



**Benemérita Universidad Autónoma de Puebla**

**Facultad de Arquitectura**

**Maestría en Ordenamiento del Territorio**

# **MEJORAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO A TRAVÉS DE LA PARTICIPACIÓN VECINAL EN LA UNIDAD HABITACIONAL SAN MIGUEL MAYORAZGO**

Tesis presentada para obtener el título de:

**Maestra en Ordenamiento del Territorio**

PRESENTA:

**DUA. Rosalina Valencia de Lima**

MATRICULA: 216470744

**Directora de Tesis:** Dra. María de Lourdes Flores Lucero. ID 10408222

**Asesoran:** Dra. María Lourdes Guevara Romero. ID 100521886  
Dra. Adriana Hernández Sánchez. ID 100294822

**Lectores:** Dr. Michel Guenet  
Dr. Juan Carlos Rivera Arenas

Puebla, Pue.

Agosto 2018

# Agradecimientos

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT), por el apoyo económico que me otorgaron para la realización de mis estudios de maestría.

Mi admiración, respecto y agradecimiento a todos los profesores de la Maestría en Ordenamiento del Territorio, particularmente a mi directora de tesis Dra. María de Lourdes Flores Lucero por su acertada guía, al comité académico que enriqueció esta tesis: la Dra. María Lourdes Guevara y la Dra. Adriana Sánchez. También agradezco su tiempo y observaciones a los lectores externos: Dr. Michel Guenet y Dr. Juan Carlos Rivera.

A mis amigos que siempre me animan y me ayudan personal y profesionalmente, son un excelente ejemplo académico y profesional.

A los contactos clave de la unidad habitacional de San Miguel Mayorazgo, gracias por confiarme sus historias de vida en la unidad habitacional.

Finalmente, a mis padres y hermanas por su comprensión, aportes y apoyo para el término de esta etapa.

# INDICE

INTRODUCCIÓN .....	4
Planteamiento del problema.....	5
HIPÓTESIS .....	6
OBJETIVOS .....	6
METODOLOGÍA.....	7
Capítulo I.....	10
LA IMPORTANCIA DEL ESPACIO PÚBLICO COMO DETONANTE DE LA ORGANIZACIÓN VECINAL .....	10
El Espacio Público como lugar de encuentro .....	12
El espacio público favorece la identidad .....	14
Identidad a escala local del espacio público .....	15
El Deterioro del Espacio Público y debilitamiento de la organización social .....	16
El mantenimiento debe ser bilateral.....	17
Organización y tejido sociales .....	18
Instrumentos para evaluar el espacio público y organización social. Elementos de identidad en los espacios públicos. ....	22
Casos análogos .....	26
Capítulo II.....	34
MARCO LEGAL .....	34
Instituciones e instrumentos legales para la participación ciudadana en la conservación y mejoramiento de los espacios públicos .....	35
Funciones de las dependencias para la atención de los habitantes en Régimen de Condominio .....	46
Capitulo III.....	53

ORGANIZACIÓN Y RELACIÓN VECINAL .....	53
Características generales de la Unidad Habitacional San Miguel Mayorazgo .....	54
Unidad Habitacional San Miguel Mayorazgo Segunda Sección: Espacio Público en deterioro paulatino .....	56
Los altibajos de la organizacional vecinal.....	64
Otras iniciativas en la unidad habitacional.....	69
La presencia de organizaciones externas para mejorar las condiciones del entorno .....	70
Acción gubernamental en corresponsabilidad con los habitantes de la unidad. ....	73
Caracterización de las relaciones vecinales.....	75
Conclusiones.....	79
Capítulo IV .....	82
CORRELACIÓN ENTRE ORGANIZACIÓN VECINAL Y ESPACIO PÚBLICO.....	82
Descripción de Tabla de la dinámica socio-espacial en la línea de tiempo de la U.H San Miguel Mayorazgo.....	86
Principales Espacios públicos y equipamientos de San Miguel Mayorazgo.....	91
Conclusiones.....	108
Conclusiones y Recomendaciones generales.....	110
ANEXOS.....	116
Bibliografía.....	121
Ilustraciones.....	126

# INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se inscribe en el proyecto de investigación Gestión preventiva para asentamientos en zona de riesgo de inundación clave FLLM-ING17/18-G y 100408222-VIEP2018 financiado por la Vicerrectoría de Investigación y Estudios de Posgrado de la BUAP.

En 1972 se comenzó a financiar la producción de vivienda en México a través de INFONAVIT, FOVISSSTE y FOVIMI para que personas de bajos recursos accedieran a créditos (Arce, 2014). Los fraccionadores debían aportar áreas de donación. (Equipamiento y áreas verdes) (Rugarcía Caballero, 2016:10).

En los conjuntos habitacionales se destinaba una parte al espacio público (20% en ese entonces según la ley de fraccionamientos para el Estado de Puebla) pero la responsabilidad del mantenimiento recaía en los habitantes, por lo que debían tener una normatividad en torno a la organización y un reglamento interno para la administración de la propiedad en condominio (Arce, 2014).

Esto sucedió en la unidad habitacional de San Miguel Mayorazgo segunda sección, al sur de la ciudad de Puebla, edificada a mediados de los ochenta donde había un comité vecinal en un contexto de corresponsabilidad con los condóminos, lo cual se reflejaba en su imagen homogénea, cuidada y en la tranquilidad de su ambiente, los propietarios eran en su mayoría profesionistas o trabajadores con una estable situación económica y familias jóvenes, quienes se organizaban para cuidar del lugar, situación que prevaleció hasta principios del año 2000.

Para esta investigación se han desarrollado cuatro capítulos, en el primero se abordan teorías y definiciones referentes al espacio público, identidad, los elementos de la identidad, deterioro del espacio público, organización social, tejido social, que nos permitieron elaborar instrumentos para analizar el espacio público de San Miguel Mayorazgo. En este mismo capítulo se presentan casos análogos sobre la organización vecinal y el espacio público. En el segundo capítulo se revisan las leyes y reglamentos

referidos al mejoramiento de los centros de población, la forma de regularlos, la participación ciudadana, las instituciones municipales que la promueven y la forma de vinculación entre habitantes y autoridades. En el tercer capítulo se hace una aproximación al lugar de estudio, su caracterización física, su organización vecinal y la caracterización de sus relaciones vecinales. Finalmente, en el cuarto capítulo se aplican los instrumentos de análisis para el espacio público y su correlación con la organización vecinal, donde se plantean las conclusiones generales de los temas abarcados y recomendaciones para mejorar la participación y fortalecer la organización vecinal.

## Planteamiento del problema

Durante el auge de los desarrollos inmobiliarios en la década del 2000, alrededor del 50% de los habitantes emigraron. El que los departamentos fuesen económicos les permitió pagarlos antes de que los plazos terminaran y conseguir otra vivienda en esos desarrollos, esta situación fue favorable para varios, *pero al emigrar sucedió que algunos departamentos se quedaron vacíos o fueron rentados, otra situación que contribuyó a esta pérdida de población fue la situación financiera, los créditos de la vivienda fueron difíciles de pagar porque si se atrasaban la inmobiliaria cobraba interés sobre interés.*

*Esto obligó a muchos a dejar la vivienda o traspasarla, también se suman las gestiones de las mesas directivas y la ausencia de esta durante un largo periodo, estas situaciones coinciden con el comienzo del proceso de deterioro de la Unidad Habitacional Segunda Sección y de su espacio público.*

*El deterioro se refleja en el mantenimiento precario o nulo, basura acumulada, vegetación crecida, fauna nociva y la presencia de jaulas para coches abandonadas.*

*Cuyos efectos dieron pasó a situaciones de inseguridad como: el robo a casa habitación, la presencia de drogadictos, vandalismo y gente conflictiva; debilitamiento del tejido social. Este flujo migratorio no hubiese afectado si la administración por medio de las mesas directivas, hubiesen estado bien constituidas.*

Ahora predominan posturas individualistas y desconfianza hacia las organizaciones vecinales, falta de comunicación, desconocimiento del reglamento y falta de corresponsabilidad entre los habitantes y el sector público.

*A pesar de que las autoridades y asociaciones civiles han participado en conjunto con los habitantes de la unidad para darle mantenimiento y crear áreas recreativas, se ha desarrollado indolencia en los habitantes, y la capacidad administrativa del ayuntamiento no es suficiente para garantizar la organización interna de la unidad habitacional; la falta de corresponsabilidad, compromiso y colaboración entre los habitantes ha contribuido al deterioro que sufre actualmente.*

En un principio se contaba con la buena voluntad de los habitantes para organizarse, pero debido a la mala gestión de la administración en turno, a la falta de corresponsabilidad y de compromiso que había en ambas partes debilitó a la organización vecinal. La normativa que rige a los condóminos es desconocida, por lo tanto, no se respeta y no obliga a mantener en buenas condiciones la unidad, tampoco existe un comité para administrar la unidad deportiva que se encuentra ya muy deteriorada, a pesar de lo concurrido que esta es. A raíz de lo anterior planteamos la hipótesis siguiente:

## HIPÓTESIS

El debilitamiento de la organización vecinal en esta unidad habitacional ha incidido fuertemente en el deterioro del espacio público. Es necesario reforzar la forma de organización vecinal original, articulada a través de la mesa directiva y establecer una colaboración efectiva con el municipio.

## OBJETIVOS

### **Objetivo general**

Elaborar un estudio que permita analizar las causas de desorganización, así como identificar los factores que ayuden a fortalecer la organización vecinal, para ayudar a mejorar las condiciones del espacio público de la Unidad Habitacional de San Miguel Mayorazgo en corresponsabilidad con el sector público.

## **Objetivos particulares**

Analizar los conceptos de espacio público y su relación con la organización vecinal para enfatizar la importancia que tienen en el tejido social, ya que en algunos espacios se desarrolla mejor la comunicación y en otros el reconocimiento social.

Comprender el estado de deterioro físico espacial de la Unidad Habitacional y su entorno a través de instrumentos de análisis que nos permitan definir a que tipos de espacios públicos nos referimos y su relación con la organización vecinal con el mantenimiento de estos.

Analizar las diferentes formas de organización e indagar como se han debilitado de forma cronológica en la unidad Habitacional, para mostrar que clase de situaciones han afectado su organización y su relación vecinal.

Revisar el marco legal bajo el cual se rige una unidad habitacional en relación con el mantenimiento del espacio público, la organización vecinal y su vinculación con el gobierno municipal.

Buscar y analizar casos análogos, donde la organización vecinal les ha funcionado para mejorar sus espacios públicos.

## **METODOLOGÍA**

Esta investigación es de tipo cualitativo en el marco de la sustentabilidad y de la gestión participativa, para abordar el caso se tomaron cuatro ámbitos de estudio (Figura 1), en primer lugar tenemos el ámbito teórico, después el físico-espacial-social, el jurídico y por último el organizacional, que se describen a continuación.

### **1. Teórico**

El ámbito teórico es para analizar y comprender las formas de organización social, a través de las teorías relacionadas con la actitud relacional de los habitantes, del desarrollo urbano en colonias, barrios u otro tipo asentamiento humano referente para explicar la situación

que se vive en la unidad habitacional. Reforzar la importancia del espacio público, como este afecta el entorno para el desarrollo humano, lo importante que es para la construcción social del hábitat, para aplicar los principios de la Sustentabilidad.

## **2. Físico-espacial-social**

Se describe este ámbito para analizar las condiciones urbano-arquitectónicas, para conocer el deterioro y también para comprender la relación social con su hábitat y reconocer si hay vínculos de pertenencia que favorezcan o desfavorezcan la organización vecinal. Los aspectos a describir son: áreas verdes, vialidad, banquetas, accesibilidad, emplazamiento de la estructura urbana, forma urbana y su contexto, áreas recreativas y espacios sociales.

## **3. Jurídico**

El ámbito jurídico es para conocer y analizar como las unidades habitacionales se sujetan a Instrumentos nacionales, estatales y locales como: ley de condóminos, ley de fraccionamientos, programa de desarrollo urbano en materia de gestión colaborativa, plan de desarrollo sobre la importancia de la participación vecinal. Si el Reglamento de condóminos de la Unidad Habitacional ha sido transmitido y si es posible que sea socializado y difundido ya que en él se menciona los derechos y obligaciones que tienen los condóminos con respecto a su organización, al uso y mantenimiento de la unidad.

## **4. Organizacional**

Este ámbito es para conocer las características generales de los habitantes de esta unidad, ayudarán a analizar su relación social y su relación con el entorno, para entender las condiciones de la organización vecinal, se realizaron entrevistas con actores clave de la unidad habitacional, personas que han estado involucradas en alguna organización o iniciativa para la unidad y con propietarios principalmente, que compartieron la historia de la unidad habitacional, la actitud de los habitantes, sus relaciones sociales, su organización, su reglamento interno y su relación con el gobierno. (Ver ANEXOS)

Esto no permitió estudiar cómo en la unidad se han dado diferentes motivos para organizarse en frentes comunes ante situaciones que afectan su patrimonio o su bienestar,

en organizaciones espontáneas, de imposición o legalizadas, todas generadas por actores de la unidad y del sector público, y como este mecanismo podría usarse para otro tipo de frente no tan emergentes, pero si importantes como el mantenimiento de su entorno.



Figura 1. Ámbitos de estudio. Elaboración propia



## Capítulo I

# LA IMPORTANCIA DEL ESPACIO PÚBLICO COMO DETONANTE DE LA ORGANIZACIÓN VECINAL

Se han analizado diferentes conceptos de espacio público desde la perspectiva social y urbano-arquitectónica, abarcando también identidad, organización social y tejido social, de manera que nos ayuden a explicar las condiciones de deterioro del espacio público y la desorganización social, enfatizando la influencia positiva del espacio público sobre el tejido social y la organización social.

Jordi Borja (2014) nos explica que el espacio público es multidimensional porque puede ser explicado desde diferentes ámbitos como: la teoría social, la filosofía, la urbanística o la política. El espacio público urbano es entendido como el lugar donde uno puede permanecer y circular libremente, Neves Víctor (2014:252) lo define como “cualquier área de uso público y colectivo” y pueden ser espacios abiertos o cerrados como lo son: la plaza, la calle, una ciclopista, un túnel de metro o un estacionamiento. Es un espacio de acción, de la experiencia del individuo con su entorno inmediato y con los demás.

Por otro lado, es en el espacio público donde se desarrolla la vida diaria y se llevan a cabo las interrelaciones sociales, políticas, económicas, ambientales, culturales y otras más. (Sánchez, 2014)

Por lo que la perdurabilidad del espacio público como espacio físico y lugar de encuentro depende en gran medida de los habitantes, cuyo mantenimiento es responsabilidad tanto del gobierno como de los habitantes, pero, principalmente de los habitantes.

En las zonas habitacionales el espacio público es el lugar más importante para el reconocimiento social, en él se desarrollan múltiples actividades, sean para bien o para mal, en él se refleja el ambiente social a través de su apariencia o estado físico. Cuando su estado físico está muy deteriorado existen situaciones que tienen un trasfondo, el cual se puede entender cuando uno se acerca a los habitantes.

## El Espacio Público como lugar de encuentro

En el espacio público se realizan diferentes actividades de tipo funcionales, comerciales, sociales, recreativas, deportivas entre otras, que influyen en el encuentro de los usuarios, no obstante, no garantizan el reconocimiento social principalmente los centros privados o comerciales.

Gehl (2014) nos explica que el espacio público ofrece a la sociedad más posibilidades para expresarse, también permite el desarrollo de actividades que no tendrían cabida en otro lugar. Además, sin importar la edad, la condición física, social o económica los grupos sociales pueden encontrarse en el espacio urbano. Es una forma por la cual la sociedad conozca las particularidades de la comunidad a la que pertenece. También nos explica que el espacio público es como un foro para el intercambio de ideas y opiniones, al mismo tiempo se desarrollan conceptos como la seguridad, la confianza y el fortalecimiento de los lazos sociales.

