

La débil cultura condominal de la Sección 1 del Fraccionamiento Misiones de San Francisco, Puebla y su reflejo en la habitabilidad urbana

Adriana Cabrera Velázquez¹

Julia Judith Mundo Hernández²

Gloria Carola Santiago Azpiazu³

Resumen

El conjunto habitacional Misiones de San Francisco está ubicado en la periferia noroeste de la ciudad de Puebla, en los Municipios de Coronango y Cuautlancingo. Colinda con la planta Volkswagen y la zona industrial FINSA, cuenta con 14,000 viviendas distribuidas en 12 secciones, tiene 48,000 habitantes. Casas GEO construyó este conjunto en el 2007 bajo el concepto DUIS (Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables), concepto creado por el gobierno federal y promovido por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) e INFONAVIT; surgió como alternativa para dotar de vivienda de manera rápida a la población mejorando su calidad de vida.

Misiones de San Francisco es una segmentación urbana que consiste en vivienda vertical y horizontal, ciclovías, parques, espacios deportivos, comercios, una escuela, vasos reguladores y una planta tratadora de agua. Sin embargo, a quince años de su creación, el conjunto habitacional se ha deteriorado: las ciclovías y aceras han sido invadidas por comercio informal, las áreas verdes están en mal estado, existe vandalismo, la planta de tratamiento de agua no funciona y el vaso regulador almacena aguas negras, fauna nociva y un ambiente de inseguridad provocado principalmente por la invasión de viviendas desocupadas y la falta de alumbrado público; es un conjunto segregado ya que se encuentra rodeado de campos de cultivo y está a 12,57 km de distancia de la zona centro del Municipio de Cuautlancingo, los divide el periférico y la autopista México-Puebla; esta separación dificulta el acercamiento con las autoridades de gobierno para la mediación de conflictos y gestión de mejora de los servicios públicos.

El presente trabajo se orienta al análisis de la débil cultura condominal que existe en la Sección 1 de este conjunto habitacional y la única que pertenece al Municipio de Cuautlancingo, las once restantes pertenecen al Municipio de Coronango. La escasa participación vecinal en la Sección 1 ha impedido el fortalecimiento de la cultura condominal, lo cual ha impactado negativamente en la habitabilidad urbana, reflejándose en el mal estado del espacio público. Aquí se presenta un análisis del efecto urbano y social de una organización vecinal débil, de una limitada e incipiente cultura condominal y del desconocimiento de los instrumentos legales del régimen de propiedad en condominio; como resultado se observa una incapacidad de las autoridades de gobierno para atender las

¹Maestría, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, adriana.cabrerav@alumno.buap.mx

²Doctorado, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, julia.mundo@correo.buap.mx

³Doctorado, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, carola.azpiazu@correo.buap.mx

problemáticas que acontecen en la sección, así como el incumplimiento de las obligaciones de sus habitantes.

Se tiene como objetivo final proponer alternativas que fortalezcan la cultura condominal a partir de la participación de la comunidad; para lograr una mejora en la habitabilidad urbana del espacio público. Con base a entrevistas y encuestas aplicadas a los habitantes de las Sección 1, se han detectado diversas necesidades, a partir de las cuales se llevarán a cabo talleres para capacitar a integrantes de mesas directivas para mejorar la gestión de los asuntos administrativos de su sección ante las autoridades de gobierno, así como actividades culturales y de recreación que fortalezcan el tejido social y el sentido de pertenencia de sus habitantes.

Conceptos clave: Cultura condominal, habitabilidad urbana, Calidad de vida urbana.

Introducción

Este trabajo de investigación analiza los efectos y causas de la débil cultura condominal, así como su reflejo en la habitabilidad urbana de la Sección 1 del Fraccionamiento Misiones de San Francisco perteneciente al Municipio de Cuautlancingo Puebla.

Casas GEO construyó este conjunto habitacional bajo el concepto de DUIS (Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables), consta de 12 secciones, las cuales fueron construidas en tres grandes etapas; Misiones de San Francisco está bajo el régimen de propiedad en condominio. La mayor parte del conjunto está ubicado en el Municipio de Coronango, y únicamente la Sección 1 pertenece al municipio de Cuautlancingo, colinda con la planta armadora Volkswagen y su zona industrial FINSA (Mapa 1).

Mapa 1. Ubicación del Fraccionamiento Misiones de San Francisco



Fuente: INEGI, 2016

Los DUIS fueron considerados como el gran reto urbano, ya que buscaron contribuir con el desarrollo sustentable, construyendo desarrollos urbanos con infraestructura y servicios adecuados para sus habitantes, de este modo formar ciudades sustentables que les brindaran mejoras en el aspecto, económico, social, ambiental y urbano. El Desarrollo sustentable es el proceso que responde a objetivos y metas universales de transformación social, concilia tres ejes o tipos fundamentales de sustentabilidad: económico, ecológico y social, los cuales se interconectan con los criterios viable, sustentable y equitativo. Se trata de ámbitos de sustentabilidad inherentes al concepto de desarrollo sostenible, fuertemente relacionados entre sí⁴.

Se consideró como una estrategia de transversalidad denominada Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) como una política pública que permitiría otorgar apoyos para la puesta en marcha de nuevos polos de Desarrollo Regionales a lo largo del país, siguiendo tres ejes para alcanzar la sustentabilidad (Gráfico 1).

Gráfico 1. Ejes de sustentabilidad en el DUIS

Fuente: Vivir Mejor, Gobierno Federal, 2011

Misiones de san Francisco, a pesar de ser un conjunto habitacional ubicado en la periferia de la ciudad, se construyó con el equipamiento urbano necesario para satisfacer el bienestar de sus habitantes en cuanto empleo, educación, espacios públicos, vida comunitaria, salud y seguridad. Misiones cuenta con una escuela, locales comerciales, parques, canchas deportivas, ciclovías, casetas de vigilancia nombradas “Tecalli”, vialidades pavimentadas, mega cisternas, vasos reguladores de agua y planta tratadora de agua.

