentan atender los problemas contemporáneos que ha traído el modelo de desarrollo aún vigente, llamado por algunos como capitalista y por otros como neocapitalista.

De entre los siete nodos de discusión planteados, todos encaminados a lograr el desarrollo sustentable, es posible identificar estos en tres grandes grupos –ver cuadro 1.1-:

- a) Aquel que integra individualmente el bloque del “Modelo Dominante de Desarrollo Sustentable” impuesto por los organismos internacionales encabezados por la ONU desde arriba y hacia abajo,
- b) El grupo de los esquemas entre los que se encuentra el “Modelo de Desarrollo Comunitario”, que lideran las comunidades de base y que tiene una visión de respuesta de abajo-arriba, como medida que busca enfrentar las políticas y lineamientos internacionales y,
- c) El tercer bloque bautizado como “Modelos Mixtos de Desarrollo Sustentable”, que concilia intereses, ideas, principios y lineamientos de los dos primeros grupos. Algunos son eminentemente teóricos o normativos, otros netamente prácticos o positivos y otros, como su grupo lo dice, mixtos o que mezclan bases teóricas con implementaciones prácticas.

Bajo la relevancia que cobra el desarrollo sustentable hoy, en el año 2000 se celebró en Nueva York la Cumbre del Milenio por parte de las Naciones Unidas, donde 189 líderes de países establecieron ocho Objetivos de Desarrollo del Milenio, entre los que destacó el 7 que tenía como intención garantizar la sostenibilidad del medio ambiente.

Pero al cumplirse 15 años de la creación de los Objetivos de Desarrollo del Milenio, de sus metas e indicadores, se observó que los avances por atender las necesidades humanas más apremiantes y los derechos humanos de todos los seres requerían una modificación y ampliación sustancial, por lo que en el año 2015 surgieron los 17 llamados Objetivos de Desarrollo Sostenible, por sus siglas ODS.

Estos nuevos Objetivos, los del Desarrollo Sostenible, trazaban una agenda mundial que abarca del 2015 al 2030, que constituía un plan a favor de las personas y el planeta, con el fin de garantizar la prosperidad, el progreso social, cultural y económico, fortaleciendo la paz universal dentro de un concepto más amplio de libertad.

Los ODS, también conocidos como Agenda 2030 hoy vigente, conforman por tanto la ruta que debe guiar actualmente las decisiones que adopten los gobiernos, los mercados y la sociedad para alcanzar un modelo de desarrollo sustentable.

De entre los 17 ODS, que derivan en 169 metas, 230 indicadores globales, que abarcan 5 esferas de acción –las personas, el planeta, la prosperidad, la paz y las alianzas–, cobra relevancia a nivel mundial el Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11, que establece la necesidad por lograr y alcanzar ciudades y comunidades sostenibles.

Así, es elemental propugnar por ciudades tal y como menciona la ONU, no solamente como hervideros de ideas, comercio, cultura, ciencia, productividad, desarrollo social y económico, sino por ciudades planificadas y gestionadas de forma inclusiva, segura, resiliente y sustentable.

Se requieren hoy modelos de ciudad que atiendan la presión sobre la tierra y los recursos, la congestión vehicular, la falta de

fondos para prestar servicios básicos, la falta de políticas apropiadas en materia de tierras y vivienda, el deterioro de la infraestructura, la recogida y la gestión seguras de los desechos sólidos, tal y como se verá en el siguiente capítulo.

Es necesario tener ciudades que a la vez que sigan prosperando y creciendo, al mismo tiempo aprovechen racionalmente los elementos naturales, reduciendo las diferentes huellas -azul, ecológica, ambiental, etcétera-, a la vez que disminuyendo la contaminación y la pobreza que hoy caracteriza a estos espacios.

Hoy en día las ciudades se han convertido en las determinantes del desarrollo global-local, a la vez que en crisol de los problemas contemporáneos.

De conformidad con ONU-HÁBITAT (2008, negritas propias), las ciudades se dividen en cuatro grandes categorías:

- Ciudades pequeñas; que cuentan con entre 100.000 y 500.000 habitantes,
- Ciudades intermedias (medias); que concentran entre 500.000 y 1 millón de habitantes,
- Ciudades grandes (metrópolis); que agrupan entre 1 y 5 millones de habitantes y,
- Ciudades grandes (megaciudades); que contabilizan entre 5 o más millones de habitantes.

Particularmente las ciudades intermedias, también llamadas ciudades medias, que conforme a datos de la ONU-HÁBITAT (2016) hoy albergan el 60% de la población urbana global, son consideradas por organismos como el Banco de Desarrollo de América Latina (CAF, 2018) como los escenarios del desarrollo sustentable, es decir, son ellas los trampolines de un cambio paradigmático de desarrollo que busca la armonía entre las necesidades económicas, sociales, culturales y de la naturaleza.

Casos como el de América Latina no son la excepción al fenómeno de concentración poblacional en los espacios llamados ciudades, siendo esta región la zona del mundo que hoy contabiliza: 9 ciudades grandes con 5 millones o más de habitantes; 56

Cuadro 1.1  
Modelos o nodos de discusión relativos al desarrollo sustentable

Enfoque	Grupo	Modelo o nodo de discusión	Características principales
Eminentemente teóricos, es decir, normativos, ya que dicen mucho y hacen poco.	"Modelo Dominante de Desarrollo Sustentable"	Modelo Dominante de Desarrollo Sustentable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viene impuesto desde los organismos internacionales, que son controlados mayoritariamente por quienes detentan las cúpulas de poder a nivel global.</li> <li>• Sus principales promotores son las grandes potencias del mundo, los gobiernos nacionales y corporaciones transnacionales versus algunas instituciones internacionales de desarrollo, que aglutinan varias ONG, mu- jeres y grupos indígenas.</li> <li>• Es un modelo de arriba hacia abajo.</li> <li>• Refiere que, si bien el consumo es la principal causa de deterioro del medio ambiente, los límites del cre- cimiento pueden extenderse indefinidamente por medio de constantes mejoras en la tecnología (WCED, 1978:8).</li> <li>• Recomienda que los modos de producción y consumo sean más eficientes, creando más espacios para más consumo.</li> <li>• Propugna por la necesidad de formular leyes y reglamentos que controlen la contaminación y el acceso a los recursos naturales.</li> <li>• Impulsa la gestión de los recursos naturales bajo: Contabilizar los recursos naturales al igual que los eco- nómicos, crear reservas ecológicas adicionales, compilar información medio ambiental, incorporar factores ecológicos en los modelos económicos y en la toma de decisiones, fortalecer el PNUMA y las agencias medio ambientales de los gobiernos nacionales.</li> </ul>
		Modelo Comunitario de Desarrollo Sustentable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sus principales partidarios son Barkin, Lefi, Sevilla, Guzmán, Wordgate y Toledo, entre otros.</li> <li>• Está diseñado para las comunidades del mal llamado "Tercer Mundo".</li> <li>• Encuentra las raíces de los problemas medio ambientales en los modos de explotación capitalista, lo que se ha dado en llamar eco-Marxismo.</li> <li>• Señala que las soluciones globales del "Modelo Dominante de Desarrollo Sustentable" solamente sirven a los intereses de los grupos poderosos, por lo que las verdaderas soluciones están en el ámbito local.</li> <li>• Se basa en recuperar y fortalecer las culturas tradicionales y las economías de autosubsistencia.</li> <li>• Se formula bajo una organización horizontal, donde la participación debe venir de abajo y de adentro de cada localidad.</li> </ul>
Eminentemente prácticos, es decir, positivos, ya que actúan mucho, bajo prueba y error, sin seguir primordialmente bases teóricas y autores son una manifestación imperfecta del nodo o "Modelo Comunitario de Desarrollo Sustentable".	"Modelos de Desarrollo Comunitario"	Producción Forestal Industrial Comunitaria para el Desarrollo Sustentable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocurre en aquellos lugares ricos en recursos madereros donde llegaron las grandes empresas nacionales o extranjeras a realizar aprovechamiento y en donde las comunidades originarias lucharon y ganaron el derecho de talar sus bosques.</li> </ul>
		Activismo Medio Ambiental para el Desarrollo Sustentable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si bien no constituye netamente un modelo, sí es una visión que se basa en realizar actividades espontáneas que buscan el control de los recursos naturales por parte de sus tenedores originarios en contra de los intereses de las grandes empresas capitalistas, comunidad local endógenas versus grandes empresas exógenas.</li> </ul>

<p>Mixtos o teórico-prácticos.</p>	<p>"Modelos Mixtos de Desarrollo Sustentable"</p>	<p>Ecología Política de Alain Lipietz</p>	<p>De este modelo surgen las bases para los eco-impuestos y cuotas por contaminar. Señala que cada comunidad debe seleccionar su propio camino hacia el desarrollo, lo que se conoce como el "Principio de variabilidad máxima".</p>
		<p>Modelo del Comercio Justo para el Desarrollo Sustentable</p>	<p>Es un modelo que, si bien tiene un alto contenido basado en la experiencia o praxis, tiene bases teóricas que permiten conectar en conjunto a los pequeños productores con los consumidores conscientes, eliminando intermediarios, trazando con precios justos para ambos. Se garantiza una producción ecológica, benigna y socialmente benéfica. Tiene una visión lineal de participación de abajo hacia arriba.</p>
		<p>Desarrollo Sustentable y Conservación Basada en la Comunidad</p>	<p>Tiene una visión lineal de participación de abajo hacia arriba. Se funda en la noción de que el modelo de protección de áreas naturales protegidas bajo el esquema de parques nacionales ha fracasado y que lo adecuado sería instaurar en su lugar reservas de la biosfera. Permite la explotación de los recursos naturales para el sostenimiento de mucha gente "pobre", estableciendo límites a dicha explotación con fines de conservar y mantener en el tiempo los recursos naturales.</p>

Fuente: Elaboración propia con base en WCED, 1978 y Darcy Tetreault, 2004.

ciudades grandes con entre 1 y 4´999.999 millones de habitantes; 60 ciudades intermedias con entre 500 y 999.999 millones de habitantes y; finalmente, 349 ciudades pequeñas que van desde los 100 millones hasta los 499.999 habitantes –ver ilustraciones 1.1 a 1.4–.

Esta dinámica de crecimiento urbano que está ocurriendo en casos como el mencionado, América Latina, comienza a configurar una compleja red de ciudades jerárquicas, que en dicha región está encabezada por países como Argentina, Brasil, Chile, Colombia, México y Perú, principalmente a través de ciudades como Río de Janeiro, Buenos Aires, Bogotá, Ciudad de México y Santiago de Chile, que sobre todo son las capitales nacionales de los países referidos, en donde se puede notar un segundo circuito de ciudades que está conformado por Belo Horizonte, Sao Paulo, Lima y Guadalajara –ilustración 1.1–.

Señala la ONU-HÁBITAT (2008) que cuatro son las megatendencias que hoy identifican a la sociedad moderna: la mundialización, las Tecnologías de la Información y la Comunicación, el cambio climático y los desastres asociados a ello y, la urbanización y crecimiento de las ciudades.

Al respecto de estas cuatro megatendencias, Sassen (1991) y Harvey (2013) indican que la mundialización, las Tecnologías de la Información y la Comunicación y la urbanización y crecimiento de las ciudades es producto de la globalización, donde el fenómeno de aglomeración de actividades y de concentración humana que empezó en el siglo XIX en Londres con la primera revolución industrial, hoy en día ha originado una nueva dinámica urbana donde el nuevo modelo de crecimiento urbano es resultado de dos procesos fundamentales: la globalización de las actividades económicas y el incremento en el uso de los servicios en la organización de la economía para lograr la productividad y la competitividad.

El territorio se organiza hoy en pleno siglo XXI, en torno a una red jerárquica de ciudades, donde las funciones que desempeña una ciudad, por su especialización, la ocupación de su población activa, etcétera, dependen de su grado de centralidad. Ya que exis-

Ilustración 1.1  
Ciudades Grandes de más de 5 millones de habitantes  
en América Latina



Fuente: Elaboración propia con datos de UN, 2018.

ten ciudades más centrales que otras, todas compiten por ganar centralidad, que es la capacidad de organizar, controlar y gestionar flujos (Sassen, 1991).

Así, aparecen en la red de ciudades que se dibuja sobre Latinoamérica, un conglomerado de urbes que van entre el millón de habitantes y se acercan a los 5, donde comienzan a jugar en el escenario jerárquico de este circuito países que en grados de concentración mayores no aparecían, tales como Bolivia, Costa Rica, Cuba, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Haití, Nicaragua, República Dominicana, Panamá, Paraguay, Uruguay y Venezuela, prácticamente también a través de sus capitales nacionales –ilustración 1.2–.

Ahora bien, si se mira el tercer nivel de la jerarquía de ciudades propuesta por la ONU-HABITAT (2008), es posible identificar que cobran aparición en el escenario urbano de América Latina un grupo de ciudades intermedias que concentran entre medio y 1 millón de habitantes, donde países como Brasil y México conforman un primer circuito, seguidos de Argentina y Colombia, para identificar un tercer anillo con las ciudades respectivas de Chile, Perú, Venezuela y Uruguay –ilustración 1.3–.

Debido a su naturaleza joven, sobre todo las ciudades intermedias son las que juegan un papel fundamental en la urbanización del mundo, ya que en estos lugares es donde se abren nuevas oportunidades para innovar en patrones urbanos orientados a la sustentabilidad, ya que su ubicación, tamaño y densidad favorecen el control de su territorio intra y peri urbano, lo que posibilita generar condiciones para potenciar una mejora en la calidad de vida de quienes ahí habitan, a la vez que lograr lo correspondiente para las ciudades pequeñas de las cuales las intermedias se vuelven cada vez más intermediadoras entre la escala pequeña y grande de las ciudades.