Los espacios públicos más concurridos tienen muchas comodidades, que se van perdiendo a medida que se alejan de su radio de influencia. Entonces tenemos menos espacios públicos, poco concurridos y de menores dimensiones que aminoran su calidad, sin embargo, el espacio público que más favorece los encuentros casuales y el reconocimiento social es la **calle**, pues *“Las calles y las aceras son los principales espacios públicos de una ciudad, sus órganos más vitales...”* (Jacobs, en de la Torre, 2015:499). En este sentido Schjetnan (2017) considera que la calle tiene un carácter utilitario, porque es el lugar donde se circula, se da el primer contacto con otros individuos y objetos, un lugar de encuentros rápidos.

A diferencia de la calle el espacio público de los sectores habitacionales urbanos constituyen *“un lugar de encuentro con el otro y de vinculación con el territorio como objeto de significado”* (Caquimbo, 2008: 81) otro elemento que favorece ese encuentro social es la escala pues Jan Gehl (2014) *señala que “la menor escala de los espacios entre los edificios aumentan las posibilidades de contacto y con ellas la probabilidad de las relaciones sociales”* de manera que es inevitable el contacto visual o un saludo.

En ellos existen otro tipo de espacios públicos que tienen el carácter de reunir, con vocación de esparcimiento, con cualidades ambientales, donde los individuos puedan estar y realizar actividades recreativas y cívicas. (Schjetnan, 2017)

Usar los espacios públicos para salir a caminar, para reposar, observar el entorno, especialmente el natural, nos lleva del encuentro casual al encuentro más organizado, el casual se refiere a unas breves palabras y a la identificación de quien vive cerca de nosotros y el organizado cuando junto con otras personas se plantea alguna actividad de esparcimiento o para realización de una junta.

Cuando en el espacio público existen obstáculos que afecten el contacto visual y físico y solo sea un lugar de tránsito, este pierde su valor como lugar de encuentro. (Segovia y Jordán, 2005:35) Y esto se observa tanto en las viviendas particulares como en conjuntos habitacionales, elementos como: bardas, enrejados, portones o elementos naturales que impiden esos contactos visuales y físicos, sean transitables o no.

Por consiguiente debemos pensar en desarrollar **accesibilidad** en el espacio público pues “Para que haya espacio público debe haber acceso libre por parte de la ciudadanía a un espacio donde pueden aparecer y manifestarse” (Pedragosa 2014:228) y de acuerdo con Simian (2014) *“El concepto se utiliza para nombrar al grado en que todas las personas, más allá de sus capacidades físicas o técnicas, pueden utilizar un cierto objeto o acceder a un servicio”* también se deben considerar “[...] diversas ayudas técnicas para promover la accesibilidad y equiparar las posibilidades de todas las personas.” (Simian, 2014:268) además “[...] en los espacios públicos se expresa diversidad, se produce el intercambio y se aprende tolerancia” (Borja 2003:124).

El espacio público favorece y determina la identidad de sus habitantes, así como también refuerzan su organización social. *“Cuando las personas utilizan el espacio público, todo cuanto los rodea se vuelve más significativo y más importante de mirar”* (Gehl, 2014:99).

## El espacio público favorece la identidad

El espacio público es un medio para el desarrollo de la identidad individual y colectiva, para Giménez (2000) *“Los grupos sociales construyen su identidad a partir de un espacio donde inscriben sus actividades y que modelan por medio de signos que permiten identificar y diferenciarlos de otros”*

En el texto de Butz y Eyles en Lindón (2014:66) consideran que la identidad del lugar consiste en los signos por los cuales el sujeto reconoce un lugar concreto. Encuentran que el reconocimiento de la particularidad del lugar produce una identidad. Al habitar los lugares, los manufacturamos materialmente de acuerdo a nuestros modos de vida, pero también fijamos en ellos historias, los simbolizamos y en todo ello les vamos otorgando una identidad, los hacemos específicos.

Los individuos crean identidad en sus espacios públicos, a través de signos, cultura, costumbres y tradiciones, las actividades fortalecen el arraigo al lugar donde viven, los habitantes dan particularidades a su territorio que los distinguen de entre otros lugares, puesto que *“[...] En la identidad de todo sujeto existe una parte que se relaciona con los lugares habitados por el sujeto [...]”* (Lindón, 2014:57).

Mientras que las colonias desarrolladas espontáneamente se organizan para construir conforme a sus necesidades vivienda y equipamiento, en la vivienda planeada se construye, priorizando intereses particulares y no atendiendo la necesidad de vivienda, el bienestar colectivo, o para promover la interrelación del entorno y la sociedad. En el estudio de Domínguez (2014:202) argumenta que las decisiones políticas sobre el espacio público *“van a afectar de manera decisiva en los comportamientos vitales de la propia sociedad, que sufre la arbitrariedad de unas decisiones que nada tienen que ver con la habitabilidad y la conducta en sociedad del ser humano”*

Si a esta cultura urbana se agrega que los espacios públicos no son adecuados para la permanencia y ese reconocimiento social entonces ¿Cómo pueden los habitantes establecer vínculos con el territorio y construir identidad?

## Identidad a escala local del espacio público

Como puede apreciarse, lo mencionado hasta aquí, argumenta como los individuos confieren identidad al lugar que habitan, los modos en que se apropian de sus espacios con sus actividades económicas, sociales y culturales; llenan de significado de forma individual o colectiva su espacio.

Es en los territorios tradicionales donde la identidad se desarrolla mejor, como son los pueblos o colonias populares, cuanto menos gente hay, es más fácil de conocer (Lezama, 1993:158) pero también “La identidad del lugar es definida como el sentido de conexión o conectividad que se establece entre los lugares o espacios cotidianos, donde la persona desarrolla su vida cotidiana, a partir de relaciones emocionales y de pertenencia [...]” (Sánchez, 2014:147).

Nuestro objeto de estudio es clasificado como unidad habitacional (U.H) que de acuerdo al Plan Integral de atención a Unidades Habitacionales del Municipio de Puebla, “*es un tipo de asentamiento humano promovido principalmente por Instituciones del Estado (INFONAVIT, FOVISSTE, FOVI etc.) o por empresas privadas, y se caracterizan por tener una arquitectura y fachada homogéneas y por estar contruidos en serie ya sea dúplex, triplex multiplex o unifamiliar*” (Puebla G. m., 2009).

Así en las unidades habitacionales esta identidad puede comenzar con el entusiasmo con el que llegan a vivir al lugar, establecen un vínculo con el lugar y después establecen sus relaciones sociales, que pueden ser similares o chocar con otros modos de vivir, sobre todo cuando se trata de conjuntos habitacionales<sup>1</sup> como lo menciona Esquivel (2008) en su artículo “Conjuntos habitacionales imaginarios de vida colectiva, imaginarios habitacionales.”

---

<sup>1</sup> El arquitecto Mario Pani adoptó un sistema urbanístico-arquitectónico de edificios altos distribuidos de manera tal que permitiera dejar una superficie importante de terreno libre para utilizarse en jardines, un centro escolar, locales para comercios, lavandería, guardería infantil y dispensario médico; todo ello bajo el concepto de *una ciudad dentro de la ciudad*. (Esquivel, 2008: 118-119)

Si no hay identificación entre los habitantes ni identificación con su territorio, entonces los habitantes en lugar de mencionar alguna cualidad o símbolo que identifique el lugar, preferirán no mencionar que viven ahí, o que el lugar es inseguro y sucio. Se observa una falta de apego al territorio, entendido este como *“Un lugar lleno de significado más allá de sus características físicas o estructurales.”* (Valera, 2014:109) aunque no significa que no se pueda desarrollar algún tipo sentimiento de pertenencia socio-territorial *“por nacimiento, por habitación prolongada, por integración social, radicación generacional [...]”* (Giménez, 1999:37).

De esta manera si el apego al territorio y el sentimiento de pertenencia existen, la valoración de su territorio es notoria por la imagen física y social que transmiten a los demás, hay una identidad que se construye día a día, cuando esta comienza a debilitarse su deterioro es inminente.

## El Deterioro del Espacio Público y debilitamiento de la organización social

El deterioro se manifiesta en el espacio público cuando este no se usa por causas como *“El control del espacio público por parte de ciertos grupos en conflicto con el resto de la comunidad, y el abandono de éste, propicia un aumento en el deterioro de los espacios de convivencia”* (Amezcuca, 2014: 167).

También porque no hay una administración adecuada del espacio y porque no hay un compromiso ni identificación con el lugar. (Caquimbo, 2008) nos señala que *“a causa de la baja calidad del espacio público las personas desarrollan una percepción de inseguridad ante lo cual abandonan dicho espacio [...]”*

La imposición de vivir una vida colectiva, con la política de vivienda para los sectores populares *“[...] encuentra resistencia en las perspectivas, prácticas cotidianas y significados que los residentes le asignan a su espacio habitacional.”* (Esquivel, 2008: 140)

Por otro lado, vivir en colectividad es complejo, pues comparten derechos y obligaciones con sus edificios y con su espacio público, cada quien vive de acuerdo a sus

convicciones, aunque exista un reglamento que los regula, si no lo obedecen de poco servirá, sobre todo tratándose del mantenimiento, lo que nos lleva a ver gradualmente el deterioro en sus espacios comunes y después en su espacio público.

El espacio en común y el espacio público de las unidades habitacionales en deterioro no contribuyen a que sean lugares de encuentro, el tejido social se deteriora por la desconfianza hacia sus dirigentes. A causa de ese individualismo, de la desorganización para cuidar tanto de sus espacios privados y públicos, estos espacios se perciben inseguros y desafortunadamente muchos los son por la delincuencia, la drogadicción y la violencia. Entonces tenemos que [...] *la interrelación entre espacio público, miedo y conflicto da como resultado la progresiva pérdida y por consiguiente, desaparición por abandono del espacio público urbano tradicional [...]* (Sergi Valera, 2014:103).

El miedo se apropia de esos lugares públicos, y los vecinos preferirán no salir y mucho menos convivir en esos espacios. Si existen mesas directivas estas no funcionan sin el apoyo de sus vecinos y de las autoridades, poco podrán hacer por sí mismas para mejorar la calidad de los espacios públicos. Ya que *“la convivencia entre los habitantes y los diferentes actores de la comunidad llegan a generar altos niveles de organización social”* (Amezcuca, 2014:166).

## El mantenimiento debe ser bilateral

No es habitual en Puebla ver que los habitantes de una colonia o cualquier otro tipo de asentamiento asuman la responsabilidad o administración para mantener en buenas condiciones sus espacios, pero lo que facilitaría el cuidado y mantenimiento del espacio público también tendría que ser *“En relación a la institucionalidad local, es necesario analizar una fácil y rápida identificación de la(s) institución(es) involucrada(s) en la administración y gestión de los espacios públicos por el público en general”* (Segovia, 2005:39).

En el diagnóstico del Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Dirección, 2014) hace énfasis en el deterioro de las Unidades Habitacionales a falta de una corresponsabilidad entre las constructoras, el gobierno y los habitantes. Otra situación que contribuye a este deterioro es el alto índice de deshabitación de viviendas en las unidades habitacionales a nivel nacional, por lo que propone asesoría a los habitantes para la administración de su unidad habitacional, programas para dar mantenimiento a los edificios y sus espacios públicos, pero no menciona el fortalecimiento de la organización vecinal para tener mejores resultados en su programa.

Esquivel (2008) nos explica que, en el imaginario de vida colectiva, impuesto en los años cincuenta, se tenía la perspectiva de que los habitantes podrían cuidar y mantener las áreas comunes por sí mismos, lo cual no ha alcanzado a todos los que viven en este tipo de espacios, pero si ha sido fuente de conflictos. Ya que es más fácil reconocer los derechos y obligaciones de cuidado y mantenimiento de su espacio doméstico que con sus espacios comunes. Además *“[...] el imaginario de vida colectiva no sólo involucra establecer relaciones cordiales entre vecinos, antes bien, supone compartir la responsabilidad que esa vida en común impone, [...]”* (Esquivel, 2008:135) por ello es necesario el desarrollo de una identidad colectiva que propicie la organización social.

## Organización y tejido sociales

El nivel de apropiación y vinculación de los habitantes con el espacio urbano residencial incide en la participación de los mismos en asuntos, organizaciones y/o actividades de la comunidad, tomando en cuenta que la apropiación social del espacio se relaciona, a su vez, con la trayectoria y experiencia de las personas con su vivienda y entorno, sus relaciones sociales, actividades cotidianas y la identificación que tienen con el mismo. (Felix, 2014:5)

La organización social es fundamental para poder mejorar, pedir, proponer y mantener el espacio público para el bienestar colectivo. *“[...] la organización como la forma*

*social por excelencia para la conducción y solución de los problemas considerados comunes.” (Ochoa, 2004:360)*

El espacio público tiene la capacidad de modelar las prácticas sociales a partir de su configuración espacial, atributos materiales y atribuciones de uso. Esta sumatoria de condiciones promueve o desalienta la interacción social y con ello, la mayor o menor intensidad con que se expresa la vida comunitaria de una localidad. (De la Torre, 2015:498)

No obstante, es común que exista desorganización social, la cual, según la Teoría de la Desorganización Social (TDS), hay zonas con gran inestabilidad residencial, intensa diversidad étnica y bajo nivel socioeconómico, principalmente, las cuales estarían marcadas por un debilitamiento de los lazos sociales. (Shaw y Mckay, 1942).

Para contrarrestar la desorganización social el tejido social es fundamental incentivar la organización social. De esta manera se coadyuva a los habitantes a que se organicen y sean capaces de realizar acciones para mejorar las condiciones de su territorio y su cohesión social.

El tejido social requiere ser espacializado y este encuentra lugar en el territorio. De acuerdo con Téllez (2010:19), este se construye a partir de las relaciones entre los individuos, también lo define como *“un sistema dinámico y cambiante que acepta y admite que cada sujeto puede construir múltiples redes facilitadoras del tejido social”*

El tejido social identifica varios elementos no territoriales:

- Las redes sociales para construir vínculos y que son el soporte del tejido. En estas redes conviven diferentes cosmovisiones, ideologías, prácticas y representaciones.
- La convivencia, propia de los habitantes en los lugares de encuentro, sean adecuados o no.
- La construcción de la convivencia a partir de que las identidades operen las políticas públicas, esto es el poder de la institucionalidad.

- Los sujetos somos el resultado del lugar tradicional donde crecemos y el reflejo de un amplio repertorio simbólico y modelos de comportamientos de otras partes del mundo, que vamos aprendiendo y combinando según vamos creciendo

Por su parte el territorio juega un papel importante para favorecer la cohesión en el tejido social, que da existencia a la articulación de la ciudad y a diferentes escalas. El territorio de acuerdo con Giménez (1999:27) [...] *“sería el resultado de la apropiación del espacio, valorización del espacio mediante la representación y el trabajo”* [...] además se dan las relaciones de poder y se establecen fronteras para control de este. Lo importante para nuestro caso es que el territorio es visto *“como espacio de sedimentación simbólico-cultural, como objeto de inversiones estético-afectivas o como soporte de identidades individuales y colectivas”* (Giménez, 1999:29) por ello es condicionante que favorece o no los procesos identitarios.

Existen algunos elementos que rompen el **tejido social** como son: la *falta de planificación, control de los modelos de crecimiento que fragmentan los espacios públicos y las dinámicas de la vida moderna.*

En la **falta de planificación** se advierten procesos incompletos en aspectos legales, administrativos y/o diagnósticos sin propuestas concretas y consensuadas entre el sector público y el sector social para el territorio (Ferretti y Arreola, 2012). También se observa una fuerte presión de agentes económicos para reducir la intervención pública en el desarrollo urbanístico, escasa transparencia y existencia de corrupción, conflictividad soterrada entre las diferentes visiones profesionales sobre la ciudad entre otros (Fernández, 2007).

Los modelos de crecimiento que actualmente construyen los desarrolladores, tienen la característica de que la vivienda debe construirse en el menor tiempo posible, con altos niveles de conformación geométrica y la tendencia de construir asentamientos cerrados. Además, la vivienda no ha sido pensada para el financiamiento real y actitudes sociales de las personas. En estos asentamientos hay privatización del espacio público, áreas de

impunidad que son espacios residuales desconectados (Ferretti, 2012); donde no se hace respetar el uso destinado.