En 2010, Casas GEO evoluciona hacia la sostenibilidad bajo la perspectiva de “crear el mejor lugar” en comunidades que ofrecieran todos los satisfactores de bienestar sin comprometer a las generaciones futuras en los ámbitos económico, social y ambiental⁵.

⁴ (Espacios naturales y desarrollo sustentable, 2014)

⁵ (GEO, S.A.B. de C.V. , 2011)

Fomentó la densificación y verticalización, esto con el fin de reducir el impacto ambiental de terreno urbanizado, movimientos de tierra u otros que de antemano pretendieron optimizar a través de esta tipología de vivienda. En la siguiente imagen se muestran las características de esquema DUIS en los desarrollos construidos por la corporación GEO, en los que resaltaban la construcción de ciclovías y vasos reguladores de agua, tal como se proyectó en el conjunto habitacional Misiones de San Francisco en Cuautlancingo Puebla (Imagen 1).

Imagen 1. Concepto de DUIS adoptado por Casas GEO

Fuente: Corporación GEO, 2011

Durante la primera etapa de construcción de Misiones, todo parecía fluir con éxito, ya que la mayoría de las viviendas eran adquiridas por trabajadores de la planta armadora Volkswagen y parque industrial FINSA; el conjunto habitacional lucía con fachadas coloridas, con parques verdes, con mobiliario funcional y ciclovías libres de comercio ambulante e incluso organizaban caminatas y otras actividades organizadas por la desarrolladora, la cual seguía construyendo al por mayor viviendas en las diferentes secciones⁶.

Con el paso del tiempo, en las siguientes dos etapas de construcción del conjunto, los habitantes reportaban al administrador condominal encargado del mantenimiento, deficiencias en cuanto al servicio de agua potable, en la tercera etapa de construcción del conjunto, la empresa GEO deja construcciones inconclusas en los espacios públicos y se retira de Misiones dejando a sus habitantes con numerosos problemas⁷.

Los habitantes de Misiones de San Francisco al no sentirse escuchados y atendidos por las autoridades de gobierno, se han visto en la necesidad de realizar numerosas denuncias públicas ante diversos medios de comunicación para manifestar los problemas y acontecimientos negativos que han surgido en su conjunto habitacional. Han tenido una organización vecinal débil, el individualismo predomina de forma notoria en sus 12 secciones, la mayoría de los habitantes se muestran indiferentes ante los temas que competen para la mejora de su conjunto habitacional.

Su débil organización vecinal no ha permitido fortalecer la cultura condominal, ya que el tejido social se ha ido deteriorando. Las mesas directivas, habitantes y autoridades no han

⁶ (Cabrera, 2019)

⁷ (Cabrera, 2019)

tenido la capacidad para gestionar los asuntos condominales, esto ha afectado directamente a la habitabilidad urbana, ya que al no tener una gestión efectiva, los problemas se siguen agravando, esto repercute en la calidad de vida urbana de los habitantes, ellos son quienes padecen directamente de la deficiencia de los servicios públicos y de su entorno deteriorado por la falta de mantenimiento y atención de las autoridades locales a estos problemas.

Una de las secciones más vulnerables es la Sección 1; sin embargo, el conocimiento de su representante vecinal en temas de organización vecinal ha permitido encaminar la gestión en buena dirección a pesar de tener una comunicación deficiente con las autoridades y poca participación de sus condóminos.

Antecedentes del conjunto habitacional Misiones de San Francisco

Misiones fue creado con la finalidad de contribuir a la oferta de vivienda para los trabajadores de la planta armadora de la Volkswagen y el parque industrial FINSA. La armadora VW y su parque tecnológico FINSA concentra el mayor número de trabajadores de la industria manufacturera en Puebla; este conjunto fue un megaproyecto habitacional, prometía ser un buen lugar para vivir.

La venta de vivienda fue exitosa, ya que promovían la existencia de tres lagos, que en realidad se tratan de vasos reguladores de agua con una planta tratadora. Misiones cuenta con 15 parques con juegos lúdicos, áreas deportivas y gimnasios al aire libre, distribuidos en las diferentes secciones. Este concepto de DUIS ofrecían para su época una calidad de vida única para este tipo de conjuntos habitacionales con vivienda económica que, por lo regular carecían de espacios públicos equipados y agradables para sus habitantes.

Misiones ocupa una superficie total de 688, 997.92 m², las 12 secciones de este conjunto habitacional se fueron construyendo progresivamente en tres etapas que, ocuparon los terrenos de cultivo de maíz de productores ejidales de los municipios de Coronango y Cuautlancingo. La primera etapa comenzó en el año 2007 al 2009, durante la cual se construyeron las primeras 4 secciones; del año 2009 al 2012 surgió la segunda etapa, en esta se construyeron 5 secciones más; en la tercera etapa se construyeron las últimas 4 secciones, abarcó del año 2012 al 2014, cuando GEO se declaró en quiebra financiera, sin haber concluido este nuevo desarrollo habitacional⁸.

El Mapa 2 muestra la ubicación de las tres etapas, donde etapa 1 está indicada como E-1, etapa 2 como E-2 y etapa 3 como E-3.

⁸ (Cabrera, 2019)

Mapa 2. Ubicación de las tres etapas del conjunto habitacional Misiones de San Francisco.



Fuente: elaboración propia, usando Google maps.

En su primer etapa, el diseño arquitectónico y urbanístico del conjunto era muy atractivo y agradable, el concepto es bajo la temática Colonial Mexicano, con algunos mosaicos de talavera, con colores vistosos en las fachadas de las viviendas, aunque hoy en día luce descuidado y vandalizado; los jardines y camellones se mantenían limpios, las ciclovías impulsaban la implementación de la metodología de Desarrollos Orientados al Transporte Sustentable (DOTS), plazuelas y andadores favorecían la vida recreativa y salud física de quienes habitaban en Misiones, sin embargo hoy en día ya no es posible, ya que a partir de la tercer etapa de su construcción, las vialidades principales comenzaron a ser invadidas por el comercio informal liderados por antorcha campesina y la organización 28 de octubre (Imagen 3).