Por lo anterior, es relevante y necesario estudiar los patrones, interacciones y dinámicas sociales, económicas, comerciales, productivas, conectividad física y digital, movimientos migratorios, transformaciones, diversificaciones y cambios institucionales que ahí están ocurriendo, para establecer criterios para un modelo urbano diferente al de las grandes ciudades.

También, las ciudades pequeñas, que contabilizan entre 100.000 y 500.000 habitantes, son susceptibles por su escala de formación de ser estudiadas al igual que las ciudades intermedias, para encontrar patrones de crecimiento sustentables.

La mayor cantidad de esta clasificación de urbes pequeñas, hoy en día se localiza sobre la cordillera de los Andes, en países como Colombia, Ecuador y Venezuela. Aunque existe también una fuerte presencia de estas en la región Caribe, en zonas costeras sobre todo en Brasil, Chile y Perú, así como distribuidas de forma dispersa en todo el territorio de países como Argentina, Bolivia y México, a la vez que de forma incipiente en territorios como Guyana, Guyana Francesa y Surinam –ilustración 1.4–.

Son las pequeñas ciudades y las intermedias, las que dominan en cantidad por sobre las ciudades grandes, por lo que es necesario establecer un modelo urbano que permita coadyuvar con la intención de mejorar la calidad de vida de la población que ahí habita es de vital importancia para ser estudiado y abordado desde todas las disciplinas que estudian las ciudades, desde la sociología urbana, hasta la mecánica de suelos.

El estudio del crecimiento urbano, de cualquier ciudad, debe coadyuvar a cumplir la Declaración del Milenio y, posteriormente los Objetivos de Desarrollo Sostenible –ODS–, ambos mecanismos que reconocen que es necesario actuar ante las terribles tendencias ambientales que en pleno siglo XXI están presentes y en aumento.

Pues por ejemplo, el explosivo crecimiento de pueblos y ciudades que ha tenido lugar en los 30 años precedentes, desde la creación de ONU Hábitat, está agotando recursos hídricos antes abundantes, ello se percibe, en particular, en las regiones áridas de África, el Oriente Medio y el Asia central.

La conservación y el ordenamiento adecuados de esos recursos son vitales para la sostenibilidad de las ciudades.

En este mundo en rápida urbanización, el crecimiento de la población de las zonas urbanas ya ha producido la degradación ambiental, problema que debe ser corregido.

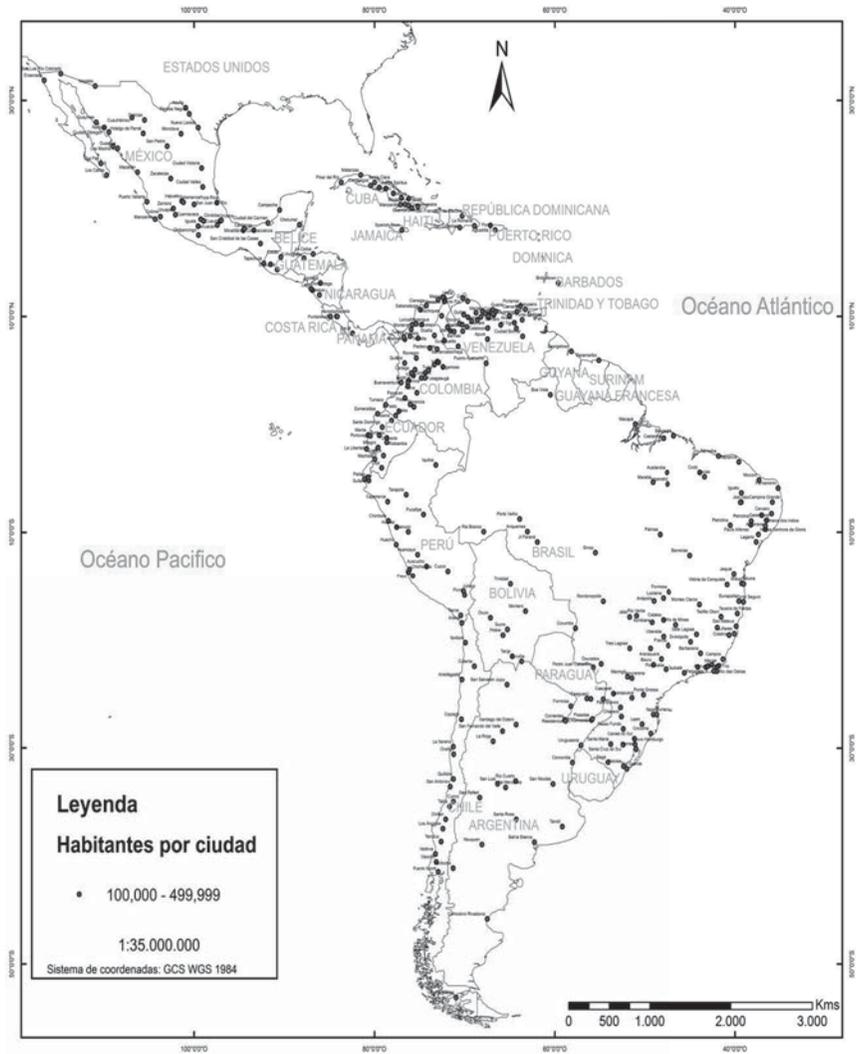


Ilustración 1.3  
Ciudades Intermedias en América Latina



Fuente: Elaboración propia con datos de UN, 2018.

Ilustración 1.4  
Las pequeñas ciudades en América Latina



Fuente: Elaboración propia con datos de UN, 2018.

Bajo dicha sintonía es urgente y necesario que la urbanización sea considerada como algo positivo, algo que pueda mejorar el legado de la humanidad, no como lo contrario, tal y como se verá a continuación.



## 2. Ciudad y sustentabilidad: los retos en los espacios urbanos

***“Vivimos en un Siglo de Gigantismo Urbano,  
en el Siglo de la Urbanidad  
donde las ciudades son  
las formas socioterritoriales  
más importantes de esta era y son motor o  
freno del desarrollo territorial,  
por tanto, son pieza clave cuando se  
habla de desarrollo sustentable”.***

Jalomo, 2014 (negritas propias).

Actualmente, es en las ciudades donde se concentra la mayor cantidad de población del mundo y algunos especialistas como Jalomo (2014) y López (2004), coinciden que estas son piezas clave cuando se habla de desarrollo hoy en día.

Por ello, este capítulo busca enlazar las visiones del desarrollo sustentable dentro de los espacios urbanos, ya que es en las ciudades donde como verdaderos “hoyos negros” se están consumiendo la mayor cantidad de recursos naturales y generando los mayores problemas de degradación medio ambiental.

Muchas ciudades están presentando una especie de gigantismo no solamente poblacional –ilustraciones 1.1 y 1.2– sino urbano, donde el símbolo máximo del régimen de propiedad en condominio se manifiesta: el rascacielos. Creciendo este elemento de forma vertical, como si pareciera buscara el cielo, lo divino, lo etéreo –ver ilustraciones 2.1 y 2.2–.

Cuando se habla por tanto de sustentabilidad y ciudad, los problemas son muchos y las respuestas y soluciones, teorías y metodologías al respecto son escasas, a pesar de que es urgente

resolver estos problemas buscando la preservación ecológica para el mañana (López, 2004).

En virtud de que el hombre no ha requerido sino solamente de 200 años, es decir, los últimos dos siglos, para acelerar sus actividades a ritmos nunca vistos en ninguna otra edad en que se divide el tiempo histórico, alcanzando una población mundial cercana a los 7 billones (Jalomo, 2016), que más del cincuenta por ciento vive en ciudades, hoy es innegable que el desarrollo sustentable sólo podrá lograrse si se enfocan los esfuerzos en las ciudades.

Así, el siglo XXI será considerado sin lugar a duda como la época de las ciudades, tanto en el ámbito demográfico como en el político y el económico en términos de desarrollo, ya que serán en estos espacios donde se tomen las decisiones más trascendentales para los territorios (Borja, 1998).

Las ciudades, principalmente las grandes ciudades, llamadas megalópolis o metrópolis según corresponda (Jalomo, 2016), consumen grandes cantidades de recursos naturales, sobre todo agua.

De igual forma, consumen grandes cantidades de energía, generan grandes volúmenes de residuos, atraen fuertes flujos migratorios de personas que habitaban los distintos espacios rurales, flujos que se mezclan con un naciente tipo de contaminación cada vez más insostenible, el ruido, producto ensordecedor de las fábricas e industrias principalmente, todo lo cual trae consigo serias repercusiones en el medio ambiente y todo lo que ahí habita.

A partir de los años 1970's, la ciudad no solamente es el centro de atracción de los flujos migratorios campo-ciudad, sino que también es el espacio urbano crucial en los estudios de economía urbana, de producción y consumo, de la cultura del descarte, el hito más acabado de la obsolescencia.

Hasta hace algunas décadas se sostenía la necesidad de frenar el crecimiento de las ciudades, impidiendo así muchos de los males económicos, sociales, culturales y ecológicos que ahí se maximizaban, pero, finalmente hoy se acepta el crecimiento de las urbes como un proceso irreversible y como una fuente de oportunidades para el desarrollo sustentable, un entorno en donde se

Ilustración 2.1  
New York, la metrópolis más poblada de los  
Estados Unidos de Norteamérica

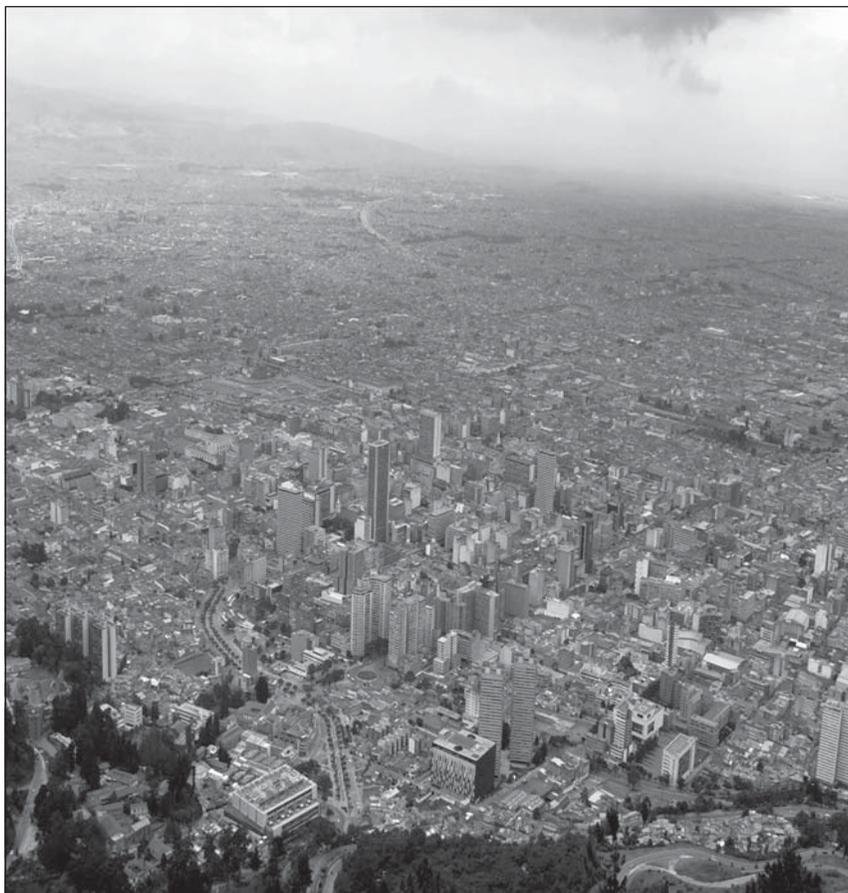


Fuente: Jalomo, 2016.

puedan alcanzar condiciones medio ambientales favorables (Arditi, 2003), donde existe un entramado numeroso y complejo de ciudades que parecen ir cubriendo los territorios como una especie de salpullido, tal como si pequeñas, intermedias y grandes manchas se fueran propagando por la superficie terrestre –ilustración 2.3–.

Los primeros autores en explicar el fenómeno mediante el cual las ciudades estaban creciendo a ritmos nunca vistos, fueron el geógrafo escocés Patrick Geddes y su compañero Bryan S. Turner en 1915, así como Fritz Lang, Lewis Mumford, Jean Gottmann en 1927, 1938 y 1961 respectivamente (Jalomo, 2016).

Ilustración 2.2  
La metrópolis de Bogotá D.C:  
Capital del diseño, los negocios y la innovación de  
América Latina



Fuente: Jalomo, 2016.

Junto con Berman (2004), los autores como Geddes, Turner, Lang, Mumford y Gottman (citados en Jalomo, 2016) respectivamente, describen los procesos históricos del innegable gigantismo que comienzan a experimentar diversas ciudades, caracterizadas por la imagen del rascacielos como símbolo del modernismo –ver ilustraciones 2.1 y 2.2–.

La ciudad, como señalan Becerril (2004), Herzer (2005), Rodríguez (2006) y Sassen (1991), entre otros, es el lugar donde confluyen y se manifiestan la gran mayoría de los fenómenos globales, como espacios cambiantes, desbordantes, indetenibles y caóticos (Barredo, 1993; Bauman, 2002; Borja y Castells, 1998, Borja, 2001; Bronger, 2004; Feria, 2004; Fernández, 2006; Herzer, 2005; Howard, 1898; Leroy, 2000; Marshall Berman, 2004; Marshal McLuhan, 2005; Rodríguez, 2006, Saskia, 2011 y Unikel, 2006).

Bajo este referente, si las ciudades contemporáneas son el vivo ejemplo del capitalismo, modelo de desarrollo aún imperante (Jalomo, 2016) en el que se basa el desarrollo predominante actual (Beck, 2008 y Wallerstein, 1988), entonces las manifestaciones positivas y negativas actuales que se manifiestan ahí son una viva correspondencia y reflejo del buen o mal funcionamiento del modelo de desarrollo actual (Jalomo, 2016).