La planificación y el control de los modelos de crecimiento competen a los tomadores de decisiones, los cuales deben considerar a las personas que vivirán en esos asentamientos para promover y fortalecer el tejido social.

En cuanto a la **dinámica de la vida moderna** las condiciones actuales de vida nos llevan a estar ocupados la mayor parte del tiempo, cuyas secuelas se ven en las relaciones del núcleo familiar, horarios que no coinciden, para pasar tiempo de calidad; como los horarios escolares, de trabajo o actividades extras que toman o hacen tomar a los estudiantes y a los trabajadores.

Las condiciones laborales son más demandantes por los horarios de permanencia, los trabajadores aceptan esas condiciones para satisfacer sus necesidades más otros intereses, pero le dedican tanto esfuerzo y tiempo, que no conciben hacer trabajo sin recibir algo a cambio, a lo que Lindón (2014) menciona como *“la instauración de los modos de vida de la aceleración”* (en Sánchez, 2014:70) Esto influye en sacrificar sus relaciones familiares y vecinales. Una de las consecuencias más palpables es el desinterés por la organización social.

Algunos estudios locales como los de Hidalgo y Benítez (2017) en la unidad habitacional Agua Santa en la ciudad de Puebla, demuestran que la población de esta unidad habitacional, en un rango de 15 a 59 años se encuentran ocupadas, por lo que las personas que permanecen más tiempo en casa son menores de 15 años y en menor cantidad personas de la 3era edad, esto contribuye a problemas sociales como: delincuencia, drogadicción, vandalismo. Por lo que la unidad habitacional está tomando el papel de dormitorio, hay un desuso del espacio público, por lo tanto, hay desinterés y pérdida del tejido social

Sin esa convivencia no se fortalece el tejido social, también influye en el arraigo al lugar, los valores como el respeto, la tolerancia, la cooperación, el compromiso no son transmitidos, sobre todo si el lugar no es propio, así como también no existen otros

elementos como las particularidades del territorio o elementos culturales que permitan familiarizarse con el entorno.

Otro elemento que debilita el tejido social local es el uso de las *tecnologías informativas*, pues los jóvenes y también los adultos preferirán pasar su tiempo en las redes sociales y en el amplio mundo de entretenimiento que relacionarse con otros en el espacio público. Gelh (2014:27) nos dice que estas formas de comunicar *“Pueden complementar, pero nunca reemplazar el encuentro cara a cara entre las personas”*

De ahí que es de vital importancia que se fortalezca el tejido social con el uso del espacio público.

### Instrumentos para evaluar el espacio público y organización social. Elementos de identidad en los espacios públicos.

A partir de los elementos de **identidad** (espacio, modos de vida, símbolos, cultura, costumbres, tradiciones, arraigo al lugar, sentido de conexión o conectividad, sentimiento de pertenencia) podemos conocer y analizar los espacios públicos de la unidad habitacional San Miguel Mayorazgo, que se complementan con otros elementos identificados por Hiernaux (2014), Lindón (2014). Rivera y Ledezma (2014). Estos elementos son: *hitos, signos, particularidades, olores, memorias urbanas, carácter de los ciudadanos* y de acuerdo a sus características se han dividido en tangibles e intangibles, que se definen brevemente a continuación.

Los elementos que reflejan la identidad en forma tangible *“pueden reflejarse en marcas, tótems y demás hitos emblemáticos”* (Hiernaux, 2014:44) en este caso se toman en cuenta los **hitos** que Kevin Lynch (2006) define como puntos de referencia, donde el observador no entra en ellos, visualmente es un objeto físico definido. Estos son visibles de identificar en el espacio, pero los signos, aunque visibles son los habitantes quienes les dan significado. Pues los **signos** son elementos de comunicación (Giménez 2000) que representan algo de la realidad.

Las **Particularidades** aparecen cuando *“Al habitar los lugares, los manufacturamos materialmente de acuerdo a nuestros modos de vida, pero también fijamos en ellos historias, los simbolizamos y en todo ello les vamos otorgando una identidad, los hacemos específicos”* (Lindón, 2014:66) nos permite distinguir un lugar de otro.

Otro elemento presente son los **olores** ya que *“Son claves para recordar lugares-lejanos, momentos pasados para interconectarlos con el presente y contribuir a la construcción de sí mismo y también para identificar los lugares”* (Lindón, 2014:64) aunque estos no siempre serán gratos, pero sirven de identificación.

Dentro de los elementos intangibles tenemos:

Las **memorias urbanas** se refieren a *“La vivencia y la imagen urbana de un espacio en particular”* (Rivera y Ledezma, 2014:81) se mencionan porque si se trata de memorias positivas éstas servirán para reforzar el *“Sentimiento individual y colectivo de pertenencia a una cultura u organización”* (Rivera y Ledezma, 2014:83).

Rivera y Ledezma (2014) hacen énfasis en la acción sobre aspectos sociales para analizar la imagen urbana como: el **Carácter de los ciudadanos** y las relaciones de tipo social, económico o cultural que éstos mantienen. Este carácter nos ayudará a entender la organización y la identidad que se desarrolla en la unidad habitacional.

A partir de lo anterior se elaboraron tres instrumentos para el análisis del espacio público en forma de tablas. La primera se llama **Descripción y análisis de espacios públicos**, esta se divide en cinco columnas, primero se enlistarán los espacios públicos con los que cuenta la unidad habitacional, que de una forma u de otra reflejan la identidad y son espacios de encuentro. En la segunda columna se describe su ubicación, uso y condiciones físicas, esta percepción parte de una postura técnica y otra general de los habitantes, en la tercera columna se describe si el espacio es público, semipúblico o es público con acceso controlado, en la cuarta columna se valora la concurrencia en la semana y los horarios. En la última columna se valora la conectividad vecinal es decir de qué manera se conectan los vecinos entre ellos y con sus espacios públicos (Tabla 1).

Tabla 1. Descripción y análisis de espacios públicos

Espacio Público	Descripción	Tipo	Concurrencia	Conectividad vecinal
Si se trata de algún tipo de equipamiento de recreación, deportivo, social o religioso	Ubicación. Uso Condiciones físicas	Si se trata de acceso libre	Para conocer qué tan visitados son, días y horarios.	Para analizar si en ese espacio público hay reconocimiento vecinal y se desarrolla la identidad.
Si se trata de calles		Público pero de acceso controlado		
De estacionamientos		Espacios abiertos semipúblicos		
De algún otro tipo				

Fuente: Elaboración propia, 2017

La Segunda Tabla, **Accesibilidad y movilidad en una unidad habitacional**, este es un elemento importante para el encuentro social pues son la entrada y la permanencia en los espacios públicos, por ello es necesario conocer el tipo de vialidad, cómo, quienes las ocupan y cuáles son los principales obstáculos y deficiencias. Por lo que se ordenan en tres columnas, se enlistan todas las vialidades que hay en el área de estudio, en la segunda columna se describe el uso, quienes los ocupan y en la tercera columna se describe brevemente los obstáculos y deficiencia para circular y permanecer en estos espacios. (Tabla 2)

Tabla 2 Accesibilidad y movilidad en una unidad habitacional

Tipo de vialidad	Dinámica de la movilidad de la U.H	Principales obstáculos y deficiencias
Vialidad primaria: si se trata de avenidas, bulevares o alguna otra.	Se describe qué tipo de transportes circulan, como circulan las personas, la concurrencia, si tienen un uso diferente.	Se describen las deficiencias de estas vialidades, que hacen vulnerables a los peatones, que son causadas por la falta de mantenimiento de autoridades y vecinos.
Vialidades secundarias, terciarias o locales: si es una calle de concurrencia de baja a alta.		
Vialidad peatonal: aquellos donde solo circulan peatones		

Fuente: Elaboración propia. 2017

La tercera tabla, **Condiciones de mantenimiento y organización** consiste en agrupar edificios para estimar las condiciones de mantenimiento en relación con la organización de los vecinos de los edificios. Es aquí donde puede apreciarse esa conectividad vecinal y su

organización para participar en el uso y mantenimiento del espacio público. Así que en la primera columna se nombran los edificios para relacionarlos con las siguientes columnas sobre las condiciones de mantenimiento que se han clasificado en bueno, intermedio y malo. En la última columna se nombra el edificio y se describe brevemente en que tema están organizados o como se refleja esa organización en su imagen. (Tabla 3)

Tabla 3 Condiciones de mantenimiento y organización.

Edificios	Condiciones de mantenimiento			Organización
	Bueno	Intermedio	Malo	
Nombre o número del edificio	En el edificio como su entorno se observan cuidados y sanos.	Se observan cuidados parciales, en el edificio y/o en el entorno.	El entorno y los espacios comunes están deteriorados.	Si los habitantes en el edificio participan para el mantenimiento del mismo y de su entorno.

Fuente: Elaboración propia. 2017

Estos instrumentos nos permitieron conocer otros aspectos del espacio público que pueden pasar desapercibidos al momento de describirlos y comprender que está pasando en ellos y cómo influye su presencia en los habitantes. También no permitieron distinguir a que espacios públicos nos referimos, en esta clasificación encontramos lugares que tienen que ver con la recreación, con el deporte, con la circulación, llámense avenidas, calles o andadores, áreas verdes grandes o pequeños jardines, donde la principal característica es la circulación o permanencia indefinida con ciertas restricciones, según sea el caso.

## Casos análogos

En este apartado se tratarán dos asentamientos planificados como ejemplo de los beneficios de la organización; en uno está la participación del gobierno para fortalecer la organización y otro donde la organización se ve reflejada en las condiciones de su entorno.

El primer caso se trata del conjunto habitacional “La Guadalupeana” localizado al sur-orientado de la ciudad de Puebla (mapa), la particularidad de este asentamiento es la presencia del **Centro Integral de Prevención y Participación Ciudadana (CIPPC)** entre las acciones registradas a favor de la organización y del tejido social fue la de identificar y capacitar a los líderes del conjunto habitacional, pues aparte del deterioro físico que se registra también hay un deterioro social.



Mapa 1. Localización del conjunto habitacional la Guadalupeana. Fuente: basado en INEGI, cartografía urbana, 2015.

De acuerdo a la información del CIPPC y de la representante del conjunto habitacional, la forma de organizarse es por sección y en cada sección hay un jefe de manzana, que se reporta con la mesa directiva del conjunto o en su caso a quien se le reconoce por su labor social como dirigente. Sobre las dificultades de organización y de la participación ciudadana en situaciones no emergentes es difícil.

El CIPPC o centro comunitario como lo conocen en el conjunto, promueve varios programas que tienen que ver con seguridad y con capacitación, para mejorar los índices de pobreza y de inseguridad, entre los programas destaca la de identificación de líderes para que participen como el enlace principal entre el centro comunitario y los habitantes, de ahí que se detecta la necesidad de reforzar el tejido social (Fotografía 1). De acuerdo a las necesidades y problemáticas del conjunto se acercan al centro comunitario para beneficiarse o apoyarse en sus programas y en su personal.

Hubo una situación violenta en una parte del conjunto, que obligó a los vecinos de esta sección a organizarse para recuperar la visibilidad de su calle que se localiza junto a una barranca y la maleza obstruía la visibilidad, este hecho coincidió con un programa de seguridad que se llevaba a cabo en el CIPPC con recursos de origen federal para el Estado de Puebla (CUDAEP, 2016). (Fotografía 2)



Fotografía 1. Centro Integral de Prevención y Participación Ciudadana (CIPPC). Fuente: Valencia, septiembre, 2016.



Fotografía 2. Calle Pino Suárez deteriorada que colinda con una barranca. Valencia, octubre 2017.

En este programa se promovía la prevención situacional del delito y la movilidad segura que se unió a la necesidad de mejorar las condiciones físicas de esta sección. Se organizaron ante una situación emergente (Fotografía 3 y Fotografía 4), pero después la participación fue baja.



Fotografía 3. Reunión de vecinos para terminar de arreglar la calle con ayuda del programa movilidad segura. Tzoni. Octubre 2016.



Fotografía 4. Vecinos en acción. Quiroz. Octubre 2016.

La organización social en una unidad habitacional hace la diferencia para tener entornos seguros y agradables. Aunque lo que queremos destacar en este caso es el sistema de organización vecinal que se muestra más rápido y efectivo, a través de un medio de comunicación con un actor central.

La comunicación fue establecida con un representante gubernamental local por que este se localizaba en la zona, de lo contrario solo contarían con el representante general del conjunto habitacional que les ayudaría a formalizar la gestión y la intervención de las autoridades sería de forma lenta.

Esta forma de organización se puede esquematizar de la siguiente manera: hay una organización por manzanas, los habitantes eligen un jefe de manzana y éste jefe establece comunicación con el representante general del conjunto habitacional, pero también las organizaciones por manzana pueden comunicarse directamente con el sector público, bajo la figura del Centro Comunitario, sin pasar por el apoyo del representante general. El Centro Comunitario es un facilitador directo para el conjunto habitacional, favoreciendo la gestión de los vecinos y fortaleciendo su organización vecinal. (Figura 2)

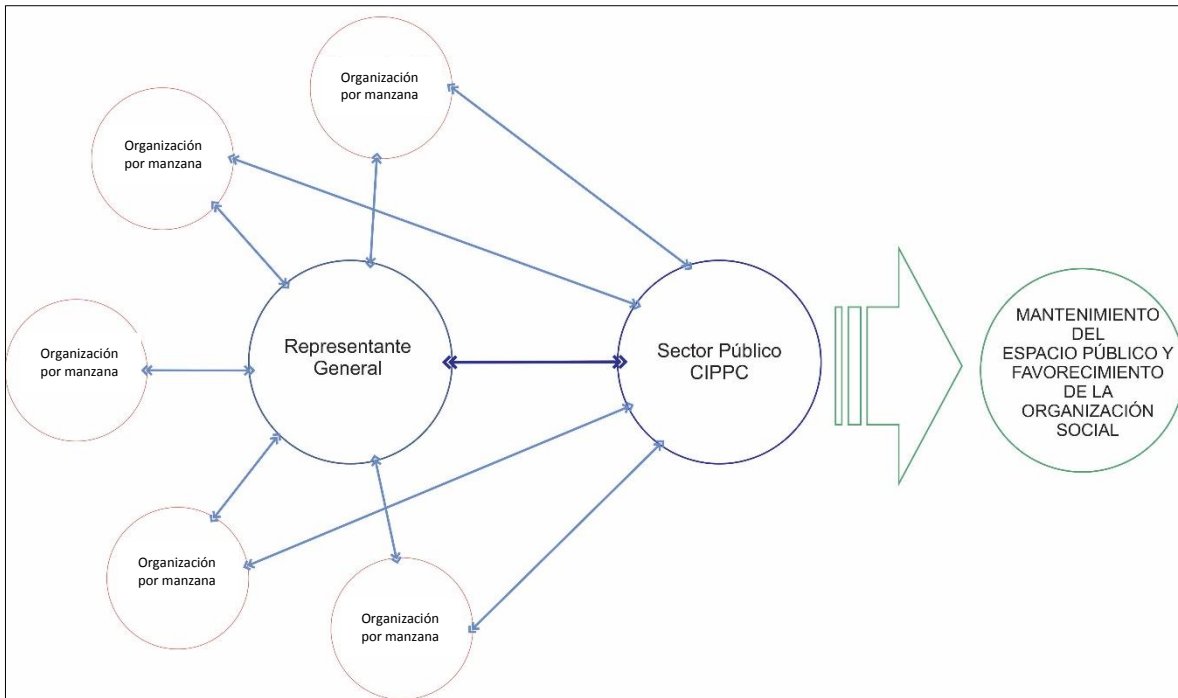
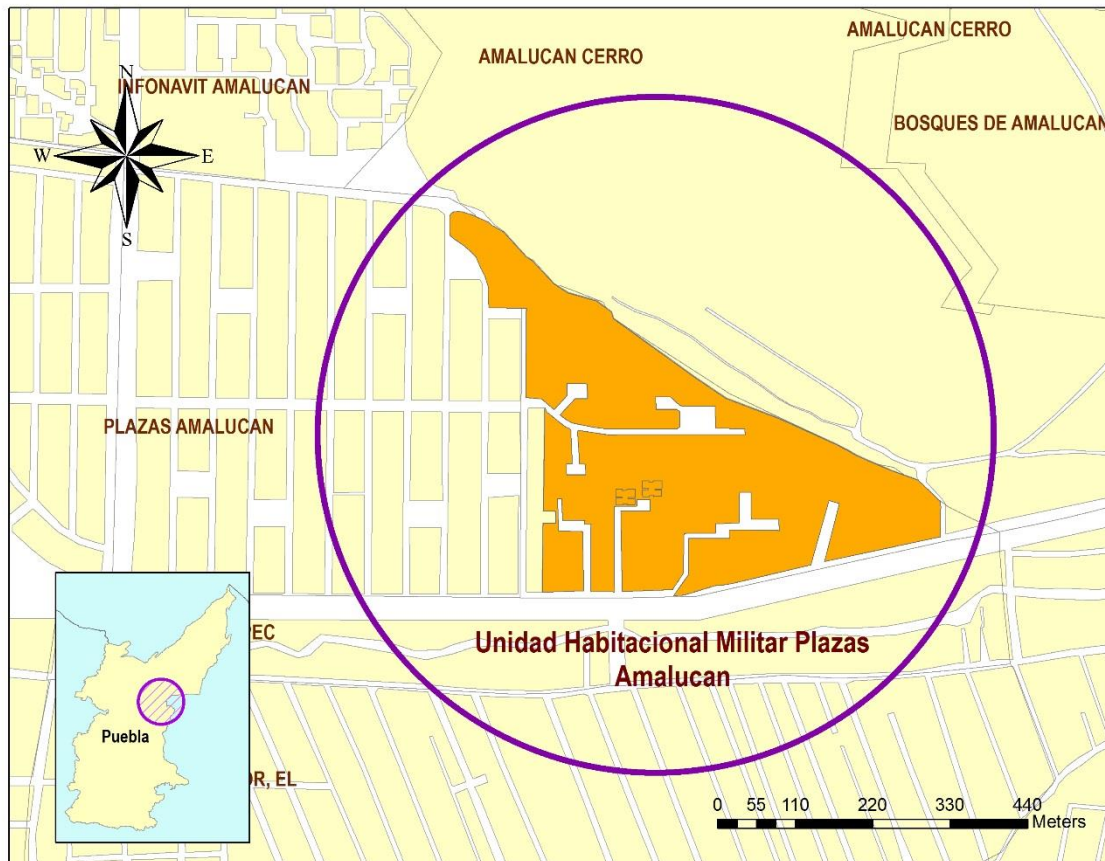