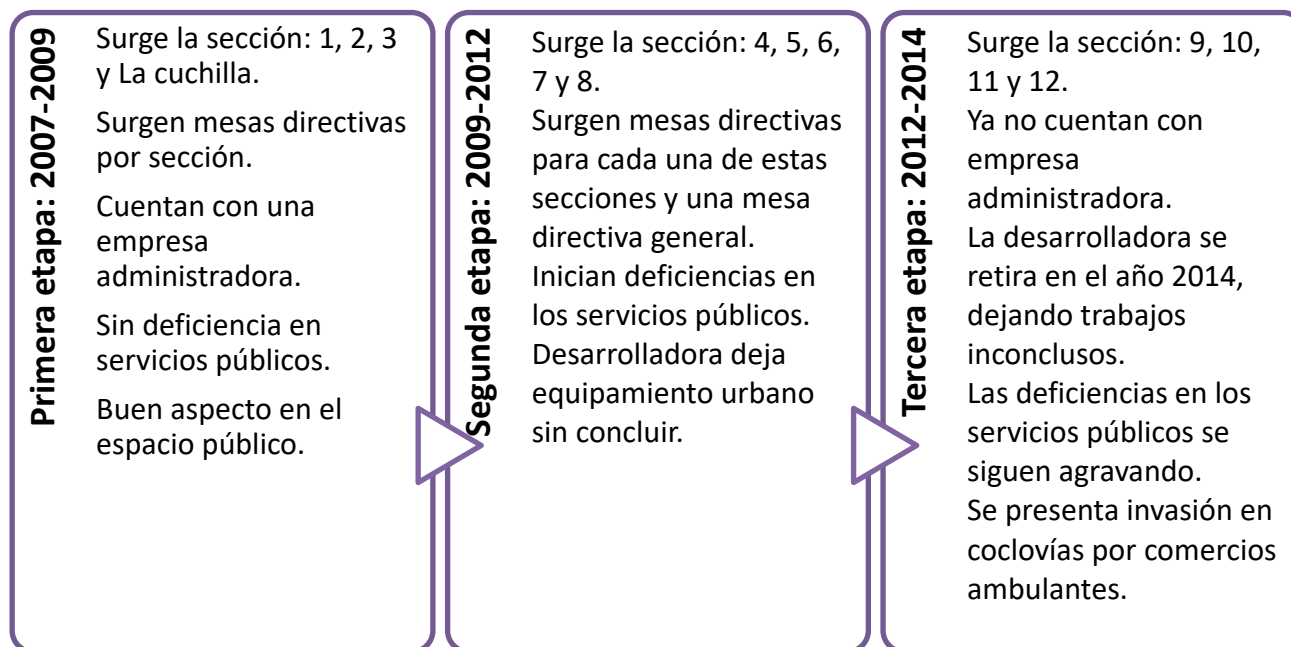
Imagen 3. Características del espacio público, del antes y en la actualidad.



Fuente: página de Facebook vecinos Misiones de San Francisco, 2019

El siguiente gráfico muestra la línea de tiempo de construcción del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, así como el aspecto y modificaciones de sus secciones a lo largo de estas etapas.

Gráfico 2. Línea de tiempo de la construcción de Misiones de San Francisco.



Fuente: Elaboración propia

Misiones se ha vuelto vulnerable ante actos delictivos, la inseguridad pública prevalece, por lo que los habitantes temen hacer uso del espacio público. Las mesas directivas de cada sección han gestionado las problemáticas, tratando de reportar y denunciar los casos de actos vandálicos ante las autoridades de gobierno, sin obtener éxito.

Caso de estudio: La Sección 1 del conjunto Habitacional Misiones de San Francisco

La Sección 1 colinda con calle Arborada y calle Jesuitas cercana al canal perteneciente al Río Atoyac; es una de las doce secciones que pertenecen a Misiones de San Francisco, fue la segunda sección que se construyó en este mega desarrollo, se hizo entrega de casas a partir del 2009; cuenta con 651 viviendas, originalmente todas eran de un solo nivel, con una dimensión de 47 m² de construcción y una cochera, su valor en el año 2009 era de \$385,000.00, en el año 2021 su costo era de \$450,000. Gran parte de los habitantes provienen de otras ciudades y trabajan cerca de la planta armadora VW.

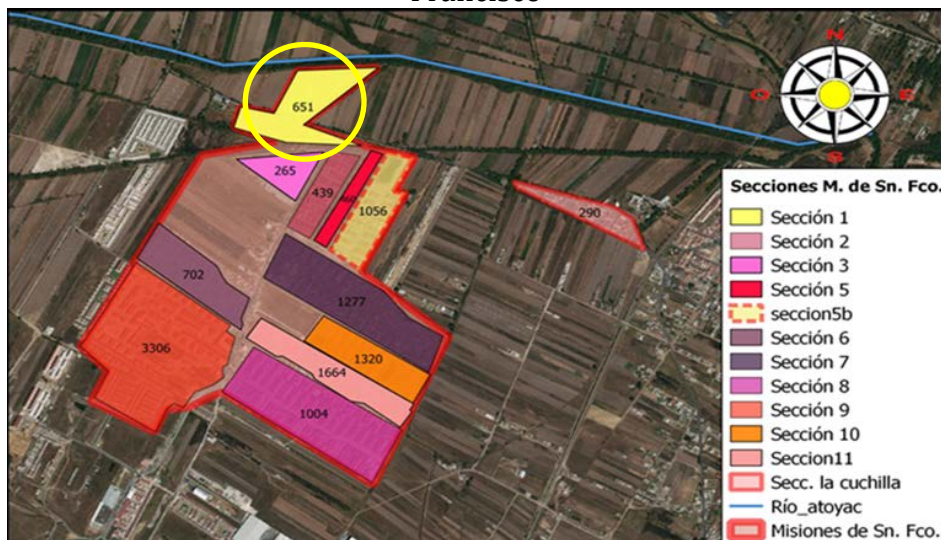
Consta de viviendas en horizontal con dos recamaras, sala comedor, cocina, un baño y patio de servicio; sus fachadas son con colores variados y llamativos, los cuales sobresalen y hacen que el ambiente en cuanto al aspecto visual no sea rígido y uniforme. En la siguiente imagen se muestra la tipología de vivienda de la Sección 1 y el estado inicial de como lucían.