Como refiere Jolly (2008) la mayoría de los problemas que ocurren en las ciudades no solamente están vinculados a la *sectorialidad* de las políticas públicas, ya que la realidad es compleja y las estructuras político-administrativas que existen en la mayoría de los espacios urbanos responden solamente a partes de ese problema, por lo que estos no se atienden de forma integral.

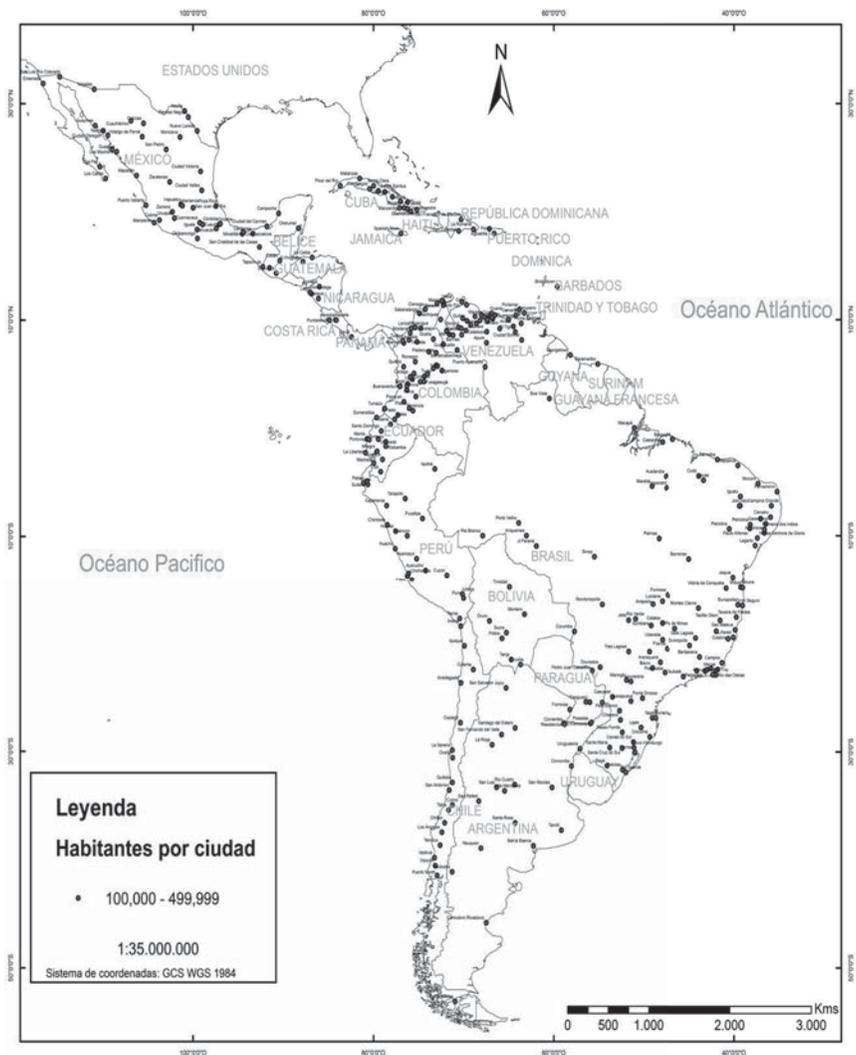
Así, es posible referir que actualmente existe un serio problema de organización y de diseño institucional al interior de los espacios urbanos.

Por ello, además de buena voluntad de los funcionarios públicos que administran una ciudad, debe existir coordinación intrainstitucional e interinstitucional para afrontar los retos que actualmente demanda la sustentabilidad en las ciudades.

Es necesario referir también que hace falta un verdadero diseño de políticas públicas y revisar la implementación de estas en el tema de los residuos, donde la separación forme parte permanente y definitiva de la vida de los habitantes en los espacios urbanos de forma colectiva e individual. ¿Pero cómo lograrlo? si es

evidente que desde la base falta educar al ser humano en lo más elemental para realizar tareas básicas como: reciclar, reutilizar, reusar, reducir, etcétera.

Ilustración 2.3  
Ciudades de América Latina en el siglo XXI.



Fuente: Elaboración propia con datos de UN, 2018.

Sí hace falta también generar una verdadera cultura ambiental que tenga como pilares la concientización, la sensibilización, la educación, la capacitación, la participación-acción y la consecuente evaluación de resultados de las acciones emprendidas.

Todo lo anterior propiciará una verdadera reacción ante el serio deterioro ambiental que se está presenciando hoy, luchando contra las leyes del mercado, los intereses políticos y una seria resistencia cultural y social ante el cambio, que han sido impuestas por más de 200 años y que llevará al menos un periodo similar de tiempo para poder ser depuestas, tal y como sustenta Giddens (2003).

La urbanización acelerada es solamente uno de los retos a los que se enfrenta el mundo actual, surgiendo así nociones como las de ciudades sustentables, desarrollos urbanos sustentables, desarrollos urbanos integralmente sustentables, etcétera.

Transitar del estadio actual para alcanzar aquel en el que se esté en el desarrollo sustentable de las ciudades, para autores como Ruano (2000) es toda una utopía. Ya que nadie ha logrado descubrir qué aspecto tiene un asentamiento humano “sustentable”, ni cómo funciona, ya que aplicar lo que en el apartado anterior se ha explicado sobre qué es la sustentabilidad, es bastante complejo.

Entonces ¿alcanzar un nivel en que se sostenga lo supra o superestructural de un sistema sin que se deje de alimentar al mismo, proporcionando los medios de sobrevivencia y de persistencia a fin de poder extender las acciones es inimaginable? Tal parece que la respuesta ideal es no.

Es posible lograr ámbitos espaciales, que sin necesidad de permanecer firmemente establecidos, asentados, fijos e inalterables en el espacio y tiempo, puedan mantener indefinidamente sin colapsar o deteriorarse y sin necesidad de depender de fuentes o recursos externos para ello, muchas veces gracias al avance tecnológico, pero sin olvidar los aspectos sociales, culturales, éticos, naturales y económicos.

Bajo esta noción han surgido ideas como el *planning*, el *zoning* y en años más recientes el ordenamiento territorial y ecológico respectivamente (Sánchez, 2004 y 2013).

De igual forma se han acuñado, desde reuniones internacionales, es decir, desde la visión del Modelo de Desarrollo Sustentable Dominante –ver cuadro 1.1–, criterios para buscar que una ciudad sea sustentable, estableciendo políticas públicas que busquen:

- Erradicar la pobreza, crear empleo productivo,
- Integrar a la sociedad,
- Beneficiar a toda la población,
- Propiciar espacios sanos y habitables,
- Utilizar de forma óptima los distintos tipos de energía,
- Instaurar sistemas bajos en emisión de contaminantes de transporte y comunicaciones,
- Mejorar las economías de escalas,
- Fomentar la capacidad y desarrollo institucional, descentralizar,
- Fortalecer las autoridades, asociaciones y redes,
- Generar mayor participación popular,
- Cultivar el compromiso cívico,
- Basar la planificación en el ordenamiento del medio ambiente (López, 2004).

Suena muy sencillo, pero es bastante difícil ejecutarlo. Ya que todas estas acciones y dinámicas deben responder a diversas necesidades territoriales, por ello es cuestionable la viabilidad del desarrollo sustentable.

Pero se vale creer en las utopías, donde cada territorio con sus diferentes dinámicas sociales, económicas, ecológicas, éticas y culturales diversas coexistan en equilibrio, pues hasta hace dos siglos era utópico que el hombre viajara a la luna y hoy ya se ha logrado.

Lo que no cabe duda es que las fórmulas únicas no existen, las soluciones no deben aplicarse a todos los contextos, tiempos y espacios, y el desarrollo sustentable no debe tener un solo esquema de aplicación, sino que los siete nodos deben crear una verdadera sinergia para lograr un brinco que supere los problemas medio ambientales hoy vigentes.

Es necesario partir de la noción de que una ciudad sustentable entonces debe reconocer la diversidad de territorios, bajo una noción de crecimiento como herramienta y no como objetivo final, reconociendo a su vez que el crecimiento tiene límites, y enfocando los esfuerzos hacia la búsqueda de un equilibrio entre las cuatro esferas y/o dimensiones planteadas en el esquema 1.1, aportando seguridad y suficiencia para todos los organismos vivos y no vivos que habitan en un espacio y tiempo determinado.

No cabe duda de que las causas estructurales del desbordamiento de los límites que impone la esfera y/o dimensión de lo ecológico deben ser las que marquen las pautas de crecimiento, a pesar de que los avances tecnológicos avancen y de que las exigencias del mercado persigan otros intereses que beneficien a unos cuantos.

Para que una ciudad encuentre la sustentabilidad y ahí se tomen decisiones, se debe considerar la diversidad de opiniones que serán representadas por tres actores fundamentales: la sociedad, el mercado y el gobierno –esquema 2.1–.

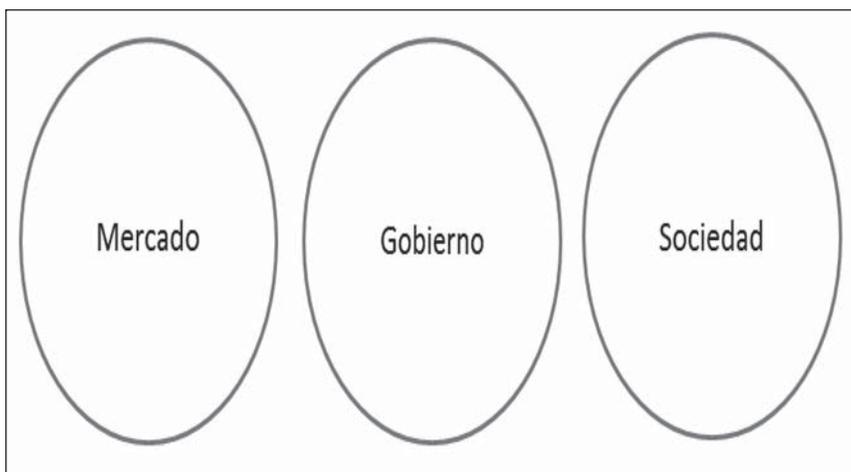
Es en este trinomio donde el gobierno debe actuar como regulador de las fuerzas del mercado y las demandas de la sociedad, pero para ello se necesitan gobiernos que no estén supeditados a los intereses de unos cuantos, como las compañías internacionales.

Aunque estas afirmaciones causarán mucha polémica es necesario repensar también los límites demográficos que soporta el planeta. Hoy la especie humana ha sobrepasado la capacidad de carga del ecosistema global, aunque existen visiones que señalan que el avance tecnológico dará la posibilidad de conquistar otros planetas porque este ya no es suficiente, pero esta no es la salida.

¿Por qué no mejor se da un paso atrás y se reconoce que el sistema social y económico establecido por una sola especie, la especie humana, tal como está estructurada en la actualidad ya no es gestionable?, pues se han sobrepasado límites ecológicos que nos dirigen hacia el colapso (Meadows, 1992).

La palabra equilibrio referida en estas líneas significa que los ciclos positivos y negativos están en un mismo nivel, ninguno sobrepasa al otro.

Esquema 2.1  
“Trinomio de actores en la ciudad sustentable”



Fuente: Elaboración propia.

En este caso la población, el capital, la tierra, la fertilidad del suelo, los recursos no renovables y la contaminación se mantienen relativamente estables.

El equilibrio o armonía que debe existir entre las diferentes dimensiones que conforman el medio ambiente, no quiere decir necesariamente que la población y la economía queden estáticas, sino que se debe mantener constante, buscando siempre la purificación en lugar de la contaminación. Hacer los procesos productivos más eficientes, desplazando tecnología que ha sido diseñada bajo principios básicos obsoletos, para crear herramientas e instrumentos que sean biodegradables, a la vez que duraderos en su apariencia, funcionamiento y programación.

Mejorar la gestión en la oferta y la demanda con respeto por la naturaleza, hacer la distribución de la riqueza más equitativa y diversificarse, construir relaciones de igualdad y sociedades más justas cuando las tensiones del crecimiento y el desbordamiento social y económico se hayan aliviado, son la vía para el camino hacia la sustentabilidad.

El éxito de la Revolución Industrial que sigue perdurando hasta nuestros días, como evento que aceleró la crisis medio ambiental hoy vigente, no sólo ha llevado a nuevos tipos de escasez cuando se habla de recursos naturales, sino también a un deterioro del entorno, del cual el hombre no podrá escapar ni con el uso de una nave intergaláctica. Ya que a donde sea que viaje el ser humano cabe la posibilidad de que el depredador irracional lo acompañe a bordo.

Así, los esquemas de domesticación de especies y de la naturaleza, la urbanización acelerada y la explosión demográfica deben ser factores que sumados a la industrialización sean reformulados, pues el estilo de vida de las sociedades contemporáneas ha cambiado el medio ambiente en términos negativos la mayor parte de las ocasiones, lo que se traduce en calentamiento global, pérdida de ecosistemas y sus servicios, pérdidas de biodiversidad, cambios globales y agotamiento de recursos naturales, renovables y no renovables.

Es necesario redefinir una estrategia propia que busque la sustentabilidad de las ciudades, pensando así en el contexto latinoamericano sin tomar fórmulas de culturas, sociedades, mercados y entornos de otras latitudes, sino recordando que se ha perdido, como refiere García (1999), la noción de territorio, la relación natural entre cultura, sociedad, economía y ecología, así como la noción con los territorios geográficos, por ciertas producciones simbólicas que no permiten tener presente la noción de sistema en el actuar cotidiano, sino meramente desde un enfoque antropocentrista de la realidad y netamente economicista del actuar que cada vez se vuelve más individual y que olvida la pertenencia con el otro.