Figura 2. Sistema organizacional del conjunto habitacional “La Guadalupana” Elaboración propia. 2018.

El otro caso análogo se trata de la Unidad Habitacional Militar Plazas Amalucan II, ubicada al oriente de la ciudad de Puebla, se eligió esta U.H por el visible mantenimiento de su espacio público y de sus edificios, al tratar de establecer contacto para conocer la forma en que se organizan para el mantenimiento de su Unidad Habitacional, se encontró con un fuerte control sobre dicha información, que de acuerdo a la respuesta de la 25-A zona militar por seguridad de las familias (MILITAR, 2018). No obstante, identificamos algunos elementos importantes de los que podemos aprender respecto a su organización

El ejército mexicano cuenta con recursos económicos y capital humano disciplinado que lleva su modo de vida hasta sus zonas habitacionales. En la entrada principal de la U.H se lee un manifiesto sobre la conducta que se debe llevar o acatar dentro de la misma. Al permanecer en las oficinas de la zona 25-A zona militar, se observó la forma en que se organizan, cada cual, a su tarea, ellos mismo se ocupan de dar mantenimiento preventivo al entorno de sus edificios, cuando no tienen contratada alguna empresa de mantenimiento.

Aunque no se pudo entrar a la U.H se puede observar desde la calle el tipo de espacios públicos que tienen para el servicio de los habitantes, un kiosco, plazuela, jardines, juegos infantiles, andadores y calles internas muy bien cuidados, lo cual hace más acogedor el paisaje, pero también acentúa las diferencias de los asentamientos humanos de su entorno. (Fotografía 5)



Mapa 2. Localización de la Unidad Habitacional Militar Plazas Amalucan. Fuente: basado en INEGI, cartografía urbana, 2015.



Fotografía 5 Vista de la Unidad Habitacional Militar Plazas Amalucan II desde la carretera Federal Puebla-Tehuacán. Google maps. Diciembre 2017.

De ambos casos, resalta la importancia de estar organizados y coordinados para gestionar servicios o beneficios para nuestros asentamientos, de los mecanismos para hacerse escuchar ante el sector público. Cada quien puede cumplir con una tarea o función que permitirá una buena organización y cohesión social que se traducen en el mejoramiento de los espacios públicos. En estos casos no se aplican los instrumentos de análisis del espacio público pues solo se pretendió resaltar la forma de organización que los habitantes practican para el mantenimiento o mejoramiento de su espacio público.

## **Conclusiones**

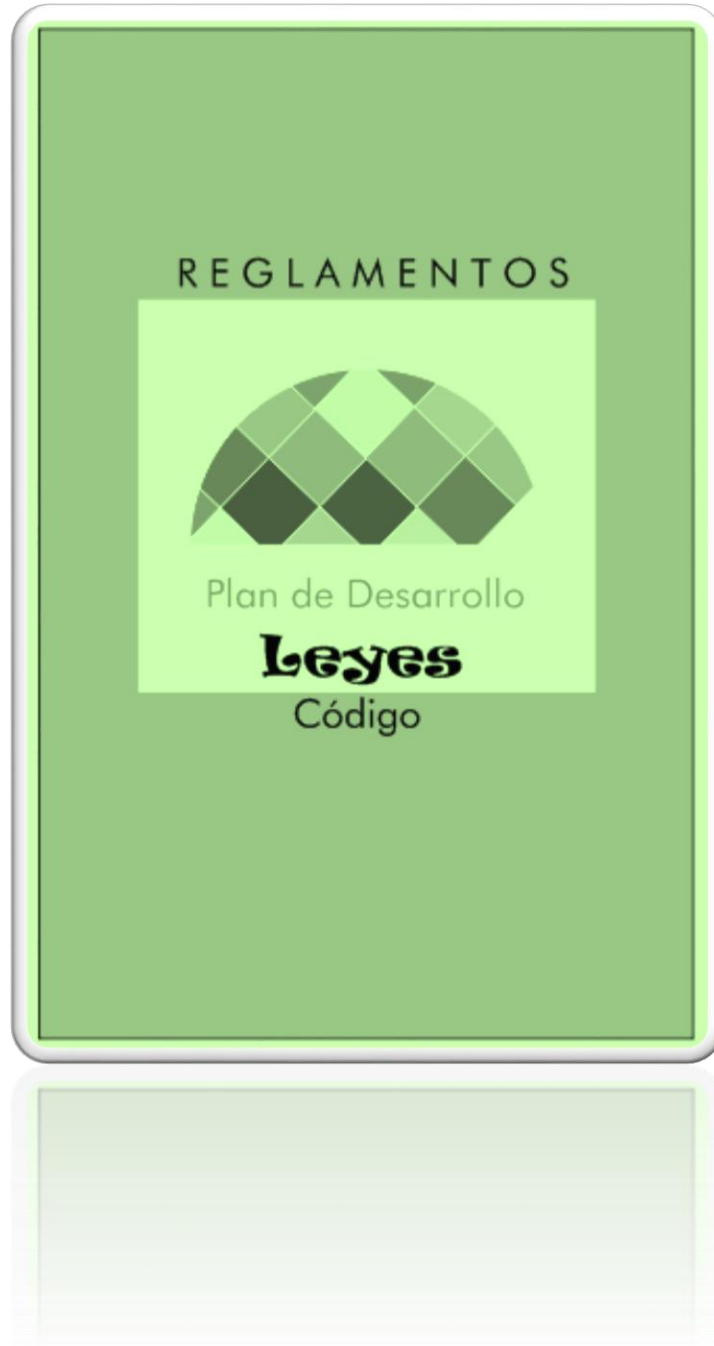
El espacio público es cualquier área de uso público donde se desarrollan múltiples actividades, ofrece un lugar de encuentro con amplias posibilidades para el desarrollo de la identidad, esto lo hace el marco para el tejido social. La perdurabilidad del espacio público como ente y como lugar de encuentro depende de los habitantes y de las autoridades.

Como decía Gehl (2014) a menor escala de los edificios más posibilidades de contacto y de relaciones sociales, para ello el espacio público debe ser accesible. La identidad es el sentido de conexión que establecen los habitantes con los lugares cotidianos con relaciones emocionales y de pertenencia. Este sentimiento de pertenencia, más el apego al territorio se refleja en las condiciones físicas y sociales del mismo.

No obstante, en la imposición de una vida en colectividad, como las unidades habitacionales, los habitantes no reconocen los derechos y obligaciones de cuidado y mantenimiento de sus espacios comunes como lo hacen con sus espacios domésticos. Que da como resultado el abandono del espacio público y con ello el deterioro físico y social.

Dado que el encuentro y las relaciones sociales se manifiestan en el espacio público, cuando este deja de usarse por el deterioro, el tejido social se debilita y afecta la organización social. Por lo que es de vital importancia que exista un espacio público digno, para el encuentro

social con el apoyo y la participación de las autoridades, que abren la posibilidad de la organización vecinal, lo que ayudaría a mejorar las condiciones del espacio público.



Capítulo II  
MARCO LEGAL

## Instituciones e instrumentos legales para la participación ciudadana en la conservación y mejoramiento de los espacios públicos

Para nuestro estudio es relevante conocer las leyes y los reglamentos que promueven el mejoramiento y conservación de las unidades habitacionales a través de la corresponsabilidad entre habitantes y autoridades; en las diferentes jerarquías legales que se manejan en el estado mexicano.

Para ello hemos desarrollado tres tablas que están basadas conforme a la pirámide de Kelsen (Ordoñez, 2017: 610-614) (Tabla 4) partiendo de las leyes federales, después por las leyes estatales y finalmente las municipales o locales, referidos a la participación ciudadana y la responsabilidad gubernamental para desarrollar corresponsabilidad.

Tabla 4. Pirámide de Kelsen del sistema jurídico para el estudio de caso

Constitución Mexicana	<b>Carta Magna</b>
Constitución Política del Estado libre y soberano de Puebla.	
Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano	<b>Leyes federales</b>
Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla.	<b>Leyes Estatales</b>
Ley de fraccionamientos y acciones urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.	
Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla.	
Reglamento para el municipio de Puebla de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla. Código reglamentario municipal del Estado de Puebla (COREMUN) Código civil.	<b>Reglamentos</b>
Puebla Plan municipal de desarrollo. 2014-2018.	

Fuente: elaboración propia.

Las tablas se dividen en tres columnas, en la primera columna se registra el año, en la segunda el instrumento y en la tercera columna la sección, capítulo y artículo donde se incluye el párrafo donde se hace referencia mejoramiento y conservación de los centros urbanos y la participación ciudadana.

En la Tabla 5 Nivel federal, se recurre a la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1917, art. 27, 115) por ser nuestra carta magna y de la cual emana todas las leyes, atañe también al tema la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**. (DOF 28-11-2016, art. 74,92).

Tabla 5. Nivel Federal

Año	Título / instrumento	Sección, capítulo, artículo
2016	<p><b>Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos</b></p> <p>Título Primero Capítulo I De los Derechos Humanos y sus Garantías</p> <p>Título Quinto De los Estados de la Federación y del Distrito Federal</p>	<p>Artículo 27</p> <p>La nación tendrá en todo tiempo el derecho [...]de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, <b>conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población</b>; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico;</p> <p>Artículo 115.</p> <p>II. [...]Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración</p>

		<p><b>Pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.</b></p> <p>V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:</p> <p>a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y <b>planes de desarrollo urbano municipal;</b></p>
2016	<p><b>Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano</b></p>	<p><b>TÍTULO OCTAVO</b>  <b>INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y DE CONTROL</b>  <b>Capítulo Único</b>  <b>Regulación del Espacio Público</b></p> <p>Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano incluirán los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del <b>Espacio Público</b>, contemplando la <b>participación social</b> efectiva a través de la consulta, la opinión y la deliberación con las personas y sus <b>organizaciones e instituciones</b>, para determinar las prioridades y los proyectos sobre Espacio Público y para dar seguimiento a la ejecución de obras, la evaluación de los programas y la operación y funcionamiento de dichos espacios y entre otras acciones, las siguientes:</p> <p>[...] II. Crear y defender el Espacio Público, <b>la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión.</b></p> <p><b>TÍTULO DÉCIMO PRIMERO</b>  <b>INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA Y TRANSPARENCIA</b>  <b>Capítulo Primero</b>  <b>De la Participación Ciudadana y Social</b></p> <p><b>Artículo 92.</b> La Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, <b>promoverán</b> la participación ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y la planeación <b>del Desarrollo Urbano</b> y Desarrollo Metropolitano.</p>

Desde el nivel federal los instrumentos mencionan el compromiso de conservar y mejorar los centros urbanos, así como también las figuras gubernamentales que tomarán la responsabilidad de administrar, regular y dictar los procedimientos para dotar de servicios, formular, administrar y aprobar los planes de desarrollo urbano. Estas figuras gubernamentales estarán organizadas de tal manera que se atienda en todos los niveles la participación ciudadana y el desarrollo urbano.

En la recién modificada Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (2016) se comienza alejar de generalidades al hablar de los espacios públicos y de su importancia en la vida de la población, para lo cual la participación social es necesaria para determinar prioridades y proyectos sobre el Espacio público.

Destaca en dicha ley el artículo 92, hay un punto que favorece la promoción de la participación ciudadana tan necesaria para generar cambios favorables en sus entornos, lo que sirve como marco de referencia a las leyes estatales y locales.

La Tabla 6 Nivel Estatal se divide en 2 columnas, en la cual se mencionan las leyes estatales, se recurre a la **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla** (Puebla G. d., 2017, art. 123), para conocer como aborda y legisla el mejoramiento de la población, en la **Ley de fraccionamientos y acciones urbanísticas del Estado libre y Soberano de Puebla** (Puebla., 2016, art. 14, 41-43, 46, 72, 73), nos habla de la clasificación de la vivienda, en la cual entra el régimen de condominio y como se constituye este, de ahí que deba revisarse la **Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla** (Puebla H. C., 2011, art. 19, 20, 37, 49, 55, 64-66), se requiere entender cómo es este régimen de vivir en condominio, la propiedad común, los derechos y obligaciones tanto de los propietarios como arrendatarios, los lineamientos de organización a través de mesa directiva a fin de administrar el condominio y gestionar los servicios públicos, en caso de controversia el cómo es el procedimiento de arbitraje.