Imagen 4. Tipología de la vivienda de Sección 1

Fuente: propiedades.com, 2021

Es una sección abierta con un acceso el cual cuenta con una caseta de vigilancia, este colinda con la calle Arborada, la sección cuenta con ciclovías, parques y una cancha deportiva; en la Sección 1 se encuentra la planta tratadora de agua la cual tendría como función limpiar el agua captada por los vasos reguladores⁹, la cual desemboca en el canal del río Atoyac. La siguiente imagen muestra la ubicación de las doce secciones de Misiones de San Francisco y el número de viviendas de cada una de estas. La Sección 1 se encuentra, señalada con círculo amarillo e indica que cuenta con 651 viviendas.

Mapa 3. Ubicación de las doce secciones del conjunto habitacional Misiones de San Francisco



. Fuente: elaboración propia, usando Google maps, 2022.

Actualmente la Sección 1 tiene un aspecto descuidado y vandalizado, las viviendas han sido invadidas, otras están en completo abandono; algunos condóminos han optado por modificar sus viviendas sin respetar la tipología original y han auto construido, ampliado o realizado otras modificaciones con materiales provisionales como madera o block, sin colocar acabados; también han modificado el uso del suelo habitacional por comercial, ya que han

⁹ La planta tratadora de agua y los vasos reguladores nunca cumplieron con su función, estos últimos fueron promovidos como lagos por la desarrolladora, sin embargo, en estos desembocan aguas negras, por lo cual la salud de los habitantes se ha visto afectada.

ocupado sus cocheras o parte de su sala comedor para volverlas en pequeñas misceláneas (Imagen 5).

Imagen 5. Aspecto actual de las viviendas en Sección 1



Fuente: Elaboración propia

Los habitantes de la sección 1 no se sienten seguros en su entorno ni en su espacio público, ya que se carece de seguridad pública y los actos vandálicos han aumentado. Sin embargo, existen actividades que son importantes para los habitantes, como las clases de catecismo impartidas a los niños de la sección; se realizan a pesar de ser una zona de riesgo, ya que este espacio colinda con un canal de riego y la protección perimetral solo consta de una malla ciclónica dañada y de llantas viejas, las ciclovías ya no son visibles por la pintura gastada (Imagen 6). Los parques y cancha deportiva lucen descuidados, ya que el mobiliario está deteriorado, los juegos infantiles ya no son funcionales y por las noches estos espacios públicos son ocupados para llevar a cabo actividades inapropiadas por los jóvenes pertenecientes a la sección.

Imagen 6. Parque el triángulo, espacio en el que imparten clases de catecismo



Fuente: Elaboración propia

La planta tratadora de agua nunca ha funcionado, grupos vandálicos se han apropiado de este lugar y paulatinamente han desmantelado la maquinaria (Imagen 7). Nunca se procesó el agua captada por los vasos reguladores, la cual desemboca en el canal del río Atoyac; los muros han sido pintados con grafiti y actualmente se realizan actividades vandálicas y otras ilegales.

Imagen 7. Planta tratadora de agua vandalizada y desmantelada en S1



Fuente: Mesa directiva de la Sección 1 del Conjunto Habitacional Misiones de San Francisco

Problemática

Existe una escasa participación de sus habitantes y una débil gestión para resolver los problemas que acontecen en la sección 1; algunos de éstos son: deficiencias en los servicios públicos, espacios públicos vandalizados y deteriorados, invasión de vivienda, inseguridad en la vivienda y en el espacio público, grafitis en fachadas, modificaciones en la vivienda que rompen con la tipología original, uso comercial en algunas viviendas y débil participación de los habitantes y de las autoridades locales.

De acuerdo a lo anterior, se ha realizado el siguiente planteamiento del problema: La poca participación vecinal en la Sección 1 del Conjunto Habitacional Misiones de San Francisco ha impedido el fortalecimiento de la cultura condominal, lo cual ha impactado negativamente en la habitabilidad urbana, reflejándose en el mal estado del espacio público (Imagen 8).

Imagen 8. Estado actual de la Sección 1



Fuente: Elaboración propia

La posible causa del problema es la débil cultura vecinal en la Sección 1 que ha impedido la gestión adecuada de servicios públicos, ha generado indiferencia de sus habitantes en cuanto a los temas de organización vecinal, así como la incapacidad de las autoridades de gobierno para atender las problemáticas vecinales.

Metodología

Para llevar a cabo el desarrollo de la presente investigación y poder acercarse al objetivo general, se ha acudido a diferentes fuentes de consulta y de información; tanto fuentes directas e indirectas, con el privilegio de información obtenida en trabajo de campo, se ha partido del concepto de cultura condominal y habitabilidad urbana.

Fuentes directas: Entrevistas dirigidas a los actores clave, como habitantes e integrantes de mesa directiva de la Sección 1 y a servidor público especializado en el régimen de propiedad en condominio, perteneciente a la Procuraduría Social del Ciudadano de la Ciudad de México (PROSOC), observación de sitio, encuestas aplicadas a los habitantes de la Sección 1, la cual tiene como objetivo saber la percepción acerca de su habitabilidad urbana, conocer el nivel de su organización vecinal y cultura condominal.

Fuentes indirectas: Consulta bibliográfica de artículos, libros y tesis sobre participación vecinal, organización vecinal, cultura condominal y habitabilidad urbana, manuales sobre cultura vecinal y organización vecinal como el Modelo de Organización Vecinal del Infonavit, hemerografía de artículos impresos y periódicos digitales, revisión del Marco Jurídico, principalmente de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condómino.

Bases conceptuales para la comprensión y el análisis de la cultura condominal y su reflejo en la habitabilidad urbana de la Sección 1 del fraccionamiento Misiones de San Francisco.

A continuación, se presentan los conceptos de la cultura condominal, organización vecinal y habitabilidad urbana. Además, se analizan otros conceptos importantes para esta investigación: la calidad de vida urbana, desarrollo sustentable, régimen de propiedad en condominio y plusvalía; con el objetivo de lograr una mejor comprensión de las teorías y conceptos que fundamentan este trabajo de investigación.