Como refiere López (2004; 14, negritas propias), "...las ciudades constituyen escenarios privilegiados para abordar las preguntas y construir respuestas en torno a la sustentabilidad, como imperativo ético, y al desarrollo sustentable como utopía colectiva de la humanidad, permitiendo su desarrollo conceptual y metodológico, para dar respuestas a una noción híbrida de sustenta-

bilidad urbana, repensando así las posibilidades sistémicas de la modelación de los procesos del desarrollo urbano...”.

La ciudad sustentable, por tanto, es aquella que busca el equilibrio entre las cuatro dimensiones y/o esferas descritas en el esquema 1.1: lo natural o ecológico, lo social, lo económico y lo ético y cultural.

Esto posibilitará tener ciudades soportables, viables, equitativas y ecuánimes, que afronten los efectos negativos que el proceso de modernidad, la creciente individualidad contemporánea, la pérdida de lo colectivo, el resquebrajamiento del imaginario social, la era del vacío y la sociedad del consumo han traído aparejadas, generando espacios habitables, equitativos, con gobernanza y competitividad (Ortíz, 2016).

Es urgente implementar esquemas y modelos de ciudades que garanticen una nueva forma de desarrollo, que permita en estos espacios satisfacer las necesidades del presente, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras y ancestrales para satisfacer sus propias necesidades.

Se deben crear ciudades sustentables que permitan un equilibrio entre las exigencias del mercado, la sociedad y el entorno natural, donde el centro de todo sea el desarrollo sustentable.

Ciudades donde no sea difícil vivir, que permitan a la vez que la transformación urbana positiva, la implementación de nuevas formas de gestión medio ambiental, así como la verdadera instauración de mecanismos de gobernanza, que sean adecuadas para cada sociedad de la que se trate.

Así, teóricos de la dinámica urbana como Castells (1974), Hiernaux y Lindon (1993), permiten comprender y explicar que las ciudades que hoy se tienen son producto de un proceso de evolución espacial y temporal, que ha generado fenómenos como la urbanización, la desurbanización, gentrificación, etcétera.

Los procesos que hoy se observan en las ciudades y nodos urbanos actuales son mucho más complejos que el crecimiento poblacional de las grandes urbes, cuestión que además no es generalizada, pero si conlleva a establecer por lo general un patrón de crecimiento en términos poblacionales y constructivos, que determina un au-

mento en la demanda de elementos naturales para satisfacer las necesidades de la población que habita en los espacios urbanos.

Se debe evitar que cuando se hable de desarrollo sustentable y por tanto de ciudades sustentables, se caiga en la retórica predominante que ha engendrado ideológicamente y políticamente a través de poderosos grupos hegemónicos internacionales, una planeada estrategia para impedir la expansión de los beneficios de la sociedad tecnológica hacia todos los pueblos y países del planeta, maniatando el proceso de desarrollo de varias naciones, lo que va propiciando el resquebrajamiento de los Estados nacionales soberanos (Carrasco, 2007).

Por lo antes explicado, las ciudades sustentables deben propiciar al interior, enunciativamente más no limitativos, las siguientes acciones (Jalomo, 2018):

- a) Implementar herramientas de política medio ambiental no sectorizadas y fragmentadas,
- b) Realizar verdadera planeación medio ambiental,
- c) Instaurar ordenamiento ecológico-territorial,
- d) Implementar instrumentos económicos diversificados (Guzmán, 2006 y Moreno, 2002),
- e) Crear códigos medio ambientales que eviten la dispersión normativa y que sean claros, sencillos, aplicables y verificables,
- f) Evaluar el impacto medio ambiental de obras y proyectos, no solamente como un mero trámite por cumplir para obtener permisos y/o licencias,
- g) Fiscalizar con organismos autónomos y descentralizados las diversas formas de responsabilidad: civil, penal y administrativa, que atente contra lo ecológico,
- h) Establecer Jornadas Permanentes de Educación y Cultura Medio Ambiental, y otras jornadas que ejecuten acciones, como es el caso de las reforestaciones,
- i) Incentivar la protección de los ecosistemas (Brañes, 2010 y Olaez, 2012), en virtud de que tal y como refiere la Evaluación de los Ecosistemas del Milenio más del

50% de todos los ecosistemas del planeta Tierra están severamente degradados,

- j) Instituir medios e instancias de defensa a favor de lo ecológico, a las que cualquier individuo o colectivo pueda acudir para que no se vulnere el derecho a gozar de un medio ambiente sano y digno para el desarrollo (Sánchez, 2004 y 2013),
- k) Crear instancias adecuadas de prestación de servicios públicos que garanticen el equilibrio entre las cuatro esferas explicadas en el esquema 1.1,
- l) Implementar políticas en materia de agua y residuos que rompan con la visión fragmentada del territorio y que se fundamenten en principios ecológicos, tomando en cuenta el Ciclo Hidrológico del Agua (Guerrero, 2001), la Nueva Cultura del Agua y otros componentes relativos y no solamente que estén basadas en reglas impuestas por los mercados (Jalomo, 2016), y
- m) Incentivar modelos de movilidad urbana no motorizada, preferentemente masiva, que hagan uso de energías que provengan de fuentes renovables, como por ejemplo la energía solar.

Además, señala Ortiz que los 25 indicadores medio ambientales para el desarrollo urbano sustentable deben atender los criterios que señalan los Objetivos de Desarrollo del Milenio, ahora Objetivos de Desarrollo Sostenible, más los Indicadores de la Comisión Económica para América Latina y El Caribe –CEPAL–, entre otros, quedando los siguientes:

1. Total de recursos hídricos utilizados por persona. Con este indicador se pretende monitorear el uso actual y prever el aseguramiento del recurso para el desarrollo de las actividades humanas y productivas, evitando la carencia del recurso en el futuro inmediato.
2. Uso de energía renovable sobre la oferta total de energía por persona. Con este indicador es posible observar los

- cambios entre las fuentes de energía a fin de incentivar el uso de las energías renovables que permitan mejorar las condiciones actuales de frente al cambio climático.
3. Tasa de hogares según nivel de hacinamiento. Permite conocer cuáles son las condiciones de habitabilidad de las viviendas para canalizar recursos y ejecutar acciones que fomenten la disminución del número de personas que se encuentran en condiciones de hacinamiento.
  4. Modo de desplazamiento de la población. Mide el incremento o decremento que se hace del uso de los medios de transportes masivos no motorizados en polígonos determinados.
  5. Gobernabilidad. Ofrece información de la situación que guarda la política de gobierno, la participación ciudadana y las condiciones de equidad.
  6. Nivel de violencia urbana. Brinda información respecto a las manifestaciones que atentan contra la seguridad y tranquilidad de los habitantes de una ciudad, lo que permite diseñar acciones específicas que mitiguen las diferentes representaciones y manifestaciones de violencia en la ciudad.
  7. Grado de descentralización. Mide el esfuerzo mediante el cual se facilita al municipio un mayor o menor grado de gestión para equilibrar las atribuciones y responsabilidades entre los distintos niveles en que se organiza un Estado.
  8. Densidad de población por metro cuadrado. Permite determinar las políticas de redensificación, establecer corredores de movilidad, equipar con espacios recreativos y culturales de determinados polígonos con la idea de equilibrar el número de habitantes en relación con la disponibilidad de servicios.
  9. Grado de dispersión. Permite controlar los mecanismos que hacen que una ciudad sea más eficiente en la prestación de determinados servicios, sean estos públicos o no,

mitigando las externalidades que genera la dispersión de una ciudad, propiciando así un aumento en el grado de compactación de los asentamientos humanos.

10. Tiempo de viaje. Con el monitoreo de este indicador se contribuye a verificar que las políticas de transporte cumplan con los objetivos planteados, permitiendo a los ciudadanos mejores condiciones de circulación, reduciendo los tiempos de viaje en sus traslados cotidianos.
11. Número de automóviles por cada 1,000 personas. Permite lograr una mayor efectividad en la implementación de las políticas de transporte instauradas.
12. Número de habitantes que vive en tugurios, favelas, villas o asentamientos irregulares, según corresponda. Permite diseñar sobre datos reales políticas del uso de suelo en determinados polígonos de actuación.
13. Superficie urbanizada en kilómetros cuadrados. Ayuda a confirmar la efectividad del uso del suelo, la permanencia de las reservas y áreas naturales protegidas, el crecimiento sobre reservas urbanas y la efectividad en la implementación de las políticas de vivienda.
14. Área cubierta por las líneas de transporte masivo no motorizado y/o motorizado. Ayuda a contribuir con servicios que lleguen a áreas desprovistas de estos y en cuyas condiciones la equidad juega un papel elemental entre los diferentes polígonos que integran una ciudad.
15. Superficie de áreas verdes y espacios abiertos versus superficie urbana en metros cuadrados. El propósito de este indicador es alentar el equilibrio entre elementos que proporcionen mayor bienestar a los habitantes de una ciudad, dotándolos de espacios públicos que permitan el acceso y disfrute en cualquier polígono de la ciudad.
16. Metros cuadrados de vivienda por persona. Permite observar cómo ha incidido la política de vivienda en la ciudad, al igual que mide el grado de hacinamiento y el aumento poblacional.

17. Inversión en transportes públicos. Este indicador verifica el nivel de recursos públicos destinados a incentivar el uso del transporte público.
18. Porcentaje de pérdidas en la canalización y distribución de agua urbana. Brinda mayor eficiencia en los sistemas de distribución del agua, evitando gastos innecesarios que resultarán en mayor oferta del recurso.
19. Porcentaje de la población expuesta a niveles de ruido superiores a 65 dB –decibeles–. Permite medir el nivel de contaminación auditiva para regular los usos del suelo y las compatibilidades entre usos habitacionales y mixtos, comerciales, de prestación de servicios y zonas industriales, para brindar condiciones óptimas de habitabilidad en el medio ambiente urbano.
20. Espacio verde por habitante. Monitorea las áreas de intervención que requerirán implementar medidas de actuación para brindar los espacios verdes necesarios por habitante en polígonos determinados.
21. Proximidad de la población a espacios verdes. Permite valorar la accesibilidad de los habitantes en relación con los espacios o áreas verdes y de recreación dentro de las ciudades.
22. Proximidad de la población a los servicios básicos. Brinda información sobre la cercanía a los servicios básicos requeridos para satisfacer las necesidades cotidianas de los individuos.
23. Cambios de uso del suelo no urbanizado por suelo urbanizado con materiales impermeables. Permite medir el grado de filtración de agua de lluvia para recarga de acuíferos, al igual que propugna por la conservación de los servicios ambientales proporcionados por determinados ecosistemas, y también sirve para medir el grado de aplicación de la normatividad ecológica y urbanística vigente.
24. Densidad de viviendas por área. Posibilita eficientar y canalizar con determinados polígonos la prestación y

accesibilidad de servicios como los que representan el transporte, otros equipamientos urbanos, servicios gubernamentales, entre otros.

25. Proximidad de la población a redes de transporte público alternativas al automóvil. Este indicador nos permite valorar la cercanía a las redes de transporte público dentro de las ciudades, con el fin de implementar políticas públicas que permitan mejorar las condiciones de movilidad dentro de las ciudades.

Si bien los indicadores enunciados tienen ecuaciones matemáticas que los sustentan, varias ecuaciones de dicho tipo tienen errores matemáticos que no dan como resultado lo que se supone deben arrojar, ya que cuando se abordan problemas de la realidad tan complejos como el desarrollo urbano sustentable, los enfoques cuantitativos y cualitativos quedan rebasados, siendo necesaria la aplicación de un enfoque mixto de abordaje para comprender y atender los fenómenos de esta naturaleza, es decir, los temas donde se encuentra un combinado económico-social-natural-cultural-político. Por ello, para mayor profundidad en este aspecto se recomienda ver el texto de Torres (2011): “Técnicas para el análisis regional: Desarrollo y aplicaciones”.

Ahora bien, aunque el listado antes expuesto de acciones e indicadores es perfectible, no cabe duda de que es urgente tomar medidas aquí y ahora, no solamente dentro de los espacios urbanos, ya que como se ha señalado en los últimos 200 años, los seres humanos han transformado los ecosistemas más rápido y extensamente que en ningún otro período de tiempo comparable de la historia humana.

Las medidas en gran parte deben resolver rápidamente las demandas crecientes de alimento, agua dulce, madera, fibra y combustible en respeto con los ecosistemas, ya que por cómo se hace hoy ha generado una pérdida considerable y en gran medida irreversible de la diversidad de la vida sobre la Tierra.

Sin lugar a duda, esta degradación ha contribuido a obtener considerables beneficios netos para el ser humano y el desarrollo económico, pero estos beneficios se han obtenido con crecientes costos consistentes en la degradación de muchos servicios de los ecosistemas, un mayor riesgo de cambios no lineales, y la acen-tuación de la pobreza de algunos grupos de personas.

El desafío de revertir la degradación de los ecosistemas y al mismo tiempo satisfacer las mayores demandas de servicios puede ser parcialmente resuelto en algunos de los escenarios urbanos con las medidas expresadas, pero es elemental introducir cambios significativos en las políticas, instituciones y prácticas, cam-bios estructurales y cambios paradigmáticos sobre los que se fun-da nuestro “desarrollo actual predominante”.

Particularmente los cambios deben ocurrir dentro de las ciu-dades, sobre todo en lugares puntuales como los que representan el régimen de propiedad en condominio, que es la tendencia sobre la cual estos espacios comienzan a crecer, hacia arriba, “hacia el infinito”.