Tabla 6 Nivel Estatal

Año/Título / instrumento	Sección, capítulo, artículo
<p><b>2016</b></p> <p><b>Constitución Política del Estado libre y soberano de Puebla. (Puebla G. d., <a href="http://transparencia.puebla.gob.mx">http://transparencia.puebla.gob.mx</a>, 2017)</b></p>	<p><b>CAPÍTULO VII DEL DERECHO SOCIAL</b></p> <p><b>Artículo 123</b> <sup>296</sup></p> <p>El Gobierno, en el ámbito de su competencia, vigilará y estimulará el debido cumplimiento de las leyes y demás disposiciones que se dicten en materia de trabajo y previsión social, educación, fomento agropecuario, vivienda y cualesquiera otras que <b>siendo de orden público tiendan al mejoramiento de la población y a la realización de la justicia social.</b></p> <p>Toda familia poblana, tiene derecho a disfrutar de <b>vivienda digna y decorosa</b>, debiendo establecer el Ejecutivo Estatal, los instrumentos y apoyos necesarios, a fin de alcanzar tal objetivo.</p>
<p><b>2003</b></p> <p><b>Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla.</b></p>	<p><b>TÍTULO DECIMO DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL CAPÍTULO ÚNICO</b></p> <p><b>Artículo 128.-</b> El Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos de la Entidad, estimularán la participación de la sociedad en la programación, financiamiento, evaluación, control y gestión del desarrollo urbano sustentable.</p> <p><b>Artículo 129.-</b> Para efectos del artículo anterior, el Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, promoverán:</p> <p>III. La participación de las comunidades en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población y en la programación, financiamiento, ejecución, evaluación y administración de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; y [...]</p> <p><b>Artículo 132.-</b> Los Ayuntamientos convocarán a la sociedad para que integren el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, procurando que sean personas de reconocida honorabilidad, pertenecientes a sectores representativos de la sociedad.</p>
<p><b>2004 última reforma 2016</b></p> <p><b>Ley de fraccionamientos y acciones urbanísticas del Estado libre y soberano de Puebla</b></p>	<p><b>TÍTULO TERCERO DE LOS FRACCIONAMIENTOS. CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN</b></p> <p>Artículo 14</p> <p>I.- Habitacional urbano:</p> <p>a) Residencial;</p> <p>b) Tipo medio;</p> <p>c) Interés social; y</p> <p>d) Interés popular.</p> <p><b>TÍTULO SEXTO DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES</b></p> <p><b>Artículo 41.-</b> Para efectos de esta Ley se entiende por desarrollo en condominio, al conjunto de departamentos, viviendas, locales y naves de un inmueble, construido en</p>

	<p>forma vertical, horizontal o mixta susceptible de aprovecharse independientemente, por tener una salida propia de elementos comunes a la vía pública, pertenecientes a distintos propietarios, los cuales tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su área privativa; y de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesario para un adecuado uso.</p> <p><b>Artículo 42.-</b> El Ayuntamiento previo los requisitos que establece la presente Ley, otorgará la aprobación para construir desarrollos en régimen de propiedad y condominio, así como su ubicación, instalaciones, servicios, áreas de donación, espacios libres, zonas comerciales y demás requerimientos propios de los mismos, de conformidad con lo que establezca el reglamento municipal correspondiente.</p> <p><b>Artículo 43.-</b> Los desarrollos en régimen de propiedad y condominio, estarán sujetos a las disposiciones del Código Civil para el Estado de Puebla, de la presente Ley</p> <p><b>Artículo 46.-</b> Los desarrollos en régimen de propiedad y condominio de tipo social y popular habitacional deberán contar con áreas para la dotación de equipamiento urbano y áreas ecológicas de acuerdo con lo previsto en el plan y programa de desarrollo urbano y en el reglamento municipal correspondiente</p> <p><b>TÍTULO OCTAVO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR Y DE LOS PROPIETARIOS.</b></p> <p>La aplicación de la norma urbana para este tipo de desarrollos.</p> <p><b>CAPÍTULO II DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES O UNIDADES PRIVATIVAS</b></p> <p><b>Artículo 72.-</b> modificaciones [...] al condominio conforme a las normas aplicables en la materia, observándose, en todo caso, las limitaciones de dominio, servidumbres, uso de suelo y características especiales de arquitectura y ornato[...]</p> <p><b>Artículo 73.-</b> [...] El acta constitutiva y el reglamento de referencia deberán inscribirse ante la autoridad municipal.</p>
<p><b>2017</b> <b>Código civil para el estado libre y soberano de Puebla.</b></p>	<p><b>Artículo 1118.-</b> Los derechos y obligaciones de los condóminos a que se refiere este Capítulo, se regirán por este Código, la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla y por las escrituras en que se hubiere constituido el régimen de propiedad en condominio.</p>
<p><b>2011</b> <b>Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla.</b></p>	<p><b>CAPÍTULO TERCERO</b> <b>DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN</b></p> <p><b>Artículo 19.-</b> Cuando el condómino arriende, subarriende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatarios o comodatario de sus</p>

obligaciones respecto al condominio. El condómino y el residente convendrán entre sí el cumplimiento de las obligaciones ante los demás condóminos y los caso en que el residente podrá tener la representación del condómino en las asambleas que se celebren

**Artículo 20.-** Son derechos de los condóminos:

**Artículo 37.-** Según sea el caso, y con el objeto de que el administrador o el comité de administración cumplan con las obligaciones establecidas, cada condominio podrá contar con una mesa directiva, la cual se nombrará anualmente por la asamblea y tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:[...]

#### **CAPÍTULO OCTAVO**

#### **DE LAS CONTROVERSIAS SECCIÓN PRIMERA DE LAS SANCIONES**

**Artículo 49.-** Los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, serán sancionados [...]

#### **SECCIÓN SEGUNDA DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE**

**Artículo 55.-** Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los condóminos o residentes de los condominios o los administradores en términos de la presente ley [...] en los casos de incumplimientos de los administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

#### **SECCIÓN TERCERA. CAPITULO NOVENO DE LA CULTURA CONDOMINAL**

**Artículo 64.-** Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

**Artículo 65.-** El Ayuntamiento proporcionará a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

**Artículo 66.-** El Ayuntamiento coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal [...]

En la **Constitución del Estado de Puebla** (2016) se menciona como un derecho social una vivienda digna, pero no habla sobre el entorno de esta, pero en la **Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla** (Puebla G. d., Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, 2003, art. 128, 129, 132) promueve la participación comunitaria, para participar en el mejoramiento de su hábitat, mas no se habla de que tipo centros de población y los mecanismos para la participación y corresponsabilidad.

En la **ley de fraccionamientos y acciones urbanísticas del Estado libre y soberano de Puebla** se menciona el tipo de vivienda y las características urbanas, es en esta ley donde se aborda el tema de la vivienda en condominio, con aspectos técnicos y sociales para la organización de la administración, la gestión del edificio, de los servicios urbanos, de los derechos y obligaciones de los fraccionadores y condóminos, estos artículos contienen información básica que debieran tener presente los condóminos.

La ley de fraccionamientos nos refiere al **código civil** (Puebla H. C., 2017, art. 1118) en el Capítulo Decimo Régimen de Propiedad en Condominio, en el que se describen los lineamientos generales de cómo se originan este tipo de propiedades, en el artículo 1118 nos habla de los derechos y obligaciones y estos se regirán por la ley que regula el régimen de propiedad en condominio y las escrituras en las que constituyo el régimen de propiedad en condominio, después de este artículo los siguientes y las demás secciones fueron derogadas mediante decreto el 21 de enero 2004, por consiguiente solo se tiene acceso a la ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla.

Aproximándonos más a la vida en condominio con respecto a su organización administrativa y social, **la ley que regula el régimen de propiedad en condominio**, hace una referencia muy importante para obligar al arrendatario, subarrendatarios o en comodato, a que se involucre en el cuidado de la propia vivienda, de los espacios comunes y del entorno inmediato, así como su participación en las asambleas; las autoridades deben orientar y capacitar a los habitantes, y acciones civiles en materia de cultura condominal. De tal manera que las condiciones físicas y sociales de esos condominios sean dignas, decorosas y de sana convivencia.

Resalta la importancia de la formación de las mesas directivas, las funciones que desempeñaran para administrar y hacer cumplir reglamentos en bien de los condóminos con una temporalidad de un año, a lo que entra en diferencia con lo que determina el ayuntamiento de Puebla, que estipula una duración de dos años. Hasta aquí se abordan los derechos y obligaciones, pero no está clara la participación gubernamental para garantizar lo estipulado en los artículos, a menos que sean solicitados por los condóminos. No hay un instrumento en este nivel que promueva o garantice la participación ciudadana en corresponsabilidad con las autoridades.

En la Tabla 7 Nivel Municipal o local se recurre al Plan municipal de desarrollo. 2014-2018 y al **Reglamento para el municipio de Puebla de Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla.**

Tabla 7 Nivel Municipal o local

Año	Titulo / instrumento	Sección, capítulo, articulo
2014-2018	Puebla Plan municipal de desarrollo. 2014-2018	Eje 1. Social y servicios públicos. Programa 6 Dignificación de unidades habitacionales y juntas auxiliares para vivir mejor. Líneas de acción. Promover la rehabilitación del entorno y el mejoramiento de la calidad de vida en los desarrollos y unidades habitacionales. Promover la construcción, recuperación y regeneración del espacio público en las juntas auxiliares y unidades habitacionales. Gestionar la participación de universidades para la promoción e implementación de proyectos, diseño, propuestas y acciones que puedan llevarse a cabo en unidades habitacionales y juntas auxiliares para el beneficio de sus habitantes. Programa 9 líneas de acción Promover la creación de espacios seguros y accesibles con la participación de organizaciones de la sociedad civil, para que las personas puedan realizar o incrementar su actividad física; así como dar mantenimiento a los existentes.
2012	Reglamento para el municipio de Puebla de Ley que regula el régimen de propiedad en	Título Primero Del régimen de propiedad en condominio. <b>Artículo 3</b> , apartado XXI. Reglamento interior.- conjunto de acuerdos de observancia obligatoria para los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condómino y que constará en testimonio notarial.

	<p><b>condominio para el Estado de Puebla.</b></p>	<p>Capítulo I de las Asambleas</p> <p><b>Artículo 14.-</b> el fraccionador o constructor, al momento de entregar el fraccionamiento a los condóminos deberán realizar la primera Asamblea, donde darán a conocer a los mismos lo señalado por la ley y el presente Reglamento, designando al Administrador o Comité de Administración, y en su caso, los miembros de la primera mesa directiva. En esa Asamblea el fraccionador o constructor, propondrán el Reglamento interior en caso de no existir, a efecto de que sea aprobado, el cual podrá ser modificado en cualquier momento, conforme a las disposiciones de la ley del presente Reglamento.</p>
<p><b>2012</b></p>	<p><b>Código reglamentario para el municipio de Puebla. (COREMUN)</b></p>	<p>Capítulo VII. De la integración, organización y funcionamiento de las mesas directivas de vecinos de barrios, colonias, fraccionamientos y unidades habitacionales.</p> <p><b>Artículo 112.-</b> Las disposiciones de este Capítulo tienen por objeto regular la integración, organización y funcionamiento de las Mesas Directivas de Vecinos de barrios, colonias, fraccionamientos y unidades habitacionales del Municipio, mismas que deberán constituirse conforme a lo establecido por la Ley Municipal respectivo y demás legislación aplicable.</p> <p><b>Artículo 114.-</b> La Secretaría en el ámbito de su competencia a través de la Dirección será la encargada de la integración, organización y vigilancia del funcionamiento de las Mesas directivas, teniendo el carácter de conciliador en los conflictos que no puedan ser resueltos en el seno de las mismas, velando siempre por la aplicación y el cumplimiento de este Capítulo. La Dirección para cumplir cabalmente con las funciones que le son determinadas por el presente Capítulo, podrá delegar las facultades que se le confieren en los funcionarios que designe.</p> <p><b>Artículo 134.-</b> Son facultades de la Mesa Directiva de Vecinos las siguientes: (REFORMADA, P.O. 10 DE AGOSTO DE 2012) I. Representar a la Asamblea General ante la Administración Pública Municipal; (REFORMADA, P.O. 12 DE AGOSTO DE 2011) II. Identificar las demandas y necesidades del barrio, colonia, fraccionamiento o unidad habitacional que representan;</p> <p>III. Realizar las gestiones necesarias ante la Autoridad Municipal correspondiente para que de acuerdo a prioridades, se vayan satisfaciendo las necesidades del barrio, colonia, fraccionamiento o unidad habitacional en la medida de que disponga de recursos la Administración Pública Municipal; (REFORMADA, P.O. 12 DE AGOSTO DE 2011) IV. Organizar a los vecinos para participar en la realización de obras por cooperación y actividades que permitan el mejoramiento urbano y social del barrio, colonia, fraccionamiento o unidad habitacional; V. Participar activamente con su trabajo comunitario en beneficio de sus representados;</p>

Es a través del instrumento de planeación, **Puebla Plan municipal de desarrollo 2014-2018** (Zaragoza, 2014), donde se abordan las acciones a realizarse en las zonas habitacionales. Los programas ya mencionan el mejoramiento y rehabilitación de los entornos, proyectos para el espacio públicos gestionando la participación de universidades y organizaciones sociales, la cuestión es a quien le corresponde el turno. Ahora bien, no menciona si van a involucrar a los habitantes a estos procesos, solo los mencionan como beneficiarios, esta visión fomenta la apatía y exigencias de bienes y servicios, no promueve una colaboración efectiva.

En el **Reglamento para el municipio de Puebla de Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla** (Puebla H. A., 2012, art. 3, 14, ) en este se especifica las funciones de la **asamblea general**, de la mesa directiva, del administrador o comité de administración, del reglamento interior; los vecinos que estén bajo este régimen dependerán totalmente de estas figuras para resolver sus necesidades y problemáticas, los puestos son honorarios, adquieren una gran responsabilidad administrativa de ahí que se esfuercen en municipalizarse para reducir la mitad de sus responsabilidades.

De acuerdo a la ley de fraccionamientos y acciones urbanísticas del Estado libre y soberano de Puebla la **municipalización** es el **acto formal** mediante el cual el fraccionador entrega al Ayuntamiento respectivo, los inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos que preste el Municipio, así como las obras de urbanización correspondientes (Puebla G. d. 2016); lo relevante de este acto para los habitantes, es que el municipio les prestara servicios urbanos, de lo contrario los propios habitantes los pagarían, llegando a ser incosteable si no cooperan todos.

El fraccionador debe dejar municipalizado el desarrollo inmobiliario, así como también debe dejar organizados a los habitantes ya sea a través de un comité de administración, administrador o mesa directiva, donde la asamblea general es fundamental para tomar decisiones con respecto a sus representantes y las problemáticas que enfrenten.

Para los fraccionamientos, unidades habitacionales, barrios y colonias que están municipalizados, están sujetos al **Código reglamentario para el municipio de Puebla** (Estado, 2016, art. 112,114, 134) (**COREMUN**), en el cual especifica la organización, la integración, la función y las facultades de la mesa directiva, de modo que la mesa directiva recibe apoyo del municipio a través de la Dirección de atención vecinal y comunitaria, para la conservación y mejoramiento, sea el caso, fraccionamiento, unidad habitacional, colonia o barrio, a diferencia de los que solo están constituidos en el régimen de condominio.

La mesa directiva tiene la misión de integrar, promover la coparticipación de los vecinos en acciones a favor del lugar donde viven, con el apoyo del Departamento de la Delegación a la que pertenecen y de Asociaciones Civiles.

En la ley del régimen en condominio deja claro las obligaciones y derechos de los condóminos, para una convivencia armónica; destaca el artículo 19 donde se menciona que serán solidariamente responsables los arrendatarios con el condominio, y que tiene representación en la asamblea general, con ello desaparece el argumento de que eso solo le compete al propietario.

Estos instrumentos legales son desconocidos para la mayoría de los habitantes, tendrían que tener muy presente el COREMUN capítulo VII y el reglamento interior de condóminos, pero lo conocen sólo unos cuantos, como veremos en el caso de estudio, la falta de estos instrumentos y la presencia activa de la Dirección son notorios al observar las condiciones generales de la unidad, así como también la desvinculación de actores.

## Funciones de las dependencias para la atención de los habitantes en Régimen de Condominio

Si bien en el COREMUN menciona como vínculo a la dirección de Atención Vecinal y comunitaria, hay otras figuras que también ejercen y apoyan la participación ciudadana, pero primero se comenzará por conocer las funciones de esta dirección y de sus departamentos contenidas en el manual de esta dirección, entre los departamentos que

apoyan la participación ciudadana son: el Departamento de Enlace y Atención de Colonias, y el Departamento de Delegaciones.