La cultura vecinal es un proceso colectivo de conocimientos y de prácticas que permite a la organización vecinal tomar decisiones y efectuar acciones para mejorar las condiciones y la calidad de vida de las familias que habitan un territorio común¹⁰. Las prácticas consisten en llevar a cabo acciones y fomentar actitudes que permitan una sana convivencia en el marco del régimen de propiedad en condominio. Sus valores son el respeto, tolerancia, cumplimiento, participación y corresponsabilidad, y sus objetivos son la sana convivencia, mejor calidad de vida y la mejora de áreas de uso común¹¹. La organización vecinal (OV) es la figura que impulsa a la cultura condominal.

¹⁰ (Olmedo, 2014)

¹¹ (POEP, 2011)

La organización vecinal es la intermediaria entre los habitantes y las autoridades de gobierno locales y se encarga de presentar ante los gobiernos municipales las necesidades y demandas vecinales, tales como sus principales problemas, el progresivo deterioro de espacios habitacionales, los servicios urbanos básicos, la vialidad, etc.¹². Una verdadera organización vecinal es incluyente, autónoma y participativa, es decir, debe actuar sin discriminar a persona alguna y sin depender de alguna institución religiosa, política o gubernamental y enfatiza que, mientras mayor participación de los integrantes exista en la organización, mayor será la capacidad de la organización para resolver sus problemas¹³.

Cabe mencionar que en México siempre ha existido la organización vecinal, mejor conocida como organización comunitaria sobre todo en los barrios populares o comunidades indígenas, sin embargo, por lo general estas se regían por el mando de la iglesia católica, que en particular se organizaba con las comunidades para llevar a cabo festejos religiosos. Pero esta forma de organizar no fue encaminada a la gestión de mejora de sus servicios públicos o para su desarrollo integral. En las zonas urbanas, la organización vecinal es aún más compleja, ya que existe mayor dificultad de participación y acuerdos, debido al ritmo de vida de sus habitantes, por lo general no existe el tiempo suficiente para conocerse, es frecuente el individualismo e incluso pocos son los habitantes que conocen a sus representantes vecinales o asisten a las asambleas organizadas por los representantes de las mesas directivas.

Los representantes vecinales, mejor conocidos como mesas directivas o comités vecinales, es el grupo de vecinos que se origina por la elección de los condóminos a través de una asamblea para atender actividades específicas, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la zona habitacional y tiene que ser reconocida por las autoridades locales¹⁴. Cabe mencionar que los integrantes de comités o de mesas directivas no son remunerados económicamente, ya que las actividades que realizan son por el bien común de su colonia o fraccionamiento.

De acuerdo con la Ley que regula la Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, la asamblea general es el órgano supremo del condominio; las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias, en estas reuniones se decide por medio de votos y de forma democrática los asuntos importantes del conjunto habitacional o condominio que se está habitando¹⁵.

Las asambleas generales ordinarias se celebrarán cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y las asambleas generales extraordinarias se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender¹⁶.

El ejercicio de elección de representantes vecinales es el inicio de una organización autónoma de los vecinos, que genera a la vez un poder vecinal, es decir, un poder de la colectividad local. Dependerá del comité vecinal generar la potencialidad de efectuar una

¹² (Safa, 2011)

¹³ (INFONAVIT, 2010)

¹⁴ (Ibid.)

¹⁵ (INFONAVIT, 2010)

¹⁶ (Ibid.)

gestión urbana eficaz, es decir de la mejora de los servicios públicos, administrativos y demás necesidades de sus conjuntos habitacionales, colonias o barrios.

Es importante que los representantes de mesa directiva y equipos comisionados para llevar a cabo la gestión de los asuntos administrativos del fraccionamiento tengan conocimientos básicos o fundamentales relacionados al régimen de propiedad en condominio, ya que esto contribuiría en el resultado eficaz de la gestión urbana de las problemáticas de su conjunto habitacional ante las autoridades de gobierno y para atender los conflictos entre los mismos condóminos e incluso puede servir como herramienta de conocimiento para impulsar la participación de los habitantes.

La gestión urbana es el compendio de múltiples métodos a través de los cuales las personas e instituciones, tanto públicas como privadas, planifican y gestionan los asuntos de la ciudad¹⁷. En tanto que, en el plano internacional, el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (CNUAH) define que la buena gestión urbana es la suma de las muchas formas en que los individuos e instituciones, públicas y privadas, planifican y administran los asuntos comunes de la ciudad.

La gestión urbana es un componente fundamental que se encuentra en el proceso de la organización vecinal. Sin una gestión eficaz, sería casi imposible tratar los asuntos vecinales y problemáticas de los conjuntos habitacionales bajo el Régimen de Propiedad en Condominio; para ello es importante que los actores como los integrantes de las mesas directivas, habitantes y autoridades de gobierno se apoyen en los instrumentos legales, con el objetivo de mejorar su habitabilidad e imagen urbana.

De acuerdo al Artículo 5 de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado, el régimen de propiedad en condominio es considerado así, cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que conste un inmueble, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se le dé un uso diferente o privado a cada uno.

La Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Puebla, es de interés y orden público. Tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio en el Estado de Puebla, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración, mediante la conciliación, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas¹⁸.

El Condómino es la persona física o moral que, en calidad de propietario, o que haya celebrado contrato por el que, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, casas o locales del inmueble susceptible de aprovechamiento independiente y con partes de uso común indivisibles, que tiene un

¹⁷ (Geur, 2017)

¹⁸ (POEP, 2011)

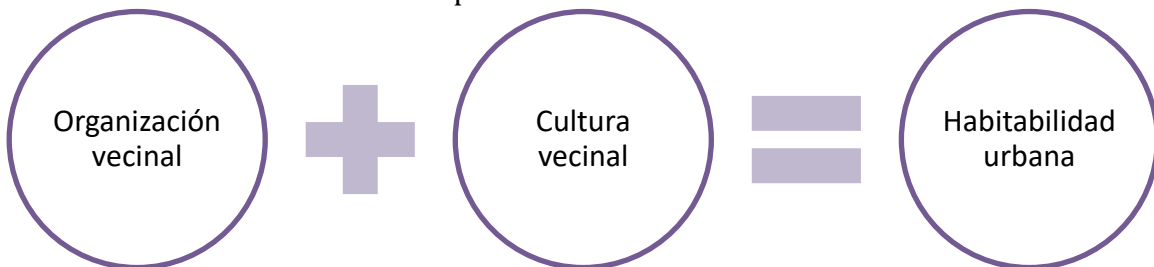
derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un área determinada en la que ejerce plenos actos de dominio y derecho de copropiedad sobre los elementos de uso común¹⁹.