Por ello, en el siguiente apartado se explica qué es este tipo de régimen, cómo está compuesto y cómo está caracterizado, para hacer una propuesta en razón de la noción de sustentabilidad an-tes explicada dentro del régimen de condominio en las ciudades.

Es oportuno hoy pensar en construir y reconstruir ciudades no solamente resilientes, sino sustentables, ya que por la resi-liencia es solamente un conjunto de capacidades que posee una ciudad para superar circunstancias traumáticas, adaptándose y superando la adversidad para seguir proyectando el futuro, mien-tras que las ciudades sustentables refieren a un cambio profundo, sustancial y de base de los modos construcción, expansión y desa-rrollo de los espacios urbanos y de quienes ahí habitan.

Las soluciones y cambios por tanto deben dar respuesta a una especie de “desarrollo sustentable” no solamente en términos de adaptación ante los distintos escenarios de futuro, ideal, real y tendencial, donde se piense en la ciudad como un sistema social, ecológico, cultural y económico –ver nuevamente el esquema 1.1–,

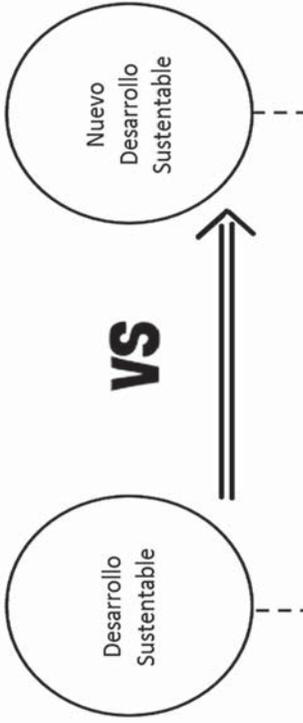
sino en una ciudad con un sistema capaz de cambiar y encontrar medidas de transformación profunda de los medios de producción y consumo, que atienda de raíz los cambios que el ser humano está generando en el planeta Tierra.

Debe entenderse que lo hasta ahora llamado “Desarrollo Sustentable” tiene que transitar a lo que debe ser entendido como el “Nuevo Desarrollo Sustentable” –ver esquema 2.2-, donde se base el desarrollo en la noción de resiliencia y las soluciones para el futuro y el presente aprendan de las experiencias y conocimientos del pasado con la intención de satisfacer las necesidades básicas de forma intergeneracional e intrageneracional, disminuyendo los mecanismos de obsolescencia instaurados por el mercado, cambiando de modelo de desarrollo para transitar a uno que esté fundado en el equilibrio de las dinámicas del sistema social, económico, ecológico, ético y cultural.

El nuevo desarrollo sustentable permitirá encontrar estrategias de adaptación y mitigación ante los cambios medio ambientales que el homo “sapiens” ha generado.

Para resolver el problema de degradación del planeta Tierra no se debe basar solamente las acciones en soluciones tecnocráticas, sino también en soluciones científicas, políticas, sociales, éticas y culturales, con la intención de lograr una auténtica mejora de la calidad y condiciones de vida de todas las especies de flora y fauna que coexisten en un espacio y tiempo determinados, reconociendo que cada espacio y tiempo debe encontrar las medidas de adaptación y mitigación adecuadas, sin olvidar que lo local influye en lo global y lo global a su vez influye en lo local.

Esquema 2.2  
 Cambiando de paradigmas: Desarrollo Sustentable versus  
 Nuevo Desarrollo Sustentable



Hasta ahora se le ha definido como aquel que satisface las necesidades del presente, fundando en las acciones y actividades de las generaciones pasadas, sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades, lo que lo convierte en intergeneracional e intrageneracional. Al mismo tiempo busca distribuir de forma más equitativa las ventajas del progreso económico, social, cultural, científico, tecnológico y político a través de la protección, defensa, aprovechamiento, mejoramiento, uso racional y/o conservación de los recursos naturales en sus diferentes escalas, con la intención de fomentar una auténtica mejora de la calidad y condiciones de vida de todas las especies de flora y fauna que coexisten en un espacio y tiempo.

Basado en la noción de resiliencia, donde las soluciones para el futuro y el presente, aprendan de las experiencias y conocimientos del pasado, con la intención de satisfacer las necesidades básicas de forma intergeneracional e intrageneracional, disminuyendo los mecanismos de obsolescencia instaurados por el mercado, cambiando de modelo de desarrollo, para transitar a uno que esté fundado en el equilibrio de las dinámicas del sistema social, económico, ecológico, ético y cultural, todo lo cual permitirá encontrar estrategias de adaptación y mitigación ante los cambios medio ambientales que el homo "sapiens" ha generado. Basando no solamente en soluciones tecnocráticas, científicas y políticas la solución de los problemas actuales, con la intención de lograr una auténtica mejora de la calidad y condiciones de vida de todas las especies de flora y fauna que coexisten en un espacio y tiempo determinados.

FuenteB: Elaboración propia con base en Jalomo, 2017.



### 3. Aproximación a la sustentabilidad en las ciudades y el régimen de propiedad en condominio

*Vivimos en ciudades que crecen  
no solamente de forma horizontal,  
si no más en sentido vertical,  
construimos grandes edificios que  
parecen tocar el cielo con sus techos,  
estos representan en su sentido más acabado el  
régimen de propiedad en condominio.*

Este capítulo analiza la sustentabilidad en un punto focal de la ciudad, la propiedad en condominio.

De esta forma, se vinculan legislaciones que hasta la fecha han sido tomadas de forma sectorial, es decir, normatividades que regulan el asunto de los asentamientos humanos, representados por el régimen de propiedad en condominio con marcos normativos que se dedican única y exclusivamente a la regulación de los recursos naturales, como si la realidad pudiera ser sectorizada (Jolly, 2008).

Por lo anterior, se percibe que se ha olvidado que los espacios urbanos deben su existencia a la disponibilidad y accesibilidad de recursos naturales, de los cuales indisolublemente se sostienen: creando así vigas con recursos minerales y metales y construyéndose rascacielos con arena, vidrio y otros materiales, etcétera.

Se ha olvidado que los hombres son parte de la naturaleza y que el soporte de toda actividad humana no es la economía, sino los aspectos sociales, culturales, éticos y ecológicos.

Muestra de lo anterior es que en países como México el primero de estos aspectos es trabajado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano –por sus siglas SEDATU– y el segundo, por otra dependencia totalmente diferente, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales –por sus siglas SEMARNAT–, marcando así una severa secterritorialidad (Jolly, 2008) en el diseño e implementación de políticas públicas.

Secterritorialidad que debe ser entendida como refiere Jolly (2008), como aquella que divide la realidad dentro de un territorio para atenderlo mediante diferentes políticas públicas y programas que muchas veces persiguen objetivos divergentes, todo lo cual maximiza la fragmentación que la ciencia moderna arraigó en todas las disciplinas y áreas del conocimiento, lo que pretende encontrar soluciones parciales a problemas complejos, como el de la insustentabilidad dentro de las ciudades y sobre todo en los espacios configurados bajo el régimen de propiedad en condominio.

Pero ¿qué es el régimen de propiedad en condominio?, ¿es simplemente un tipo de propiedad más?, ¿es un modelo que permitirá crear ciudades compactas y por tanto sustentables? o ¿es un modelo para crear una ciudad que maximiza y potencializa los efectos negativos del gigantismo urbano que caracteriza al siglo XXI?

Sin duda alguna cuando se habla del régimen de propiedad en condominio se hace referencia a una modalidad de la propiedad en tanto que es posible usarlo, gozarlo y disponer de él ya sea de forma absoluta, exclusiva o permanente –ver cuadro 1.2–. Siempre cumpliendo con las limitaciones que las leyes fijen (Mariscal, 2007).

Por ejemplo, el Código Civil del Estado de Jalisco en su artículo 900 señala que la propiedad es el derecho real de usar, disfrutar, conservar y disponer de un bien con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, es decir, el propietario puede realizar cierto número de actos jurídicos relativos a la cosa, los cuales conllevan en transferir a otro en todo o en parte, el derecho de goce, uso o consumo que le pertenecen sobre la cosa (Mariscal, 2007).

Vale aclarar al lector que lo antes expresado es la base fundamental por la cual en el Tomo II de esta obra -ver índice inicial-, se plantea abordar a profundidad el tema de “Sustentabilidad, Desarrollo Urbano y régimen de propiedad en condominio”.

Cuadro 1.2  
Tipos de propiedad

Absoluta	Exclusiva	Permanente
Sin limitaciones y se usa como se quiere.	De él y solo él decide quién la usa.	Siempre es suya si la usa o no.

Fuente: Mariscal, 2007.

Por ello, los elementos de la propiedad que aplican al régimen de propiedad en condominio son los siguientes:

- Uso. Facultad de servirse de la cosa y aprovecharse de los servicios que pudieran rendir.
- Disfrute. Posibilidad de gozar y recoger todos los frutos de la cosa sujeta a la propiedad.
- Disponibilidad. Poder para consumir la cosa y disponer de ella de manera definitiva, destruyéndola o enajenándola.

Siendo así, las limitaciones de la propiedad en general y del régimen de propiedad en condominio son las siguientes (Mariscal, 2007):

- Limitación al derecho de construir o prohibir las excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén al suelo de la propiedad vecina.
- Limitación al derecho de plantar, donde se señala que nadie puede plantar árboles grandes cerca de la casa ajena a 2.00 metros de distancia y arbustos a 1.00 metros.
- Limitación al derecho de vista, esto es no tener ventanas o balcones para asomarse a la propiedad ajena.

Así, estas limitaciones deben ser entendidas como la carga positiva o negativa que recaen sobre un bien, en relación con la

abstención que el legislador de una época impone al titular de un derecho, a efecto de que no lo ejercite contra el interés de otros particulares o contra el interés general.

La propiedad ha sido vértice del sistema de vida de todos los tiempos, por lo que en gran medida es el reflejo de la evolución histórica de la sociedad (Mariscal, 2007).

En la antigua Roma se consideraba a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar y en la última etapa del Imperio Romano de Occidente comienza la socialización de las instituciones, por lo que, de esta manera, la propiedad se concibe como una función social.

Según parece, en todos los pueblos, la propiedad en su origen ha sido colectiva: los bienes pertenecían a la tribu, instituyendo así propiedad colectiva, familiar, individual, etcétera.

La evolución continúa hoy en sentido inverso: la propiedad colectiva está reconquistando en sus modernas concepciones el lugar que había perdido, solamente que ahora se le llama régimen de propiedad en condominio.

Este tipo de propiedad ha olvidado la noción de derechos colectivos en los actuales sistemas jurídicos, volviendo el tema de la propiedad en uno cada vez más individualista, gracias a la característica vida moderna que nos rodea (Baudrillard, 1970; Cornelius, 1998; Gianni, 1981; Gilles, 2000y Zygmunt, 1999).

Así, la copropiedad de pisos o departamentos ha adquirido un desarrollo considerable con la crisis de la vivienda en el mundo contemporáneo, pero ha perdido el rumbo, ya que las bases que en un origen dieron inicio a este tipo de propiedad, bajo una noción de lo colectivo, se ha desdibujado cada vez más.

Por ejemplo, aunque para los juristas franceses hasta antes de la Revolución Francesa la copropiedad era una situación excepcional, porque decían que era contraria a la naturaleza del derecho de propiedad, ya que expresaba un derecho de propiedad compartido por pisos, construir mediante gastos en común ahora es usual dentro de las ciudades, pero el mantenimiento y la sana convivencia colectiva se vuelve cada vez más difícil. Basta tener en

el departamento de arriba o debajo a un vecino bastante “ruidoso” o “que le encanta la fiesta”.

Bajo la noción alemana el régimen de propiedad en condominio, denominada *propiedad en mancomun*, debe ser entendida más como una propiedad colectiva que como una indivisión, lo que constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse sino por acuerdo de todos.

Para el caso mexicano el sistema de propiedad en condominio es más avanzado que la indivisión francesa o que la propiedad en *mancomun* alemana. Ya que en México la legislación vigente para los condóminos puede considerarse un derecho doble de propiedad privativa sobre su departamento, casa, local, etcétera, y derecho de copropiedad con indivisión forzosa, sobre las partes comunes (Mariscal, 2007).

El régimen de propiedad en condominio existe cuando se combinan las dos formas de propiedad básica: la propiedad individual y la copropiedad “de tipo colectiva”.

De ambos sistemas de propiedad mencionados surge el régimen de propiedad en condominio distinto de los demás y con una fisonomía propia (Mariscal, 2007), en donde se deben establecer las pautas para una sana convivencia colectiva, respetando la idea de que el derecho individual termina donde comienza el del otro.

De esta manera se puede definir el condominio como un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible (Domínguez, 2013 y Mariscal, 2007).

El régimen de propiedad en condominio es una manifestación de la propiedad inmueble en la cual los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía, pertenecen a distintos propietarios, cada uno con un derecho singular exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa, local.

Además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble son necesarios para su adecuado disfrute (Mariscal, 2007).

La construcción de un inmueble sobre otro ha tenido manifestaciones varias que el derecho ha visto en necesidad de regular. Esto ante el crecimiento infrenable de la población y ante la aparición de nuevos elementos antes olvidados, como el *stress*, la contaminación auditiva, la contaminación atmosférica, etcétera.

Las razones actuales que dan lugar a la existencia y proliferación de las propiedades físicas independientes en un mismo inmueble son principalmente de carácter económico y buscan resolver el grave problema habitacional provocado por el aumento desmedido de las concentraciones humanas (Mariscal, 2007).

Este régimen ha evitado que las ciudades crezcan hacia sus orillas y lo hagan verticalmente, y a su vez ha abaratado en cierta medida la adquisición de viviendas, pues el precio de un departamento se ve reducido comparado con el de una casa, ya que el derecho de propiedad se circunscribe al departamento en sí.