Otra figura que apoya la participación son los Consejos de participación ciudadana; de esta manera se verá de qué manera involucran a los habitantes en el mejoramiento y conservación de su espacio público. Sin olvidar la parte de la resolución de conflictos y la verificación del debido cumplimiento de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla y a su Reglamento a través de la Dirección de Mediación y Arbitraje condominal. (Municipal, 2015)

La **Dirección de Atención Vecinal y Comunitaria** es un área que pertenece a la Secretaria de Gobernación, que tiene la función de Planear, organizar, dirigir y controlar las actividades necesarias para promover la gobernabilidad, así como la debida integración, renovación y funcionamiento de las Mesas Directivas de Vecinos de Barrios, Colonias, Fraccionamientos y Unidades Habitacionales del Municipio, promover la participación ciudadana en los distintos programas, actividades y proyectos que se realizan en el Ayuntamiento, supervisar que la atención a las peticiones ciudadanas sea eficiente, así como promover acciones cívicas que fomenten valores entre la población. (Secretaria de Gobernación, 2017)

Destaca, para el caso de estudio, la función del director de atención vecinal y comunitaria pues este debe facilitar y promover la participación de los ciudadanos y Mesas Directivas de Vecinos de los Barrios, Colonias, Fraccionamientos y Unidades Habitacionales en la gestión municipal, así como también coordinarse con la Sindicatura Municipal a través *de la Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal*, previo acuerdo con el Secretario de Gobernación, para coadyuvar en la integración o renovación de órganos de representación de propiedades que se constituyan en régimen Condominal, los que deberán organizarse conforme a lo establecido por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla y el Reglamento Municipal respectivo. (Secretaria de Gobernación, 2017)

Como puede observarse los propietarios que se constituyen bajo el régimen condominal reciben un apoyo moderado de parte de esta dirección, a diferencia de los que están municipalizados, pues en estos deben promover la participación ciudadana para los programas, actividades y proyectos por parte del ayuntamiento.

El **Departamento de Enlace y Atención de Colonias** debe organizar y dirigir las actividades del personal del Departamento, se encargará de que el personal recibirá, analizará, canalizará y responderá de forma eficiente las peticiones ciudadanas, en coordinación con los demás Departamentos y las Delegaciones a fin de captar las necesidades ciudadanas, a fin de aportar como Departamento un proceso que ayude a lograr la máxima eficacia de los programas implementados por el Ayuntamiento. (Secretaría de Gobernación, 2017)

Es en este departamento es donde se elaboran las bases de Convocatorias y resolutivos, en los medios necesarios para llevar a cabo el proceso de integración o renovación de Mesas Directivas de Vecinos de los Barrios, Colonias, Fraccionamientos y Unidades Habitacionales del Municipio. Difunde las bases de Convocatorias, recibe, registra, controla y despacha las peticiones para la emisión y publicación de las Convocatorias para la integración o renovación de Mesas Directivas de Vecinos en los Barrios, Colonias, Fraccionamientos y Unidades Habitacionales del Municipio.

Realiza la integración o renovación de las Mesas Directivas de Vecinos de los Barrios, Colonias, Fraccionamientos y Unidades Habitacionales del Municipio. Sin embargo, hay que recalcar que en el régimen de propiedad en condominio la decisión de renovar la mesa directiva corresponde a la **asamblea general**, bajo los lineamientos de la Ley que regula el Régimen en Propiedad en Condominio y su respectivo reglamento (Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal, 2018), lo que hace la dirección es coadyuvar en el proceso.

Atiende las diferentes demandas sociales presentadas en el Departamento de Enlace y Atención a Colonias por las Mesas Directivas de Vecinos de los Barrios, Colonias, Fraccionamientos y Unidades Habitacionales del Municipio, para su canalización oportuna

ante las instancias Federales, estatales, municipales competentes. Mantiene reuniones de trabajo de forma periódica con las Mesas Directivas de Vecinos de los Barrios, Colonias, Fraccionamientos y Unidades Habitacionales del Municipio, con la finalidad asesorar a sus integrantes para que realicen sus actividades en el marco de las disposiciones legales aplicables en coordinación con el Departamento de Delegaciones.

Estas son las funciones que interesan en cuestión de participación ciudadana, este departamento es el que trabaja y da seguimiento a las solicitudes de los ciudadanos que recibe la dirección de atención vecinal y comunitaria, este departamento tiene que procesar todas estas solicitudes del municipio, una labor exhaustiva por lo que debe apoyarse de otro departamento para hacer más eficientes, y lo obtiene a través del **Departamento de Delegaciones**.

Este Departamento da el apoyo necesario dentro de los procesos de elección, integración o renovación de Mesas Directivas de Vecinos en los Barrios, Colonias, Unidades Habitacionales y Fraccionamientos que se encuentran dentro de la delimitación geográfica de la Delegación y coadyuva en aquellas que se constituyan bajo el régimen de propiedad en condominio.

Elabora los diagnósticos sociales de los núcleos habitacionales que se encuentran dentro de la delimitación geográfica de la Delegación. Identifica a través de visitas que se realicen en los núcleos habitacionales que comprenden la demarcación de la Delegación las necesidades y demandas sociales para canalizarlas ante las instancias legales correspondientes. Promueve la Organización vecinal, invitando a participar activamente a la ciudadanía dentro de los programas y proyectos del Ayuntamiento con la finalidad de mejorar los niveles de bienestar social.

Hay otro Departamento que ayudaría a la parte de la cohesión social y al fortalecimiento del tejido llamado **Departamento de Promoción de la Participación Ciudadana y Cultura Cívica** cuya finalidad es *“...promover esquemas de participación a través de la integración de células de promoción de valores y conducta cívica y actividades que fomenten valores entre la población.”* (Gobernación, 2012)

Sin embargo, la dependencia que mantiene el contacto constante con los ciudadanos, es el Departamento de Delegaciones que promueve la participación, las actividades sociales y culturales para mejorar los niveles de bienestar social, es aquí donde está ocurriendo algo para que no se registre esa coparticipación ciudadana.

El enlace con el Departamento de Delegaciones, a través de las Delegaciones por zonas, es importante por el trabajo local que desarrollan directamente entre mesa directiva y vecinos, si este enlace no funciona la comunicación se pierde, así como la participación de los ciudadanos. Esta delimitación local permitiría detectar los problemas y necesidades dentro del espacio público para ofrecer cambios a partir la organización social y el apoyo gubernamental; problemas locales que repiten en varias demarcaciones en este caso delegaciones que tendrían voz en el **Consejo de participación ciudadana**.

El consejo de participación ciudadana es un órgano de promoción y gestión social, un organismo auxiliar del Ayuntamiento, constituido por 18 consejos ciudadanos. La pertinencia de mencionarlo aquí, es que entre sus facultades está la de promover la participación y colaboración de los habitantes y vecinos en todos los aspectos de beneficio social. (Puebla A. d., 2017). Para participar en estos, se establecen ciertos requisitos, que resulten accesibles, pero no lo son cuando ponen algunas condiciones.

Desde lo local las mesas directivas no funcionan como lo dicta el reglamento, se involucran pocos, hay un desconocimiento sobre cómo funcionan las mesas directivas, los vecinos se vuelven indolentes, por lo que encontramos una serie de obstáculos sociales para pasar de una organización social local a participar en alguno de los 18 consejos ciudadanos. En la siguiente figura se observa ese sistema de relaciones y de seguimiento entre habitantes y dependencias. (Figura 3)

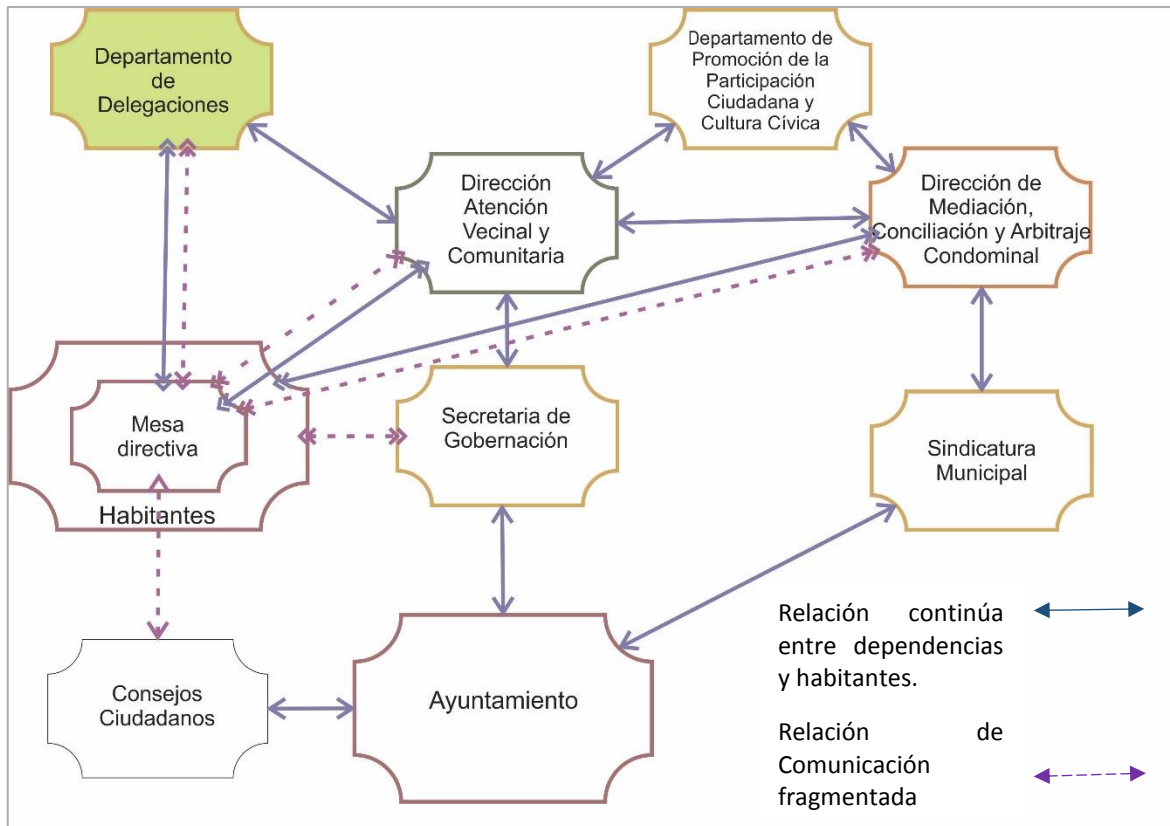


Figura 3. Relaciones habitantes y dependencias. Fuente: elaboración propia, 2018

Los habitantes se organizan formalmente a través de una mesa directiva o de manera informal para gestionar ante las autoridades, sin embargo, aunque tienen a quién deberán dirigirse, cuando no obtiene respuestas favorables se manifiestan directamente ante la Secretaría de Gobernación. Finalmente están también los consejos ciudadanos, que no solo representan los intereses del lugar donde viven, sino que van encaminados sus esfuerzos al bien colectivo.

## Conclusiones

Los instrumentos legales a nivel federal y estatal dan los lineamientos del mejoramiento y conservación de los centros de población y delegan poder a los Ayuntamientos para que proporcionen lo necesario a estos centros de población. Donde se observan más especificaciones es en la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento**

**Territorial Y Desarrollo Urbano**, para la regulación de los espacios públicos y la participación ciudadana. Observamos que en el nivel municipal se dan más de cerca las interacciones a través de los reglamentos y dependencias para atender directamente a los ciudadanos.

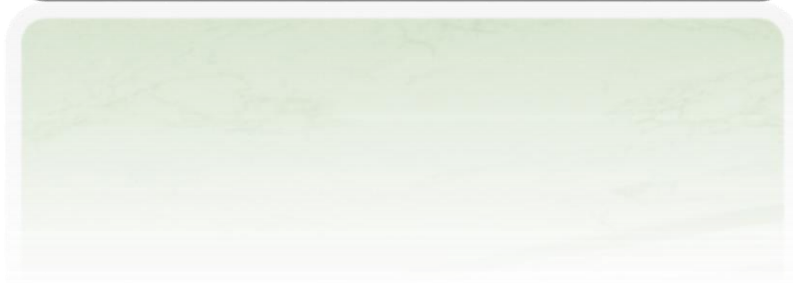
En las leyes referentes a los nuevos asentamientos, se observa el alto grado de responsabilidad de los constructores de desarrollos inmobiliarios. Una vez que cumplen con lo que marca la ley se deslindan de los habitantes del desarrollo.

Los desarrollos inmobiliarios que están bajo el régimen de condominio, una vez municipalizados deben acatarse al Código reglamentario para el municipio de Puebla, donde mejor se explica sobre las funciones, facultades de la mesa directiva, la convocatoria para renovar o conformar la mesa directiva y la organización de planillas para las elecciones. Sin embargo, los que están bajo el régimen de propiedad en condominio pueden proceder a realizar su convocatoria y elección de su mesa directiva mediante la Asamblea General sin la necesidad de esperar la decisión del municipio, porque está estipulado en el **reglamento para el municipio de Puebla de Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla**, pero si pedir el apoyo para este proceso.

Esta forma de organización es importante, ya que, a través de ella, las dependencias promoverán la cultura condominal, cívica, participación ciudadana, para recibir apoyos y coadyuvar a que los programas que se derivan de planes de desarrollo se ejecuten en sus fraccionamientos, unidades habitacionales o colonias.

Los manuales de funcionamiento de las dependencias involucradas en estos temas son conocidos internamente, pero ayudarían a los representantes de las colonias acudir de manera más acertada al departamento que los apoyará.

Se observa una deficiencia en la ley, ya que no hay directamente un recurso económico y social para garantizar e incentivar la participación y los procesos no son claros para dicha participación de los habitantes.