Por lo tanto, vivir bajo este régimen requiere de la corresponsabilidad de condóminos y de autoridades de gobiernos locales, estas figuras se encargarán de cumplir lo establecido en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio, con el objetivo de conservar en buenas condiciones los espacios de uso común y de esta forma contribuir con la plusvalía de sus viviendas y de una adecuada habitabilidad y calidad de vida urbana.

La plusvalía es el incremento de valor de un bien o un producto por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas y significa una ganancia. La plusvalía es el incremento del valor de un inmueble a través del tiempo debido a diferentes factores como la accesibilidad, la ubicación dentro del entorno urbano, los servicios e infraestructura, el valor urbano y el arquitectónico²⁰.

A partir de todo lo anterior, se puede decir que una adecuada y constante participación de los habitantes de una colonia, barrio o unidad habitacional conduce a una efectiva organización vecinal que orienta hacia una cultura condominal. Esta contribuye al despertar de un consciente colectivo de buenas costumbres y toma de decisiones que se reflejan en su habitabilidad urbana; dicho proceso se ilustra en el gráfico 3.

Gráfico 3. Proceso para alcanzar la habitabilidad urbana.



Fuente: Elaboración propia

La habitabilidad debe adaptarse a las demandas de las personas, de las formas de vivir actuales, comprender el acceso a la satisfacción de las necesidades que definen una calidad de vida urbana, hoy en día socialmente aceptable, y que supone el acceso a los servicios asistenciales, culturales, educativos, etc., que superan la escala de la vivienda para abordar una habitabilidad de escala urbana²¹.

La habitabilidad en el espacio urbano es una condición habitacional donde la vivienda está integrada físicamente a la ciudad, con buena accesibilidad a servicios y equipamientos, rodeada de un espacio público de calidad. Se carece de ésta cuando la vivienda aun estando en buenas condiciones se encuentra emplazada en un área vulnerable, marginal y de difícil acceso²². Por ende, se puede deducir que no es solo la palabra habitabilidad, el concepto se

¹⁹ (Ibid.)

²⁰ (Phonix, 2021)

²¹ (Cuchi, 2010)

²² (Pallini, 2007)

complementa si se agrega la palabra urbana, es decir la habitabilidad urbana, que es uno de los factores que permiten el desarrollo de calidad de vida dentro del espacio urbano²³.

La habitabilidad urbana, vista en un contexto amplio, ha sido ligada a la calidad de vida urbana e incluye aspectos de necesidades básicas del individuo, así como componentes subjetivos, sociales y comunitarios. Esta entidad compleja del bienestar humano puede ser útil entenderla desde el punto de vista concreto de la definición de salud de la Organización Mundial de la Salud (OMS): “No sólo la ausencia de enfermedad o padecimiento, sino también el estado de bienestar físico, mental y social²⁴.

La siguiente tabla muestra los dos tipos de indicadores para la Calidad de Vida Urbana y el desglose de doce dimensiones fundamentales.

Tabla 1. Los indicadores tangibles e intangibles y dimensiones de la calidad de vida urbana.

Calidad de vida urbana	
Indicadores Tangibles	Indicadores Intangibles
Entorno ambiental: Variabilidad de las condiciones ambientales, nivel de contaminación.	Seguridad: Efectivos policiales, orden público, seguridad personal.
Movilidad: Condiciones de medios de transporte, movilidad y seguridad vial.	Educación: Oferta educativa y formación.
Economía: Capacidad económica, comercio y coste de vida.	Ocio y deporte: Actividades deportivas, recreativas, culturales, acceso cercano a sus instalaciones y zonas de esparcimiento
Empleo: Oportunidades de acceso al mercado laboral, ingresos por empleo, capacitación profesional, desarrollo profesional y protección social de los/las habitantes.	Relaciones Sociales: Convivencia, integración de colectivos diversos, igualdad entre personas y vínculos familiares.
	Participación ciudadana: Participación de la población en la vida asociativa de la ciudad, civismo, información ciudadana y también a la capacidad de influencia de los/las ciudadanos/as en las decisiones de la ciudad.
	Gobierno local: Facilidad, rapidez y coste de los trámites en la ciudad, gestión económica y también a los impuestos.

Fuente: Elaboración propia con datos del estudio realizado por el Ayuntamiento de Tudela, 2013.

Con base a lo anterior, La habitabilidad urbana es un concepto que contribuye a alcanzar la calidad de vida urbana de los habitantes que comparten el espacio público, donde este debe ser agradable accesible y seguro. La habitabilidad urbana es el reflejo del trabajo en conjunto entre los habitantes, la mesa directiva y las autoridades de gobierno, es decir, es el resultado de la cultura vecinal y consiste en el respeto y la corresponsabilidad de todos los actores sociales.

²³ (Olmos, 2008)

²⁴ (Ibid.)

A partir de la revisión de la literatura se observa que hay diferentes definiciones del concepto de habitabilidad urbana, sin embargo, todas coinciden en que es un factor primordial para que los habitantes puedan alcanzar una buena calidad de vida urbana en un espacio compartido seguro, accesible y agradable. La revisión bibliográfica permitió entender que la vivienda es un componente importante de la habitabilidad, sin embargo, este trabajo de investigación analizará el impacto que genera la cultura condominal en la habitabilidad urbana, tomando en cuenta únicamente los espacios comunes que existen fuera de la vivienda, sin enfatizar en su interior. Es decir, sólo se tomarán en cuenta los componentes inmediatos del entorno urbano.