En estos casos hay diversos servicios y localidades compartidos; es el caso de la escalera, lavaderos, establecimientos, jardines, etcétera, sobre los que hay propiedad y usos compartidos (Mariscal, 2007).

En este tipo de régimen debiera existir una vida de participación y convivencia, aunque también ha dado evidencia de nuevos retos y problemas que se deben enfrentar, toda vez que una vida comunitaria trae aparejada la necesidad de decisiones tomadas mayoritariamente para con ello manifestar una voluntad única en asuntos que sean de interés común, como la seguridad y conservación del edificio, respecto del uso de electrodomésticos a horas socialmente no razonables, así como otros aspectos más.

Quienes se han ocupado de analizar el régimen de propiedad en condominio coinciden en afirmar que se distinguen por el crecido número de construcciones jurídicas intentadas para explicar su naturaleza jurídica, para determinar el marco dentro del cual se ubican los derechos y obligaciones de las personas.

Así, por ejemplo, el Código de Napoleón lo define como símil de una especie de servidumbre, donde lo que hoy se conoce como condominio es una amalgama de derecho de propiedad individual con servidumbres recíprocas que se ejercen sobre los bienes utilizados por todos y permite el uso de las propiedades, ya que el que tiene un departamento es dueño de él y además goza de un derecho de servidumbre para poder utilizar la escalera, pasillos, etcétera.

Así, sólo a base de esa amalgama de propiedad y servidumbre puede explicarse esa institución. Por otra parte, el Código Civil Español, inspirado en el Código de Napoleón, dice que este régimen no es otra cosa sino una copropiedad. Noción que tiene una consecuencia práctica realmente peligrosa, que alarmó a muchos juristas, ya que, si se consideraba como tal, es evidente que procede del ejercicio de todas las acciones que son propias de la copropiedad, muy especialmente la acción de división (Mariscal, 2007).

En época reciente, surge una nueva opinión del régimen de propiedad en condominio, donde existe un derecho de propiedad exclusiva sobre el piso o departamento y un derecho de copropiedad sobre los bienes y elementos comunes, a esto suele llamarsele “teoría dualista del condominio” (Mariscal, 2007).

La dualidad explica esa coexistencia entre lo individual y lo colectivo, buscando una sana convivencia entre las partes al hablar de propiedad.

La coexistencia de la propiedad privada y de la copropiedad privada y de la copropiedad es de tal modo necesaria para realizar la propiedad del departamento, que se les puede llamar indivisible, porque forman un derecho complejo pero único, son dos caras de un derecho complejo, el derecho sobre las cosas privadas y el derecho sobre las cosas comunes, por tanto, estas no son dos categorías diferentes de prerrogativas que se pueden libremente disociar, son dos aspectos de un mismo derecho, un todo indivisible, dos elementos (Mariscal, 2007).

Aunque existen opiniones como las que establece Thibierge (citado en Mariscal, 2007), quien propone sustituir la “teoría dualista del condominio” por un derecho de copropiedad indivisa,

donde se ejerce una indivisión muy especial que se caracteriza por su organización, esta es una noción que cada regulación local debe resolver, ya que no existen reglas que funcionen en todos los contextos urbanos como si fueran fórmulas mágicas.

Aunque generalmente es aceptable que cada copropietario dentro de un condominio se reserva el uso exclusivo de un local de una fracción determinada del inmueble común, este doble derecho de uso no constituye más que uno de los atributos de los derechos de propiedad en sí mismo, por lo que no es jurídicamente distinto de la noción del régimen.

El derecho de propiedad en condominio es jurídicamente uno, ya que se habla de un derecho que se ejerce sobre un solo objeto.

En esas condiciones, de acuerdo con lo anterior, es posible definir el régimen de propiedad y condominio como: La modalidad del derecho de propiedad por la que su titular tiene por una parte la propiedad exclusiva y singular respecto de una casa, departamento, vivienda, piso, local, como unidad privativa de las que un inmueble consta, y por la otra, una participación en la copropiedad de los elementos comunes de dicho inmueble, en proporción al valor de su unidad, donde deben existir mecanismos que regulen la sana convivencia entre los condóminos.

Así, la sustentabilidad al hablar del régimen de propiedad en condominio abarca las reglas que deben quedar establecidas dentro de un reglamento condominal, que contemple los aspectos medio ambientales: tales como el ruido, el uso del agua, la emisión de olores, la disposición de los residuos, etcétera.

Lo que ha ocurrido en Jalisco, en los Estados Unidos Mexicanos, conocido coloquialmente como México, es que existía hasta febrero de 1995, es decir, hasta que entró en vigor el nuevo Código Civil, la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de Inmuebles para el Estado de Jalisco, que regulaba la modalidad de condominio, régimen que actualmente quedó agregado dentro del Código Civil de dicha entidad federativa.

En el primer párrafo del artículo 1 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio se establecía que este régimen podía

existir en edificios multifamiliares, en construcciones dúplex, triples, y en casas unifamiliares o en un inmueble dentro del cual se construyeran en forma mixta los diferentes tipos de habitación antes señalados.

Por disposición de la Ley, cada condominio debía estar constituido con un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales, pero ante los principales problemas de la actualidad, que ha traído como consecuencia un explosivo crecimiento de la población, estos parámetros se han ido modificando, sobre todo porque la tendencia actual es crear ciudades compactas, con la intención de satisfacer las necesidades básicas de vivienda, vialidades y otros equipamientos urbanos, lo que ha originado mecanismos que buscan nuevas fórmulas para el aprovechamiento del suelo, con la idea de mejorar sustancialmente el bienestar de la población.

De esta manera, el criterio individualista, que sobre el derecho de propiedad había estado vigente durante mucho tiempo, queda corto frente a una realidad que exige soluciones rápidas, mediante el impulso al régimen de propiedad en condominio, donde se puede contribuir a resolver problemas habitacionales y otros, pero este régimen ha manifestado, como ya se señaló, nuevos retos en materia de sustentabilidad, ligados sobre todo a la provisión y dotación de servicios públicos y a asuntos de contaminación.

Pues bien, es necesario apartarse de los criterios de urbanización que heredó la tradición colonial, es decir, el crecimiento de las ciudades en forma horizontal, ya que este sistema requiere millones de metros cuadrados que reclaman una enorme inversión en servicios públicos y el régimen de propiedad en condominio permite el mejor aprovechamiento del suelo en las zonas urbanizadas, como es el caso de la regeneración urbana, donde es elemental encontrar patrones medio ambientales adecuados que permitan el éxito de este nuevo sistema de propiedad.

Así, debe retomarse la experiencia de legislaciones pasadas, como las que consagraba el Código Civil de 1870, el Código de Napoleón, el Código Civil Español, inspirándose en el Código de

Napoleón, la Tesis Dualista del Condominio expuesta por Charles Julliot en 1972, las concepciones clásicas y generalizadas del derecho de propiedad para mezclarlas con las regulaciones ecológicas hoy vigentes por la necesidad de regular estos espacios dentro de las ciudades, con la intención de lograr la armonía condominal.

Por ello, se deben revisar y actualizar legislaciones como el Código Civil de Puebla, el Código Civil de Chihuahua, el relativo al Estado de Nuevo León, entre otros, para encontrar fórmulas que permitan la coexistencia duradera y pacífica del régimen de propiedad en condominio en sus formas vertical, horizontal y mixta, donde queden bien claras las formas de constitución, los derechos y obligaciones de los condominios, la estructura organizacional, así como el funcionamiento y las formas de extinción de este régimen de propiedad, en su vinculación con los aspectos culturales, sociales, éticos, económicos y ecológicos del entorno.

Con esta tarea se logra un equilibrio entre la propiedad que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privativa y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables a la escritura constitutiva y que simplemente estas se reflejen en el respectivo reglamento de condominio y administración.

La adopción de medidas que integren los asuntos ecológicos o colectivos con los asuntos de la propiedad individual/colectiva –bienes de uso común, copropiedad, partes alícuotas, cuotas ordinarias, aportaciones extraordinarias, asambleas, etcétera-, deben buscar la solución de los problemas medio ambientales ya señalados, teniendo mayor importancia los intereses colectivos por sobre los individuales.

Así, los objetos de propiedad común o de copropiedad (Mariscal, 2007), son: El suelo y fachada, los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de usos general; así mismo el sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, pasillos y patio, siempre que sean de uso común, y los jardines y espacios que hayan señalado las autoridades competen-

tes; serán también de propiedad común únicamente de los condominios colindantes los entrepisos, muros y divisiones que separen entre sí las unidades en condominio. En general, los demás que se establezcan en la escritura constitutiva o el reglamento de condominio y administración; el suelo y los patios interiores de uso común o de copropiedad afectadas al régimen de propiedad en condominio, así mismo, los jardines, senderos, andadores, calles y otros espacios que se establezcan con esta naturaleza en la escritura constitutiva o el reglamento de condominio o administración correspondiente, así como los locales destinados a la administración, alojamiento de porteros y vigilantes como instalaciones generales y de servicios comunes a otras instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes de uso común; y cualquier otra parte del inmueble que se establezca con el carácter de bienes de uso común o de copropiedad en la escritura constitutiva o en el reglamento de condominio y administración correspondiente.

A lo anterior deben adicionarse en las legislaciones modernas relativas a la propiedad en condominio, ideas de protección ecológica, social, responsabilidad por daños y deterioro del medio ambiente. Ello permitirá garantizar el derecho de toda persona para disponer y sanear sus aguas, entre otros aspectos de esta índole, relevantes para solucionar la crisis medio ambiental que hoy vivimos no solamente en las ciudades.

El régimen de propiedad en condominio, al ser base fundamental del pasado colectivos de muchas sociedades -Monte Aventino, en tiempos de Augusto años 63 a. C. al 14 d. C., en tiempos de Papiniano y Ulpiano durante los años 200 d. C., en la monarquía de Los Francos, en Grenoble, en Nantes, en Rennes, con el Código Napoleónico de 1804 en el que se inspiraron la mayoría de

las legislaciones latinoamericanas, en las legislaciones alemanas con el Código Civil Alemán de 1888, en las legislaciones españolas, dentro del derecho angloamericano, así como en otros marcos normativos mexicanos, rusos, chilenos, de Inglaterra, argentinos, canadienses, italianos, chinos, ecuatorianos, portugueses, panameños, de Honduras, Japón, griegos, etcétera- (Mariscal, 2007), debe ser también reformulado para ser la figura que nos lleve rumbo al tan anhelado Desarrollo Sustentable.

Pero no al modelo que viene impuesto por los organismos internacionales, sino a un Nuevo Desarrollo Sustentable que responda a cada contexto y situación local-global, basado en la comunidad, por ejemplo, con bases de política ecológica, a la vez que con reglas de comercio justo.

Según parece, en todos los pueblos la propiedad en su origen ha sido colectiva, los bienes pertenecían a la tribu. Así, en el derecho romano varias personas podían tener en conjunto la propiedad de una cosa y en el derecho germánico existían dos modalidades, la copropiedad romanista o copropiedad en mano común que constituye una forma de propiedad colectiva y la individual de cada propietario.

De igual manera, los problemas medio ambientales también deben ser vistos de forma colectiva, no individual.

La noción de régimen de propiedad en condominio debe ser reconceptualizada tanto al interior como hacia el exterior, junto con los otros esquemas de propiedad, pensando en la dinámica urbana como un organismo socio-ecosistémico, donde se cuiden aspectos de elemental interés como el agua, la flora y la fauna, basados en una sólida construcción de cultura y educación medio ambiental, donde sin lugar a dudas se instauren y compaginen verdaderos mecanismos y actividades de verificación e inspección y vigilancia urbano-ecológico, unidos y no sectorizados.

No se debe, más sí se puede, seguir construyendo sobre zonas de captación y recarga de mantos acuíferos, y teniendo entradas de materiales y energía a los medios ambientes urbanos, sin pensar en las salidas que generan estos sistemas, donde lo que se

regresa a la esfera de lo ecológico son generalmente pasivos medio ambientales a manera de contaminación.

Sin lugar a duda, el régimen de propiedad en condominio es una alternativa viable para enfrentar el actual fenómeno de metropolización que en México data de la década de los años 1940's, la conurbación de la Ciudad de México con el municipio de Naucalpan en el Estado de México (Unikel, 1978 y Zentella, 2005), evitando crecer en zonas de captación de agua de lluvia o en tierras con vocación agrícola, ganadera o forestal.

El crecimiento de los centros de población en México ha provocado y sigue provocando que algunos de estos rebasen sus límites político-administrativos, creando grandes concentraciones urbanas, conurbaciones y en muchos de los casos zonas metropolitanas estatales e interestatales (Garrocho, 1995; Bernache, 1998) que acaparan tierras inadecuadas para edificar.

Así, entre 1940 y 1980 las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey experimentaron los crecimientos demográficos más dramáticos de su historia, los cuales tuvieron que ver principalmente con la centralización del empleo, sobre todo manufacturero, que aglomeró en esas tres ciudades la infraestructura y los servicios.

El dinamismo fuertemente centralizado del empleo estimuló así un tipo especial de movimiento migratorio, de desplazamiento campo-ciudad de carácter definitivo, sin retorno. Lo anterior propició que México dejara de ser considerado un país eminentemente rural a partir de 1973, al convertirse en uno con una población preferentemente urbana, consecuencia principalmente de la elevada natalidad y la intensidad migratoria, antes referida, entre el campo y sus tres principales ciudades (Jalomo, 2014).

En México, cosa que se repite en todas las latitudes del planeta Tierra, las metrópolis son las formas socioterritoriales más importantes en lo económico, social, cultural y político; dominan y organizan generalmente los sistemas urbanos locales, regionales, nacionales e incluso continentales y se han estado constituyendo como el motor económico del crecimiento en la era de la globali-

zación y en motor del desarrollo territorial. Esto debido a que en esas grandes ciudades se concentran y realizan la mayor parte de las actividades económicas y se desarrolla la mayor parte de las transacciones internacionales (Herzer, 2005).