### Capitulo III

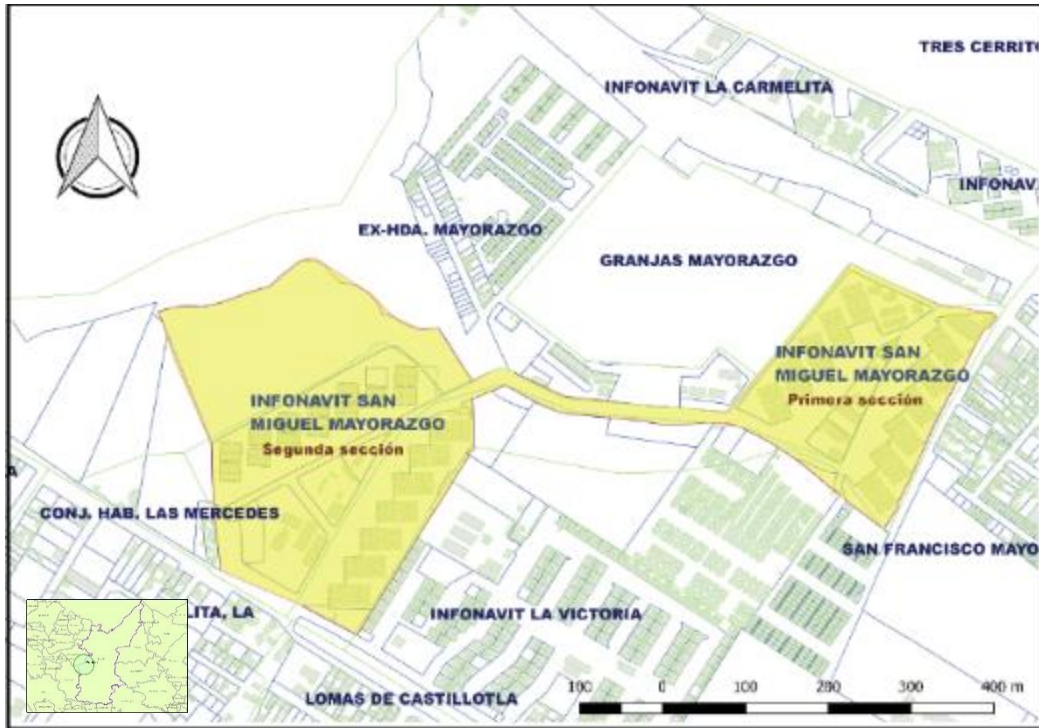
## ORGANIZACIÓN Y RELACIÓN VECINAL

## Características generales de la Unidad Habitacional San Miguel Mayorazgo

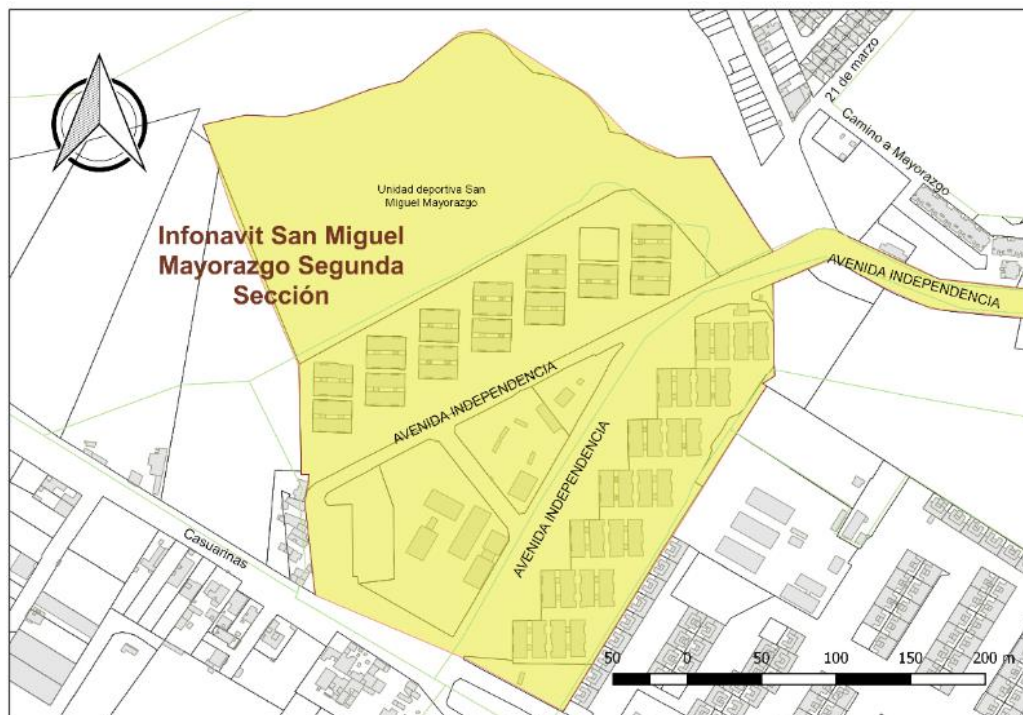
A raíz del terremoto de 1985 mucha gente emigró a Puebla, aunado al desmesurado aumento de la población, se requirió más espacio para vivienda, por lo que se promovió la construcción de viviendas de interés social como las unidades habitacionales. Con el apoyo de INFONAVIT se edificó, en lo que fuera la hacienda San Miguel Mayorazgo, la Unidad Habitacional (U.H) que conservó el nombre de la Hacienda.

La U.H San Miguel Mayorazgo colinda al norte con una barranca y el río Atoyac, al sur la colonia Lomas de Castillotla, al oriente con el fraccionamiento Paseos del río y la unidad Granjas de Mayorazgo y al oeste con la colonia La Carmelita y un nuevo desarrollo inmobiliario. (Mapa 3) Tres de los asentamientos son del tipo residencia medio con acceso controlado y los otros son viviendas de interés social o autoconstrucción. La U.H San Miguel Mayorazgo es una Unidad Habitacional abierta, donde no hay control de acceso a sus espacios, no hay bardas y rejas en sus límites como ocurre en otro tipo de conjuntos habitacionales, ofrece un intercambio social con asentamientos vecinos además de compartir sus espacios públicos recreativos y deportivos.

Está fue conformada en dos secciones; separadas y unidas por la Av. Independencia, los habitantes para identificarlas las llamaron primera y segunda sección, en ambas secciones los edificios se emplazan de forma paralela al equipamiento de educación, en el caso de la segunda sección el equipamiento de educación son la secundaria y el bachillerato, la segunda sección contaba hasta el 2017 con una unidad deportiva ubicada al norte de la unidad. (Mapa 4)



Mapa 3. Localización de la Primera y Segunda Sección de San Miguel Mayorazgo y colindancias. Fuente: Elaboración propia con base en. Cartografía urbana (INEGI, 2015).



Mapa 4. U.H San Miguel Mayorazgo Segunda Sección, se observa la vialidad principal Av. Independencia y la distribución de los edificios. Fuente: Elaboración propia con base en. Cartografía urbana (INEGI, 2015).

Cada edificio está conformado en dos bloques que se unen al centro por medio de las escaleras que dan acceso a cuatro departamentos por piso, con un total de 32 departamentos por edificio, cada departamento tiene una superficie 60m<sup>2</sup>, estos fueron entregados en obra negra, pero conservan el mismo tipo de fachada y color. (Fotografía 6)

Los propietarios de los departamentos eran maestros, enfermeras, algunos médicos, trabajadores del estado y obreros de la Volkswagen, principalmente, en esta primera etapa la U.H de San Miguel Mayorazgo se encontraba en buenas condiciones.



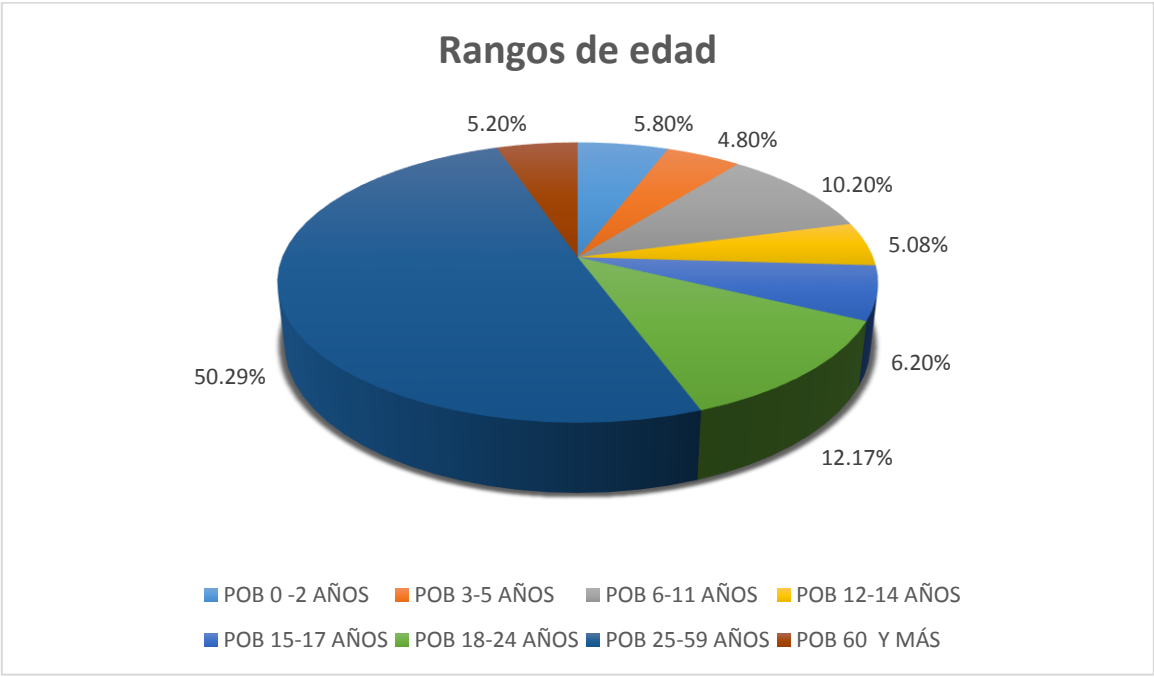
Fotografía 6. Un bloque con dos edificios, al centro están unidos por la escalera en común. *Fuente: Valencia, agosto, 2016*

### **Unidad Habitacional San Miguel Mayorazgo Segunda Sección: Espacio Público en deterioro paulatino**

Ambas secciones muestran diferencias tanto en su entorno como en su población, pero es en la segunda sección la que contiene particularidades para esta investigación como: el contacto con actores clave para involucrarse con los habitantes, el deterioro es más perceptible y cuenta con más espacio público que la primera sección, es por ello que se habla de la situación física de su espacio público y las características generales de su población.

De acuerdo con los datos de INEGI del censo de población y vivienda 2010, en la sección dos de la U.H, existen 951 viviendas en las que se registran 545 viviendas habitadas, 340 viviendas están deshabitadas y 66 viviendas son de uso temporal, es decir que las habitan fines de semana o por temporadas, esto nos representa un 35% de vivienda deshabitada. En la Primera sección son 849 viviendas, 670 viviendas están habitadas, 162 están deshabitadas y 17 son de uso temporal y a diferencia de la segunda sección el porcentaje de vivienda deshabitada es menor con un 19%. Por lo menos la mitad de los departamentos es rentada, en menor proporción por estudiantes y en mayor proporción la rentan familias, el máximo de permanencia observado es dos años.

Para comenzar conoceremos las características de su población; en el censo de 2010 (INEGI) la población de la segunda sección era de 1889 habitantes, de los cuales 1014 son mujeres y 875 son hombres, en los rangos de edad se puede apreciar el predominio de adultos entre los 25 y 59 años en edad económicamente activa con un porcentaje 50.29%, después le siguen los jóvenes, adolescentes y niños quienes permanecen más tiempo en la U.H. (Gráfica 1)



Gráfica 1. Rangos de edad de la U.H San Miguel Mayorazgo segunda sección. Fuente: INEGI 2010

Se registraron discapacidades que existen en la Población, que son en menor proporción a los que no tienen alguna limitación en sus actividades, se habla de un 97% sin limitaciones contra un 3% con limitaciones de tipo motor, visual y en menor proporción limitación en la lengua y limitación mental, sin embargo las condiciones físicas de los edificios y del entorno no están adaptadas para las personas que tienen alguna discapacidad ni tampoco para las personas que son o serán de la tercera edad, haciendo difícil la accesibilidad para estas personas.

Respecto a la escolaridad predomina el nivel pos básico, en este nivel no se especifica cuantos son de preparatoria, carrera técnica o nivel superior, el promedio de escolaridad es de 10.32 grados, algo más que secundaria completa. (INEGI, Censo de población y vivienda 2010)

### **Condiciones de accesibilidad y movilidad**

Sobre la Prolongación de la 11 sur se encuentra el principal acceso hacia U.H San Miguel Mayorazgo por la calle 117 poniente, ya dentro del sitio, la vialidad principal es la Av. Independencia que interconecta con. Av. Casuarinas, estas vialidades son las que dan el acceso principal a las colonias y a las unidades habitacionales, existe otro acceso en el que se tiene que dar varias vueltas para encontrar la Av. Casuarina la cual no está pavimentada.

El transporte es limitado para trasladarse hasta la U.H pues solo circula el sistema RUTA, ruta 54 Santa Clara, taxis y transporte particular, que no son suficientes para trasladarse a otros puntos de la ciudad.

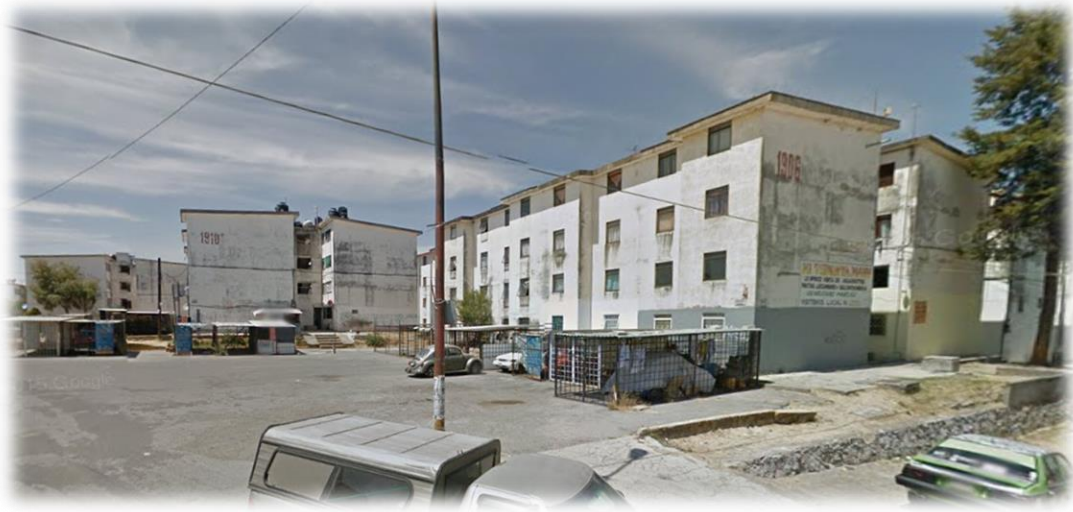
La movilidad en esta parte es limitada, por la naturaleza del emplazamiento de los conjuntos habitacionales, como por el número de vehículos en circulación del transporte público. La ruta 54 pasa en promedio cada 15 minutos y cuando llega a la unidad habitacional, en dirección a la 11 sur, va al tope de su capacidad y varias personas ya no pueden subir, la RUTA alimentadora es más frecuente pero cuando llega a la línea del metrobús es complicado subir, ya que en este punto el metrobús va al tope de su capacidad,

por lo que crea descontento hacia la autoridad, mayor inversión en los tiempos de traslado e incomodidad en sus viajes. (Mapa 5)



Mapa 5. Movilidad de transporte. Fuente: Elaboración propia con base en google earth 2017.

Cada edificio consta de cuatro niveles, multifamiliar, ocho departamentos por cada nivel, techo plano, líneas simples en el cuerpo del edificio, con escalera en común para cuatro departamentos por nivel. Las escaleras ocupan una superficie aproximadamente 12m<sup>2</sup>; algunos edificios cuentan con áreas verdes entre edificios, que están descuidadas y otras áreas han sido cambiadas por concreto. Se obstruyen las entradas que están frente al estacionamiento por “jaulas” para los coches, que son protecciones de herrería. (Fotografía 7)



Fotografía 7. Se observa el estacionamiento y las jaulas frente a los accesos, y los espacios entre los bloques de edificios. Fuente: google maps, 2014.

Los edificios están orientados hacia el nororiente, no hay ventanas mirando hacia los andadores, las ventanas están ubicadas al nororiente y al sur poniente. Tanto los edificios como los andadores están emplazados de acuerdo a los desniveles de terreno, por lo que los andadores son de diferentes niveles que dificultan la circulación y en los que prolifera la vegetación en temporada de lluvia. Cuentan con los servicios básicos del servicio público, internamente los sistemas hidráulicos están deteriorados.

La avenida Independencia está pavimentada con carpeta asfáltica sin embargo dañada por el paso de vehículos como por las lluvias, sus estacionamientos son de asfalto y de concreto hidráulico sus andadores y debido a los desniveles construyeron muros de contención en piedra brasa, lo que reduce el ancho de los andadores, hay una vialidad en terracería que comunica con la unidad deportiva de San Miguel Mayorazgo, no se observan guarniciones o bordes que indiquen límites. (Fotografía 8, Fotografía 9 y Fotografía 10)

En la Segunda Sección se encuentran la secundaria y el bachillerato. Ambas escuelas tienen bardas con grafiti, creando un bloqueo visual hacia la calle. Hay una capilla católica dentro de la Segunda Sección dedicada a Cristo Rey, que está en obra negra, no se ha llegado a terminar, aunque han recibido apoyo económico y en especie, pero no participan para conseguir mano de obra o donar su trabajo, este es un lugar de reunión dominical, el

lugar parece abandonado por la presencia de vegetación silvestre y el estado de los muros de la capilla. (Fotografía 11 y Fotografía 12)



Fotografía 8. Vegetación crecida que limita el paso.



Fotografía 9. Andadores en desnivel.

Fuente: Valencia, septiembre 2016.



Fotografía 10. Camino en Terracería hacia la unidad Deportiva. Fuente: Valencia, septiembre 2016.



Fotografía 11. Escuela secundaria y bachillerato con bardas que tienen grafiti y limitando la visión hacia la calle. Fuente: Valencia, septiembre 2016.



Fotografía 12. Se observa las paredes de la capilla, las escaleras y la vegetación crecida que dan el aspecto de abandonada. Fuente: Valencia, septiembre 2016.