La organización vecinal y la cultura condominal no son conceptos independientes a la habitabilidad urbana, son esenciales para el comienzo de buenas costumbres y acciones, que permitirán la corresponsabilidad y la participación; ya que ello conllevará precisamente a mejorar la calidad de vida. Todo lo anterior forma parte del desarrollo sustentable y se hace referencia y análisis de este concepto, ya que Misiones se construyó con el esquema de Desarrollo Urbano Integral Sustentable, y su ejecución estuvo a cargo de una empresa que en su momento fue reconocida por impulsar el desarrollo sustentable.

Resultados

De acuerdo a entrevistas realizadas a los habitantes de la Sección 1, gran parte de ellos se muestran indiferentes ante los temas de organización vecinal, argumentan desconfianza ante la falta de resultados positivos por parte de la mesa directiva en cuanto a las gestiones de servicios públicos y ante el deterioro de la imagen urbana de su sección; comentan que ya no tienen confianza en las autoridades de gobierno y gran parte desconoce a los integrantes del comité vecinal.

En la Sección 1 predomina el individualismo y la indiferencia ante los temas vecinales, esto se debe a diferentes factores, desde falta de tiempo o porque gran parte de las viviendas son rentadas, por lo que regularmente la gente que las habita no muestra interés, por lo tanto, no cuida el lugar donde vive. Los propietarios prefieren arrendar sus casas que vivir en ellas, a causa de la inseguridad que existe tanto en la vivienda como en los espacios públicos, estas son las principales razones que han influido para abandonar sus viviendas.

También se ha detectado en la Sección 1 que un gran porcentaje de habitantes ignora que viven bajo el régimen de propiedad en condominio, por lo que desconocen la existencia de La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio y otras normativas. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) ha elaborado manuales y programas para mejorar la organización vecinal en conjuntos habitacionales, sin embargo, no ha sido suficiente ya que no se le ha dado la importancia y la difusión suficiente a los acreditados, a las mismas desarrolladoras y a las autoridades de gobierno; tal es el caso de Misiones de San Francisco, donde las autoridades no atienden las demandas de servicios básicos, no están capacitadas para resolver quejas y problemáticas de conjuntos habitacionales constituidos bajo este régimen. Respecto a los habitantes, no están preparados para compartir responsabilidades, ni para llevar a cabo acciones que fortalezcan su cultura condominal.

La comunicación entre autoridades y habitantes de la Sección 1 ha sido escasa, de acuerdo a entrevistas realizadas a integrantes de la mesa directiva, han acudido a las autoridades de gobierno cuando tienen algún problema de inseguridad o de servicios públicos, a pesar de no tener la suficiente confianza para levantar sus denuncias o quejas, ya que argumentan no tener respuestas inmediatas y e incluso la mayoría de sus demandas han sido ignoradas.

En la actualidad la participación de las autoridades para resolver problemas de inseguridad e invasión de viviendas ha sido mínima. A pesar de ser un conjunto habitacional de reciente creación y bajo el concepto de DUIS, se han presentado altos índices de delincuencia; la mayor preocupación de sus habitantes es el problema de inseguridad en los espacios públicos, no se sienten seguros en su entorno. Se han presentado graves hechos delictivos, los jóvenes realizan actividades inapropiadas en parques y demás áreas compartidas. Por otro lado, los vecinos sí se organizan para realizar actividades como: clases de catecismo a niños y talleres de cerámica. Ambas actividades se llevan a cabo en parques con mobiliario deteriorado, y que colindan con canales de riego que llevan aguas negras y basura, generando mal olor y presencia de mosquitos.

Conclusiones

La organización vecinal es la participación organizada de las personas que habitan un mismo conjunto habitacional o fraccionamiento y que trabajan para mejorar la calidad de vida de su comunidad. Todo ello se refleja en su cultura condominal, la cual depende de las buenas acciones y actitudes de sus habitantes para lograr una sana convivencia. La cultura condominal fomenta valores como el respeto, la tolerancia, el cumplimiento, la participación y corresponsabilidad, con objetivos concretos para la mejora de su habitabilidad urbana, que permita a sus habitantes que comparten el mismo espacio público, disfrutar de un lugar agradable, accesible, con calidad ambiental y donde puedan interactuar de forma segura y sobre todo que puedan sentirse a gusto en su entorno. Dicho lo anterior se puede decir que la habitabilidad urbana es un factor fundamental que permite alcanzar la calidad de vida urbana de los habitantes que comparten un mismo territorio.

La organización vecinal no ha sido practicada de forma efectiva por habitantes y autoridades de gobierno del conjunto habitacional Misiones de San Francisco; ha existido una escasa participación de sus habitantes y una débil gestión en cuanto a los problemas que acontecen en su sección; como deficiencias en los servicios públicos, espacios públicos inseguros, vandalizados y deteriorados, invasión de vivienda, grafitis en fachadas, modificaciones en la vivienda que rompen con la tipología original, uso comercial en algunas viviendas. Se pensó que el concepto de Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS) les brindaría una calidad de vida, sin embargo, siendo un desarrollo ubicado en la periferia de la ciudad de Puebla y con la elevada cantidad de habitantes, se ha descontrolado y afectado la habitabilidad urbana; se necesita una verdadera corresponsabilidad entre autoridades de gobierno y habitantes para atender este problema.

Se ha llegado a la siguiente hipótesis: diversas alternativas de organización de índole social y cultural propuestas por los habitantes, podrían fortalecer la cultura condominal en la Sección 1 del conjunto habitacional Misiones de San Francisco; incrementando así el

sentido de comunidad y de corresponsabilidad y participación de sus habitantes en los asuntos administrativos y de gestión pública, reflejándose de forma positiva en la habitabilidad urbana del fraccionamiento.