Por ello, es en las ciudades donde podremos solucionar bastantes de los retos que atañen al futuro común, con miras a lograr, o por lo menos avanzar en la construcción del Desarrollo Sustentable, en la célula básica que representa el régimen de propiedad en condominio.

Así, en México, un asentamiento humano de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, debe ir también en concordancia con la Ley General del Equilibrio Ecológico, buscando equilibrio entre lo social, lo económico y lo ecológico.

Las ciudades y los condominios deben ser entendidos como aquellos donde radica un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia que se localizan en un área física bien definida y que abarca también los elementos ecológicos y las obras materiales que la integran (De Pina, 2000), que responda tanto a criterios de ordenamiento ecológico, a la vez que a criterios de ordenamiento territorial, de conformidad con las dos leyes mencionadas.

Además, deben ser estudiados los marcos normativos de forma integral para evitar, como expresa Domínguez (2013), muchas absurdos que hacen difícil establecer donde comienza lo individual y comienza lo colectivo dentro de este régimen de propiedad, el condominio.

El régimen de propiedad en condominio es el que permitiría evitar tendencias caóticas y anárquicas como las que manifiestan para este régimen los cuerpos legales hoy vigentes, particularmente en la Ciudad de México, considerando que la mejor actividad legislativa no es la que crea más leyes, sino la que crea adecuada, técnica, social, ecológica y éticamente soluciones a los problemas de la realidad, donde se comparta una corresponsabilidad social, económica, política y gubernamental, sin ignorar las leyes de la

física y la química que muchas veces traen consigo eminentes riesgos y conllevan mayor vulnerabilidad.

Sin duda los problemas de movilidad son uno de los retos que enfrentan desde ya los espacios urbanos, pero no son los únicos, ya que cada vez a este se han sumado los problemas del ruido y otros tipos de contaminación, del abastecimiento de agua potable, de saneamiento de aguas residuales, entre otros, que podrían ser abordados desde la propiedad en condominio como un asunto más manejable.

Los espacios urbanos son cada vez más: Lugares difíciles de vivir por la pérdida en la calidad de vida, en continua transformación, con problemas de planeación y gestión y concentradores de las secuelas de la modernidad. ¿Pero qué se puede hacer para abatir lo anterior? La respuesta da motivos para tomar el tintero y continuar con el Tomo II de esta obra, donde se explicarán la diferencia entre bienes y derechos, disyuntiva entre derechos reales y difusos o colectivos, que perfectamente aplican al régimen de condominio, donde es posible plantear estrategias de sustentabilidad dentro de las ciudades para garantizar la viabilidad del futuro común mediante ejercicios de ejecución de una serie de consideraciones finales, clínica de casos y ejercicios teórico-prácticos, que vuelvan a quienes leen estas líneas verdaderos facilitadores para lograr el desarrollo sustentable en las ciudades, en el régimen de propiedad en condominio.



## Bibliografía

- Allen A. (1994). Re-assessing urban development: Towards indicators of Sustainable Development at urban level, “Ensayo sobre las tres esferas”, Working Paper DPU –Development Planning Unit–, UCL, Londres, UK.
- Álvarez, G.L. y otros. (2007). *Servicios públicos y medio ambiente*, Tomo I, Santa Fe de Bogotá, Colombia: Universidad Externando de Colombia.
- Arditi, C.; Carrasco, G., *et all.* (2003). *Gestión de suelo urbano y vivienda social, Elementos para una discusión*. Santiago de Chile: Editorial de la Universidad de Chile, pp. 14-15.
- Asociación de Vecinos Jardines de San Ignacio. (2012). Estatutos generales, Mesa Directiva 2010-2012 de la Asociación de Vecinos Jardines de San Ignacio AC, Zapopan, Jalisco, México.
- Barkin, D. (2005). *La gestión del agua urbana en México; retos, debates y bienestar*. Guadalajara, Jalisco, México: Universidad de Guadalajara.
- Barrero, M.C. (1993). *Las áreas metropolitanas*, Madrid, España, Civitas.
- Baudrillard, J. (1970). *La sociedad de consumo: sus mitos, sus estructuras*, Reedición 2009, Madrid: Editorial Siglo XXI.
- Bellet, C.; Llop, J.M. (2000). *Ciudades intermedias Urbanización y sostenibilidad*. Barcelona: Editorial Milenio.
- Berman, M. (2004). All That is Solid Melts Into Air, The Experience of Modernity, título en español *Todo lo sólido se desvanece*

- en el aire. La experiencia de la modernidad.* México: Siglo XXI Editores.
- Bernache Pérez, G., *et al.* (1998). *Basura y Metrópoli.* Guadalajara: Universidad de Guadalajara-CIESAS-ITESO-El Colegio de Jalisco.
- Boada, M.; Toledo, V.M. (2003). *El planeta nuestro cuerpo.* La ecología, el ambientalismo y la crisis de la modernidad. Ciudad de México: SEP-CONACYT-FCE. Pp.9-40 y 203-232.
- Borja, J. (2001, Julio). El gobierno del territorio de las ciudades latinoamericanas en *Revista Institucion y Desarrollo*, Instituto Internacional de Gobernabilidad, (versión Web), 26 páginas. Versión Internet: [http://www.iigov.org/revista/?p=8\\_03](http://www.iigov.org/revista/?p=8_03).
- Borja, J.; Castells, M. (1998). *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información.* Madrid: Taurus.
- (2000). *Manual de derecho ambiental mexicano.* Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica y Fundación Mexicana para la Educación Ambiental.
- Brañez, R. (2000). *Manual de derecho ambiental mexicano.* Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica y Fundación Mexicana para la Educación Ambiental.
- (2010). *Manual de derecho ambiental mexicano*, Sección de Obras Política y Derecho, Ciudad de México: Fundación Mexicana para la Educación Ambiental y Fondo de Cultura Economía, Segunda reimpresión, México DF, México.
- Brent Dalrymple. G. (1991). Dalrymple's The Age of the Earth, published by the Stanford University Press, Stanford, Calif., Pág. 492.
- Bronger, D. (2004). *Metropolen, Megastädte, Global Cities. Die Metropolisierung der Erde.* Darmstadt: Wissenschaftliche Buchgesellschaft. Pág. 216.
- CAF (Banco de Desarrollo de América Latina), (2018), Ciudades intermedias, trampolín para el desarrollo sostenible, consultado el 17 de marzo del 2019 en <https://www.caf.com/es/conocimiento/blog/2018/08/ciudades-intermedias-trampolin-del-desarrollo-sostenible/>

- Castells, M. (1974). *La cuestión urbana*. Madrid: Siglo Veintiuno de España Editores, S.A. Publicado originalmente en francés en 1972 (La Question Urbaine). Primera edición en español, Ciudad de México, México.
- Carmona, M.C. (1991). *Derecho ecológico*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Carrasco, L.; Costa, N.; Lino, G.L.; Palacios, S. (2007). *Mafia verde, ambientalismo, nuevo colonialismo*. Ciudad de México: CAPAX DEI y MSIA, Traducción de Luis Nava y Ángel Palacios Zea, Revisión de Marivilia Carrasco.
- Cornelius, C.; Blamey, K. (1998). *The Imaginary Institution of Society*, Massachusetts, USA: Institute of Technology Press.
- De Pina, R.; De Pina Vara, R., (2000). *Diccionario de derecho*. Ciudad de México: Editorial Porrúa, Vigésimonovena Edición, Actualizada por Juan Pablo De Pina García.
- Domínguez, J.A. (2013). *El régimen de propiedad y condominio en el Distrito Federal, regulación legal cada vez más deficiente*. Ciudad de México: Librería Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios.
- Eibenschutz, R. (1997). *Bases para la planeación de la Ciudad de México*, Tomo 2. Ciudad de México: UAM-Porrúa.
- Ewald, F. (1996). Humanins et non-humains: moral d'une coexistence, en J. Theys y B. Kalaora (Editores), título en español La tierra ultrajada: los expertos son formales, traducción de La terre outrage Les Experts sont formels. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica. Pp. 163-167.
- Feria, J.M. (2004). *Problema de definición de las áreas metropolitanas en España*. Madrid: Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles (A.G.E. Núm. 38).
- Fernández, F. (Julio, 2006). *Iniciativa de Reforma a la Ley General de Asentamientos Humanos*. Ciudad de México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión.
- Galván, F.J.; Correa, M.C.; García, R.D.M. (2008). *Prontuario sobre legislación de residuos en México, preguntas y respuestas so-*

- bre legislación de residuos y recopilación de la legislación de residuos vigente, SEMADES-CAABSA EAGLES.* Guadalajara, Jalisco: Ediciones Arlequín.
- García, N. (1990). *Culturas Híbridas. Estrategias para entrar y salir de la modernidad.* Ciudad de México: Grijalbo.
- Garrocho, C.; Sobrino, J. (1995). *Sistemas metropolitanos: nuevos enfoques y prospectiva.* Zinacantepec, Estado de México: El Colegio Mexiquense-SEDESOL.
- Gaytán, C. (1972). *Antología Crítica de las Siglas en México.* Ciudad de México: Editorial Diana.
- Geddes P.; Turner B.S., (1915). "Cities in Evolution: an introduction to the town planning movement and to the study of civics".
- Gianni, V. (1981). *Al di là del soggetto.* Milán, Italia: Feltrinelli.
- Giddens, A. (2003). *La constitución de la sociedad, bases para la teoría de la estructuración.* Buenos Aires: Amorrortu Editores.
- Gilles, L. (2000). *La era del vacío: ensayo sobre el individualismo contemporáneo.* Barcelona: Editorial Anagrama.
- González, J.A. (2005). Reflexiones sobre el uso del lenguaje en ecología medio ambiente y biología de la conservación. En *Revista Elementos, Ciencia y Cultura*, Número 67-volumen 12 (Enero-Marzo) Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, Puebla, México. Pp.3-11.
- Gossé, M. (1994). *El desarrollo sustentable: Del Pleonasma a la Metáfora.* Puebla de Zaragoza: Emérita Universidad Autónoma de Puebla.
- Gottmann, J. (1961). "Megalopolis: The Incredible City", Twentieth Century Fund, United State of America.
- Green Tal S.A. (mayo 20, 2015). Diccionario de términos ambientales, consultado en el sitio web: <http://www.ambientum.com/diccionario/listado/diccionario.asp?letra=a#>
- Gurrero, M. (2001). *El agua*, Tercera Edición, Colección La ciencia para todos, número 102, Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica-Secretaría de Educación Pública-CONACYT.
- Guillén Romo, A. (1988). *Planificación Económica a la mexicana.* Ciudad de México: Editorial Nuestro Tiempo.

- Guimaraes, R. (1994). “El Desarrollo Sustentable: ¿Propuesta alternativa o retórica neoliberal?”. Santiago de Chile: En *Revista EURE*, XX-61.
- Guzmán, P. (2006). *Introducción al análisis económico del derecho ambiental*. Bogotá, Colombia: Universidad Externado de Colombia.
- Harvey, D. (2013). *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. Madrid: Akal.
- Heineberg, H. (2005). Las metrópolis en el proceso de globalización. Biblio 3w. Barcelona: En *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, Vol. x, número 563.
- Herzer, H. (2005). *Situación del hábitat de los municipios del área metropolitana del Rosario en materia de suelo y vivienda*. Santiago de Chile: CEPAL-ONU.
- Hiernaux, D.; Lindon N.A. (1993). El concepto de espacio y el análisis regional. Ciudad de México: En *Secuencia, Revista de Historia y Ciencias Sociales*, Instituto Mora.
- Hobsbawm, E.J. (1995). *The Age of Extremes. The short twentieth century 1914-1991*. Barcelona: Crítica.
- Iracheta. (1998). *Las políticas descentralizadoras en México, 1983-1993. Logros y desencantos*. Ciudad de México: Miguel Ángel Porrúa. Pp. 18-39.
- Jalomo, F. (2016). *El acceso equitativo al agua en zonas metropolitanas: Guadalajara 2006-2012*. Guadalajara Jalisco: Colección Letras Académicas del Sindicato de Trabajadores Académicos-Universidad de Guadalajara (STAUDEG). Universidad de Guadalajara.
- (2018). *Derecho al medio ambiente: realidades y retos en el México de hoy*, en Moreno González, María Guadalupe y López Pedroza, María Guadalupe (coords.), *Balance y prospectiva sociopolítica de México para el sexenio 2018-2024*. Guadalajara, México: Editorial CUCSH-Universidad de Guadalajara.
- Jalomo, F.; González, D. (2014). “Del Siglo de las Luces al Siglo de la Urbanidad: Introducción a la metrópolis” en González Romero Daniel y Partida Rocha Raquel Edith (Coordinadores),

- La ciudad metrópoli, Guadalajara: su presente y escenarios.* Guadalajara, Jalisco: Colección Posgrados PNPC, Universidad de Guadalajara. Pp. 83-98.
- Jalomo, F.; Mariscal, R. (2017). *Diccionario sobre Desarrollo sustentable y derecho al medio ambiente: Siglas, acrónimos y conceptos.* Guadalajara, México: Editorial CUCSH-Universidad de Guadalajara.
- Jolly, J.F. (2008). *Regir el territorio y gobernar los territorios. Políticas públicas, gobernanza y territorio: vivienda de interés social, servicios públicos domiciliarios y educación.* Bogotá: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.
- Lacour, C.; Puissant, S. (1999). *La metropolización, diversidad, crecimiento y fracturas.* Coll. Villes. Barcelona: Ed Anthropos.
- Leroy S. (2000). "Sémantiques de la métropolisation". En *L'Espace Géographique*, número 1. volumen 29/JSTOR, [www.jstor.org/stable/44380773](http://www.jstor.org/stable/44380773)
- Lewis, R. (1938). *The Culture of Cities.* (La cultura de las ciudades) New York, USA: A Harvets Book.
- Lino, G.L. (2010). *El fraude del calentamiento global, un fenómeno natural fue convertido en una falsa emergencia mundial.* Río de Janeiro, Brasil: CAPAX DEI y MSIA, Traducción de Luis Nava, Prefacio de Luiz Carlos Baldicero Molion.
- López, O. (2004). La sustentabilidad urbana. Bogotá, Colombia: En *Revista Bitácora Urbano Territorial*, volumen 1, número 8, enero-diciembre, Universidad Nacional de Colombia. Pp. 8-14.
- Mariscal, R.; Orozco, J.Z.; Chávez, R.; Reynoso, E. (2007). *El régimen de propiedad en condominio.* Guadalajara, México: Universidad de Guadalajara, Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades.
- Meadows, D. (1992). *Más allá de los límites del crecimiento.* Ciudad de México: Editorial Aguilar.
- Moller, R. (2006). *Transporte urbano y desarrollo sostenible en América Latina, el ejemplo de Santiago de Cali, Colombia.* Cali, Colombia: Colección Ciencias Físicas, Exactas y Naturales, Programa Editorial Universidad del Valle.