El objetivo de este trabajo de investigación es proponer alternativas que fortalezcan la cultura condominal en la Sección 1 a partir de la participación de la comunidad; para lograr una mejora en la habitabilidad urbana del espacio público. Actualmente se han realizado propuestas para rehabilitar dos parques, a través del diseño participativo, donde estudiantes de arquitectura de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP) han colaborado de forma conjunta con habitantes de la Sección 1; se busca rehabilitar uno de estos espacios para llevar a cabo talleres de índole cultural, actividades lúdicas, una zona de lectura, así como un muro donde los jóvenes practiquen grafiti; en el otro espacio denominado el triángulo será destinado para la construcción de una capilla, donde la actividad primordial es impartir clases de catecismo para que los niños de la sección aprendan de forma segura y agradable; se busca además impulsar la participación y el sentido de pertenencia.

La siguiente imagen muestra la participación colaborativa entre habitantes de la Sección del conjunto habitacional Misiones de San Francisco con estudiantes de arquitectura de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP).

Imagen 9. Colaboración BUAP y habitantes de la S1 para la mejora de la cultura condominal



Fuente: elaboración propia

Epílogo

El factor económico de la ciudad y del municipio ha contribuido a la débil gestión urbana en la Sección 1 del Fraccionamiento Misiones de San Francisco, ya que, al ser un conjunto habitacional segregado de su Municipio, los habitantes carecen de recursos económicos para trasladarse a las estancias públicas de Cuautlancingo y realizar cualquier gestión o trámite. Por otra parte, el pago de las cuotas de mantenimiento es una obligación no llevada a cabo por los condóminos a pesar de establecerse como obligatoria por Ley: La Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla en su artículo 40: Las cuotas

o aportaciones fijadas por la asamblea, constituyen obligaciones de carácter civil, por lo tanto, podrán ser exigibles por la vía judicial correspondiente. Se podrá solicitar el embargo precautorio de bienes para asegurar el pago de las obligaciones respectivas, en términos de la legislación civil aplicable (Acuerdo de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuautlancingo, que aprueba el Reglamento que Regula la Convivencia Cívica de los Condóminos para el Municipio de Cuautlancingo IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea General para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente).

Los habitantes han externado que la falta de pago de mantenimiento se debe a la escasez de recursos económicos, debido a los bajos sueldos y al desempleo, ello ha provocado un incremento del comercio informal en el fraccionamiento, dañando la habitabilidad urbana al invadir el espacio público, y al deteriorar las banquetas y ciclovías.

Como alternativas de mejora para la habitabilidad urbana, se ha acordado el pago o contribución para el mantenimiento del conjunto habitacional en especie, desde la donación de focos, pintura e incluso con servicio de vigilancia o poda de pasto. Se han realizado propuestas para rehabilitar dos parques, a través del diseño participativo, donde estudiantes de arquitectura de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP) han colaborado de forma conjunta con los habitantes, esto ha sido de gran beneficio en el aspecto económico, ya que comentan no contar con el recurso suficiente para contratar los servicios de arquitectos o diseñadores urbanos que proyecten las mejoras que ellos desean para sus espacios públicos.

Otra actividad propuesta a través de este trabajo de investigación es llevar a cabo talleres o cursos impartidos por los habitantes y organizaciones, donde se ofrecen actividades sin fines de lucro como un intercambio de conocimiento, esto con la finalidad de que los jóvenes y niños aprendan oficios. Se ha propuesto realizar consultas médicas por médicos jubilados habitantes de esta sección, clases de pintura, de catecismo y otros servicios con un cobro mínimo, el cual será utilizado para mejorar la habitabilidad urbana de la sección. Además, estas actividades permitirán que las personas de la tercera edad continúen participando activamente en la integración del tejido social de su comunidad.

Referencias

- Cuchi, A.**, 2010. Cambio global 2020/2050 Sector edificación. Madrid: Societat Orgánica.
- Geur**, 2017. Guía básica de gestión urbana.
- Olmedo, R.**, 2014. Gobernanza condominal: Seguridad, administración y convivencia social. Caso "conjunto residencial Pedregal 2". Distrito Federal: Instituto Nacional de Administración Pública, A.C.
- Olmos, M.**, 2008. La habitabilidad Urbana como condición de calidad de vida. PALAPA- revista científica en arquitectura, p. 54.
- Paulini, A.**, 2007. "Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia. INVI, pp. 35-68.

- Ramírez, C.**, 2018. Integrante de mesa directiva de la Sección 1 de Misiones de San Francisco [Entrevista] (8 julio 2018).
- Safa**, 2011. Deterioro urbano y calidad de vida en las grandes urbes: La participación de las mujeres en las organizaciones vecinales.
- Ayala, C.**, 2018. Entrevista a representante de mesa directiva de la Sección 1, s.l.: s.n.
- Casas GEO**, 2011. Informe de comunidades Sostenibles 2011, México, D.F.: Corporación Casas GEO, S.A.B. de C.V.
- GEO**, S.A.B. de C.V., 2011. Informe de comunidades sostenibles 2011, México, D.F.: GEO, S.A.B. de C.V.
- SHF**, 2011. Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), México: SHF.
- Sociedad Hipotecaria Federal**, 2011.
- POEP**, 2011. Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, Puebla: Periódico Oficial del Estado de Puebla.
- Arrache, M. V.**, 1995. La Educación y el cambio ambiental: Reflexiones y propuestas. Cuernavaca Morelos: Universidad Autónoma de México y Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias Cuernavaca Morelos (CRM).
- INFONAVIT**, 2010. Capacitación Estándar de Competencia Asesoría para la Organización Vecinal en zonas habitacionales. s.l.: s.n.
- El Sol de Puebla**, 2019. 2 de diciembre.
- Espacios naturales y desarrollo sustentable, A.**, 2014. Sustentable.endesu.org.mx. [En línea] Available at: http://sustentable.endesu.org.mx/?gclid=Cj0KCCQjw2_OWBhDqARIsAAUNTTHT2LQunxSuLgyi_t--gtWDDrUALVhINbZLqeDN4TpphIum1HKQNmEaAnZyEALw_wcB [Último acceso: 12 marzo 2022].
- Phoenix, I. d. v. d.**, 2021. institutodeevaluación.com. [En línea] Available at: <https://institutodeevaluacion.com/que-es-la-plusvalia/>
- Cabrera, A.**, 2019. Factores que obstaculizan la organización vecinal en la Sección 5b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, Puebla y alternativas para su mejoramiento. Puebla: Tesis BUAP.