- Moreno Arellano, G.; Mendoza Sánchez, P.; Ávila Forcada, S., (Compiladoras). (2002). *Impuestos ambientales, lecciones en países de la OCDE y experiencias en México*. Ciudad de México: SEMARNAT-INE.
- Moriconi-Ebrard F. (1996). *L'urbanisation du monde*. Paris: Anthropos, Col. Villes.
- Morse, R. (1997). *La investigación reciente sobre urbanización latinoamericana examen selectivo y comentario*. Buenos Aires: SIAP.
- Naciones Unidas. (2000). *ABC de las Naciones Unidas*, Editorial de la División de Noticias y de Medios de Comunicación del Departamento de Información Pública de las Naciones Unidas, Nueva York, NY, USA.
- ONU-HÁBITAT. (2008). Brochure ONU-HÁBITAT, consultado el 17 de marzo del 2019 en [http://www.un.org/es/events/habitat-day/pdfs/ONU-HÁBITAT\\_brochure.pdf](http://www.un.org/es/events/habitat-day/pdfs/ONU-HÁBITAT_brochure.pdf)
- (2016). Conferencia Hábitat III, La nueva agenda urbana, consultado el 17 de marzo del 2019 en <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Brochure-Espa%C3%B1ol-Web-final.pdf>
- Olaez, E.O. (2012). *Manual práctico de derecho ambiental*. Guadalajara, México: IURA Protecta Natura Ediciones.
- Ortiz, S.M. (2016). *Indicadores para el Desarrollo Urbano Sostenible, el caso del Estado de Jalisco, México*. Madrid: Editorial Académica Española.
- Padilla, J.T. (2005). *Educación Superior: ¿bien público o bien de mercado?* Guadalajara, México: Universidad de Guadalajara, Guadalajara.
- (2005). *Políticas globales y educación*, Universidad de Guadalajara, Guadalajara, Jalisco, México.
- (2007). *La seducción simbólica. Estudios sobre el Imaginario*. Guadalajara, México: Universidad de Guadalajara.
- Prado, G.J. (2004). *La protección jurídica del medio ambiente*. Bogotá, Colombia: En *Revista Universitas*, Pontificia Universidad Javeriana. Pp. 85-100.

- Real Academia Española. (2014). Diccionario de la lengua española consultado en <http://lema.rae.es/drae/?val=MEDIO+AMBIENTE>
- Ribbeck, E. (2005). “Ciudades mundiales y Mega-ciudades”. Ciudad de México: en Memoria Digital del I Seminario de Urbanismo Internacional, ponencia presentada el día 14 de marzo de 2005, Departamento de Evaluación del Diseño en el Tiempo, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.
- Ríos, C. (2006). *Coordinación metropolitana y cambio institucional: el caso del Instituto de Planeación de la Zona Metropolitana de Guadalajara*. Zapopan, México: El Colegio de Jalisco.
- Rodríguez Bautista, J.J. (2006). *La nueva economía y sus efectos en la ciudad de Guadalajara. La última década del siglo XX*. Guadalajara, México: Universidad de Guadalajara.
- Rodríguez, A.; Oviedo, E. (2001, mayo). Gestión urbana y gobiernos de áreas metropolitanas. Santiago de Chile: en *Revista Serie medio ambiente y desarrollo*, núm. 34, ONU-CEPAL-ECLAC.
- Rodríguez, I.; Govea, H. (2006). El discurso del desarrollo sustentable en América Latina. Caracas: *Revista Venezolana de Economía y Ciencias Sociales*, Universidad Central de Venezuela. Pp. 37-63.
- Ruano, M. (2000). *Eco urbanismo y entornos humanos sostenibles, 60 Proyectos*. Barcelona: Ed. Gustavo Gili.
- Sánchez, N. (2004). *Desarrollo urbano y derecho ambiental*, Editorial Porrúa, Distrito Federal, México.
- \_\_\_\_\_. (2013). *Derecho ambiental*. Cuarta Edición, Ciudad de México: Editorial Porrúa.
- Sassen, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton, Nueva Jersey, EU: Universidad de Princeton.
- SEDESOL-CONAPO-INEGI, (2004 y 2005). *Delimitación de las zonas metropolitanas de México*. Ciudad de México: SEDESOL-CONAPO-INEGI.

- Sobrino, J. (2003). "Zonas metropolitanas de México en 2000; conformación territorial y movilidad de la población ocupada". Ciudad de México: En *Estudios demográficos y urbanos*. Vol.18, número 3. El Colegio de México.
- Thomas, E. (2000). *Metropolis – Der Filmklassiker von Fritz Lang*. Hamburgo; Alemania: Europa Verlag.
- Torres, F. (Coordinador). (2011). Técnicas para el análisis regional. Desarrollo y aplicaciones, Problemas del desarrollo. Ciudad de México: En *Revista Latinoamericana de Economía*. UNAM, volumen 28, Núm. 109.
- Tretreault, D. (2004). Una taxonomía de modelos de desarrollo sustentable. Guadalajara, México: En *Revista Espiral*, Estudios sobre Estado y Sociedad, Universidad de Guadalajara. Volumen 10, Núm. 29. Pp.45-80.
- UN. (2018). Revision of World Urbanization Prospects, United Nations Department of Economic and Social Affairs Population Division, consultado el 17 de marzo del 2019 en <https://www.un.org/development/desa/publications/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>
- UNICEF. (2012). The State of the World's Children 2012: Children in an Urban World. United Nations. Ver <https://www.unicef.org/sowc2012>
- Unikel, L.; Ruiz, C.; Garza, G. (1978). *El desarrollo urbano en México, diagnóstico e implicaciones futuras*. Ciudad de México: El Colegio de México.
- Villa, M.; Rodríguez, J. (1997). "Dinámica socio-demográfica de las metrópolis latinoamericanas durante la segunda mitad del siglo XX". Santiago de Chile: Repositorio Cepal ([repositoriocepal.org/bitstream/handle/11362/121518/NP65-03\\_es.pdf](http://repositoriocepal.org/bitstream/handle/11362/121518/NP65-03_es.pdf))
- Wolfe, M. (1966). Some implications of recent changes in urban and rural settlement patterns in Latin America, CEPAL, Santiago de Chile, Chile. (Ver repositorio CEPAL.org/[browe/valve=wolfe](http://browe/valve=wolfe))
- Zentella, J.C. (2005, mayo-agosto). Relaciones intermunicipales y gobernabilidad urbana en las zonas metropolitanas de Mé-

xico: el caso de la Zona Metropolitana de Xalapa. Ciudad de México: En *Estudios demográficos y urbanos* 59, vol. 20, número 2. Pp. 229-267.

Zygmunt, B. (1999). *Modernidad líquida*. Buenos Aires, Argentina: Fondo de Cultura Económica.

### **José Trinidad Padilla López**

Recibió el Doctorado Honoris Causa en ciencias sociales por la Universidad Kyung Hee, Seúl de Corea del Sur en 2004 y el Doctorado Honoris Causa por parte de la Universidad Soka de Japón. Actualmente es Director de la Biblioteca Pública Juan José Arreola, además es Profesor Investigador Titular “C” de tiempo completo de la Universidad de Guadalajara. Entre su experiencia curricular destaca que fue Rector General de la Universidad de Guadalajara (2001-2006), Diputado Federal por el VIII Distrito del estado de Jalisco en el periodo 2009-2012, Presidente del comité ejecutivo nacional del Movimiento Nacional Tecnológico Universitario, Diputado Local en el Congreso del estado de Jalisco presidiendo la Comisión de Desarrollo Urbano, se desempeñó como Procurador de Desarrollo Urbano del estado de Jalisco (2016-2019). Entre sus publicaciones, conferencias, cursos y trabajos de investigaciones ha contribuido en temas como Innovación y Gobernanza, La seducción simbólica, Estudios sobre el Imaginario, bien público o bien mercado, fiscalización superior en México y el mundo, entre otros temas.

### **Francisco Jalomo Aguirre**

Obtuvo el Premio al Mérito Ambiental en 2016 que otorga el Municipio de Guadalajara por su labor en docencia e investigación académica a favor del cuidado del medio ambiente. Es Doctor en Ciudad, Territorio y Sustentabilidad, Maestro en Desarrollo Local y Territorio y Abogado especialista en derecho ambiental por la Universidad de Guadalajara. Como parte de sus estudios ha desarrollado estancias de investigación en el Instituto del Conurbano de la Universidad Nacional de General Sarmiento en Buenos Aires y en la Maestría en Gestión Ambiental Metropolitana por la Universidad de Buenos Aires en Argentina y en la Especialización en Gobierno y Gestión Pública Territorial en la Pontificia Universidad Javeriana en Bogotá, Colombia. Además, ha cursado e impartido varias conferencias, ponencias, cátedras, diplomados, talleres, cursos y seminarios, y ha publicado diversos textos, todo lo relativo al derecho ambiental, el desarrollo sustentable, la ética y el derecho, el espacio público, el desarrollo local, el patrimonio industrial y la gestión ambiental metropolitana. Entre sus actividades curriculares también destaca la experiencia que tiene el haber sido funcionario público estatal y municipal y asesor legal en áreas relati-

vas al derecho ambiental y el desarrollo sustentable, siendo actualmente el Coordinador del Doctorado en Geografía y Ordenación Territorial del CUCSH de la Universidad de Guadalajara, que pertenece al Padrón Nacional de Posgrados de Calidad del CONACYT en México.

### **Rosalinda Mariscal Flores**

Actualmente es Profesora Investigadora Titular “C” de tiempo completo, Presidente de la Asociación de Maestros en Derecho de Jalisco A.C., Secretaria General de la Federación de Asociaciones de Abogados de Jalisco y Directora y Fundadora de la Escuela Preparatoria Núm. 16 de la Universidad de Guadalajara. Licenciada en Derecho y Maestra en Derecho Civil y Financiero, ambas por la Universidad de Guadalajara. También es Maestra en Derecho Administrativo por la Universidad de San Pablo CEU ubicada en Madrid, España y Doctora en Ciencias por el Centro Universitario de los Altos, de la Universidad de Guadalajara y Candidata a Doctora en Derecho Administrativo por la Universidad de San Pablo CEU de Madrid, España. Entre sus actividades académicas y de investigación ha cursado, impartido y desarrollado varias conferencias, ponencias, cátedras, diplomados, talleres, cursos, proyectos y semanarios y ha publicado diversos textos, todo relativo a la propiedad en condominio, evolución del derecho en América Latina, filosofía del derecho, teoría de la constitución, genética médica, derecho familiar, discriminación, enfermedades genéticas, neurológicas y metabólicas, diversidad sexual, transgénicos, ética y biogenética legal, clonación y derechos de la personalidad, migración. Entre los múltiples reconocimientos y premios que ha recibido es posible mencionar la Presea Ignacio L. Vallarta por su distinguida labor docente en el Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades, Presea de la Mujer en el Área de Educación de parte del Ayuntamiento Constitucional de San Pedro Tlaquepaque, Presea Sor Juana Inés de la Cruz por parte del antiguo Hospital Civil de Guadalajara “Fray Antonio Alcalde” por su loable labor en esa institución.

*Desarrollo sustentable, ciudad y  
régimen de propiedad en condominio*  
se terminó de editar en octubre de 2019  
en los talleres de Pandora Impresores  
Caña 3657, Col. La Nogalera, CP 44470  
Guadalajara, Jalisco.

Tiraje: 1 ejemplar.

Diagramación: Margarita González.  
Corrección: Jovany Escareño Dávalos y  
Fernando Acosta Riveros.

En esta obra, se vinculan el desarrollo sustentable con el fenómeno urbano que caracteriza la época contemporánea. Dos temas muchas ocasiones tratados de forma separada, pero que en simbiosis permiten comprender de mejor forma la realidad y retos que hoy por ejemplo tiene la especie humana.

Tanto el tomo I, como el II, que conforman el grueso de este trabajo, intentan constituirse como un ejercicio de análisis al respecto de la sustentabilidad en las ciudades y su relación con el crecimiento vertical, tendencia hoy vigente en muchas latitudes del planeta.

Así, el tomo I que hoy tiene en sus manos el lector, está a punto de sumergirlo, quizás por primera vez, en la comprensión del desarrollo sustentable y en la relación que ello guarda con los espacios urbanos. Rematando con una serie de aproximaciones entre sustentabilidad, ciudad y régimen de propiedad en condominio, que proponen los que escriben estas líneas y, que dan paso al tomo II.