Cuentan con la unidad deportiva San Miguel Mayorazgo, que tiene cancha de fútbol rápido, pista de patinetas o patines, cancha de básquet ball, palapas, áreas verdes y juegos infantiles, cuales también presentan deterioro, además de ser un sitio que se vuelve riesgoso por la presencia de drogadictos y de personas conflictivas en la tarde noche, y entre semana lo es más pues no es concurrido el lugar como los fines de semana. (Fotografía 13 y Fotografía 14).



Fotografía 13. Unidad Deportiva de San Miguel Mayorazgo oficinas sin puertas, basura, reja dañada. Fuente: Tzoni, agosto 2015.



Fotografía 14. Pasto sintético dañado, juegos infantiles deteriorados, reja rota. Fuente: Tzoni, agosto 2015

Se observa el deterioro paulatino del entorno que ha derivado en situaciones de inseguridad, pues es notoria la cantidad de basura acumulada en las “jaulas” de estacionamiento, algunas “jaulas” se han convertido en extensiones de la vivienda como su desván o la casa de su mascota, escombros en algunos andadores, y el crecimiento de la vegetación silvestre.

Durante el 2016 fue posible ver el poco mantenimiento que dan a las fachadas con pintura, en la mayoría de los edificios les hace falta el barandal a las escaleras, en temporada de lluvia la basura acumulada en el estacionamiento se oculta por el crecimiento de la vegetación, las jaulas para guardar coches se rentan o están abandonadas, y es donde más se acumula la basura, propiciando con esto la presencia de fauna nociva, los andadores se vuelven peligrosos para caminar, por el agua que no permea al suelo por lo cual el suelo que se vuelve lodoso, esto ocurre en la parte donde no hay pavimento y en donde hay pavimento el agua se encharca y hace que el piso sea resbaloso y difícil de transitar.

En los primeros años de que fue habitada la segunda sección, los vecinos observaron las buenas condiciones físicas de la unidad y de su entorno eran buenas, pero esto se mantuvo mientras la población original permaneció, pero cuando emigro una buena parte de los propietarios, las condiciones físico espaciales de la U.H segunda sección cambiaron negativamente.

## Los altibajos de la organizacional vecinal

Para entender el deterioro físico de la U.H es obligatorio analizar la organización vecinal pues explica el deterioro o la falta de mantenimiento. Durante los primeros años de habitarse la unidad habitacional de San Miguel Mayorazgo, a mitad de los ochenta, los habitantes se organizaron de manera imperativa ante los problemas urbano-arquitectónicos que debían solventar, entre estos los acabados interiores de los departamentos después reforzar los edificios con muros de contención, por el relieve en que fueron emplazados los edificios, en igual de importancia, le siguieron la dotación del agua, el pavimento de las calles, el transporte, equipamiento educativo, equipamiento de asistencia social.

De 1984 a la fecha han existido 4 mesas directivas, las primeras con gestiones muy productivas y otras han generado gran desconfianza en los habitantes, cada una tratando de aportar algo a la unidad habitacional, que se describe a continuación.

## Primera mesa directiva

Durante el periodo municipal del entonces presidente Victoriano Álvarez García (1981-1984) se comenzó a construir y habitarse la unidad habitacional. Ante la problemática presentada en la unidad los vecinos organizaron la mesa directiva, de acuerdo al reglamento de la unidad, entregada por el primer director del Instituto Poblano de la Vivienda Popular, cuyo reglamento se los vendió en veinticinco pesos.

Aunque la Unidad Habitacional se le conoce por primera y segunda sección son una sola, comenzaron a reunirse en el lugar llamado la bomba de agua (Fotografía 15) que se ubica en la primera sección, ahí decidieron como conformarían la mesa directiva, pero antes se pidió que hubiese un representante por edificio, y de ahí eligieron un presidente, un vicepresidente, un secretario, un tesorero y 6 vocales.



Fotografía 15. “La bomba” en la primera sección. Fuente: Valencia, octubre 2016.

Para darle un carácter formal a la mesa directiva buscaron el apoyo de Gobernación para tomar protesta, de ahí que los periodos de las mesas directivas fuesen iguales a los periodos municipales, y esta mesa corresponde al período de 1984-1987.

Durante la gestión de esta mesa directiva consiguieron poner muros de retención a los edificios, establecieron la lechería LICONSA y la construcción de la escuela primaria Francisco González Bocanegra.

Para ese entonces la organización por edificio era muy activa, pues cuidaban de sus áreas comunes y mantenían en buenas condiciones su edificio, además celebraban fechas muy representativas con los condóminos.

En 1985 ocurrió el terremoto que afectó sensiblemente la ciudad de México, muchas oficinas se descentralizaron y vieron en Puebla un buen lugar para establecerse, muchas de estas personas eran oficinistas con formas de vida muy distintas a las de Puebla. Esto supone que estos nuevos habitantes no se relacionaron con los que ya estaban, y llevaban consigo una forma de vivir no muy ordenada, por lo que se comenzaba a reflejar en años posteriores.

### **Segunda mesa directiva**



Fotografía 16 FENASIB Conjunto habitacional dentro de la Unidad habitacional. Fuente: Valencia, octubre 2016.

Entre 1987-1990 fue el periodo de la segunda mesa que se autonombro. En esta gestión hubo malversación de fondos y corrupción, el presidente de ese entonces José Antonio vendió unos terrenos por ocho mil pesos a Federación Nacional de Sindicatos Bancarios (FENASIB) que son unos edificios para vivienda (Fotografía 16) lo cual comenzó a sembrar desconfianza entre los vecinos, sin embargo por las problemáticas que seguían en la unidad este no se retiró del cargo hasta que terminó su periodo.



Mapa 6. Ubicación de fotografías F. 7 a F.16. Fuente: Elaboración propia con base en Cartografía urbana (INEGI, 2015)

### Tercera mesa directiva y otras mesas directivas

La tercera mesa directiva corresponde a los años de 1990-1993, no funcionó su gestión, ante la falta de agua hubo un brote de sarna, porque se quemó la bomba que surtía el agua, y aunque los vecinos estuvieron dando seguimiento a este problema, siempre les argumentaba que no tenían dinero para arreglarla, y debido a ese brote de sarna, los vecinos optaron por comprar la bomba, pero al poco tiempo, la robaron. Otro problema fue el alumbrado público que fallaba y había constantes apagones, el pavimento ya estaba muy dañado durante este periodo, y no había pavimento sobre la calle que conecta con la 11 sur, así que nuevamente las personas que estaban en la primera mesa gestionaron con el entonces presidente Marco Antonio Rojas Flores que pavimentaran esas calles. Los costos de la pavimentación fueron absorbidos entre los vecinos y el municipio. Cooperaron por

departamento con ciento sesenta pesos. Con la ayuda del entonces gobernador Manuel Bartlett Díaz, se laminaron las calles de la unidad.

Después de estas intervenciones se quedaron sin mesa directiva durante 7 años y 8 meses, los habitantes no quisieron comprometerse a trabajar en la mesa directiva de la unidad, propiamente, existieron otras dos mesa directivas de los cuales se desconocían a los miembros y solo se sabía de sus presidentes, una de las expresidentes ya falleció, estas mesas directivas no fueron elegidas por elección sino que se autonombraron, de inclinación panista por las pláticas que sostuvieron con candidatos del Partido Acción Nacional, y obedeciendo a sus propios intereses.

### **La Mesa Directiva como Asociación civil Año 2000**

Como esta unidad no fue construida por el INFONAVIT sino por la Inmobiliaria del Estado de Puebla, los créditos fueron difíciles de pagar, y lo eran más por la situación económica que vivía el país, si retrasaban pagaban interés sobre interés hasta resultar impagables para algunos propietarios, que tuvieron que traspasar el departamento o dejarlo, no les brindaban facilidades de pago.

Así que nuevamente las personas que formaban parte la primera mesa directiva en voz de su presidenta estuvo pendiente para renegociar los créditos a través de un diputado en los años noventa.

Cuando lograron pagar el siguiente trámite que debían seguir era la de liberación de escrituras, y para ello uno de los requisitos era que hubiese una mesa directiva legalizada, y eso era posible si se constituía en una asociación civil. Y así lo hicieron y quedó como representante legal la antigua presidenta, pero una vez que se logró la liberación de escrituras, las personas comenzaron a dejar de asistir, pues argumentaban que no ganaban nada, por el contrario, la asociación les pedía cooperación y tiempo, el cual ya no darían.

Para ese entonces ya la gente tenía desconfianza y que la asociación les representara un gasto era un motivo más para dejarlo. En la historia de las mesas directivas surgen malos

entendidos, malversación de fondos, apatía de los vecinos, desconfianza en sus representantes, situaciones que se reflejaron en las comisiones para el templo y la capilla y en otras acciones en beneficio de la unidad habitacional.

## Otras iniciativas en la unidad habitacional

La mesa directiva como Asociación civil es desconocida o ignorada, pero hay otras personas que se organizan de forma independiente y espontánea para gestionar algún bien o tratar algún problema. Una de las organizaciones que más ha tenido problemas son las comisiones en torno a la construcción del templo y más tarde de la capilla.

La mesa directiva y el comité para la construcción del templo era el mismo. La ruptura de esta comisión se debió a que la mesa directiva dio prioridad a otros problemas, pero el comité a cargo de esta tarea hizo desviación de fondos, pero el mayor impacto a la confianza fue que dos comités o los representantes huyeron con los fondos recabados, por ello ante el robo y al ver que no se materializaba nada, los vecinos dejaron de apoyar la construcción del templo, entonces la mesa directiva en acuerdo con los demás vecinos aprobaron que gran parte del predio fuese donada para construir la escuela secundaria y el bachillerato.

En 1996 cuando se construyó la secundaria se formó el comité que se dedicaría a la construcción de una capilla cuyos intentos no trascendieron. En 2010 con el siguiente comité la desconfianza predominó porque en este había algunos miembros del anterior, lograron algunas cosas como el proyecto para la capilla, el levantamiento de paredones, la construcción de escaleras, pero no avanzaron más. Su tarea aún persiste, aunque han logrado donaciones en especie, se han perdido pues no han logrado compromiso por parte de los habitantes. A la fecha van tres comisiones para construcción de la capilla, y parece que esta última ha tenido mejor aceptación y avance.

En 2015 una vecina del edificio número 1920 convocó para resolver el problema de inseguridad, en su edificio y en el edificio número 1918. Ya que los robos a casa habitación se estaban volviendo frecuentes y ella convocó a los vecinos para que pudieran decidir qué

harían. Envió un oficio en el nombre de los dos edificios para solicitar mayor patrullaje. Otra vecina como miembro de una asociación civil propuso que se llamara a los de seguridad pública para que vinieran a darles pláticas.

Las pláticas se hicieron en agosto, en el estacionamiento de los edificios que están del lado de la unidad deportiva, fueron tres pláticas, a la primera llegaron 60 personas así disminuyeron hasta que en la tercera plática llegaron 7 personas, esto debido a que el oficial al que mandaron no fue capaz de explicar la prevención situacional ni los mecanismos de organización para este tipo de robos, por lo que la gente dejó de sentir interés. Pero lograron una vía de comunicación para hacer frente a este problema, crearon un grupo de comunicación de mensajería con la aplicación *what's up*, muchos vecinos se conocieron o se reconocieron y se creó un vínculo de vigilancia.

## La presencia de organizaciones externas para mejorar las condiciones del entorno

En 1992 la dirección de servicio social de la Universidad Popular Autónoma de Puebla (UPAEP) junto con los dirigentes de la unidad habitacional implementó un Plan maestro de Desarrollo total de la Región en un plazo de 5 a 10 años. En una reunión de trabajo de campo con los alumnos del servicio social, y en donde se brindó asesoría para la construcción de vivienda y de la capilla del lugar, también brindó atención en el área de la salud, educación, integración familiar, ahorro y crédito. Con ello se pretende abatir el desempleo, la drogadicción, el pandillerismo y la desorganización, que son algunos de los problemas que preocupan a los habitantes.

Además de los servicios médico-odontológicos que brindaría, quería implementar asesoría jurídica permanente, así como la coordinación de una “caja popular” (UPAEP, 1992) de este dato no dieron referencia en la unidad y ya no se sabe de la trascendencia del plan.

Del programa “Limpiemos nuestro México” de TV Azteca en mayo de 2013 convocaron a reunión a los vecinos para presentarles el programa y preverlos con lo necesario, pero no lo usaron, sino que lo guardaron para sus departamentos. (Vecina del edificio 1920, comunicación personal, 7 de septiembre de 2016)

En 2014, el Servicio Militar Nacional, hizo acciones de labor social como: mantenimiento a escuelas y limpieza de calles, esto último lo realizaron en la unidad habitacional en la que, la mayoría de los habitantes solo observaron, pero no participaron, de acuerdo a la entrevistada fue porque consideran que es obligación del Gobierno. El gusto por ver limpia la unidad duro dos días, se ha hecho hincapié sobre la apatía y los malos hábitos de los habitantes. (Vecina del edificio número 1920, comunicación personal, 7/9/2016)

El Colegio de Urbanistas y Diseñadores del Estado de Puebla (CUDAEP) es un colegio de profesionistas en Diseño Urbano Ambiental y Urbanismo con aportación social e incidencia en la toma de decisiones gubernamentales, por lo cual decidió realizar una acción como aporte a la sociedad en esta unidad, donde como miembro<sup>2</sup> tuvimos la posibilidad de llevar y contribuir a mejorar esos lazos de interrelación y comenzar a crear una conciencia sobre el medio ambiente y el entorno de la unidad. Como estrategia para invitar a los habitantes a la reforestación se hizo al final de las tres pláticas que tuvieron con policías de seguridad pública y en la capilla del lugar al terminar la misa, esto fue a principios de agosto de 2015. La reforestación encajaba con el programa de reforestación patrocinado por Comisión Nacional Forestal (CONAFOR) y gestionado en alianza con la asociación civil Proyecto Ciudad. Además de la promoción hecha en las pláticas, se hizo también por las redes sociales, se compartió en la fan page de las dos asociaciones, se considera que compartió como unas 30 veces.

Los que se unieron a la cita fueron principalmente niños, como unos 20 aproximadamente, acompañados por adultos y adolescentes, y ya muy tarde llegó una familia con hijos adolescentes. Los demás habitantes mostraron curiosidad ante la

---

<sup>2</sup> La autora es miembro activo de este Colegio.

actividad, pero no se acercaron más, quizás era porque era sábado y es un día laborable. Se les explicaron los objetivos y los beneficios de la reforestación, pero al no tener el público esperado no hubo corresponsabilidad para cuidar de los nuevos árboles, después nos enteramos que los árboles fueron arrancados a la siguiente semana de sembrados, pues una familia fue a regarlos y estos ya no estaban. (Fotografía 17 y Fotografía 18 )



Fotografía 17. Láminas informativas de la Reforestación en la Unidad Deportiva San Miguel Mayorazgo. Fuente: Tzoni, agosto 2015.



Fotografía 18. Niños plantando un árbol. Cruz, agosto 2015.

En los primeros años (1985-1993) de habitada la unidad se observaba un ambiente tranquilo, cooperativo y limpio, a medida que fueron llegando nuevos habitantes se observa una serie de eventos desafortunados que fomentaron la desconfianza, y se afianzaron los malos hábitos. La mesa directiva gestionó ante los gobiernos municipales, estatales y federales acciones para resolver problemáticas en turno, aprendiendo en el camino los trámites que deberían hacer.

## Acción gubernamental en corresponsabilidad con los habitantes de la unidad.

Las acciones del gobierno en la unidad habitacional han sido gestionadas por las mesas directivas, comité o por iniciativas aisladas. De acuerdo a las memorias de las personas entrevistadas han tenido las siguientes acciones:

En el periodo del presidente municipal Marco Antonio Rojas Flores (1990-1993) se pavimentó desde la once sur, y pidieron cooperación de ciento sesenta pesos por departamento para aportar la mitad a la obra.

Cuando fue Gobernador Bartlett Díaz (1993-1999) hubo relaminación de la avenida independencia desde la avenida Libertad y Avenida Independencia. Esta obra sirvió para que la mesa directiva también organizará la pavimentación de los estacionamientos.

Jornadas de Limpieza con el presidente municipal Gabriel Hinojosa. (1996-1999) durante su gestión cada mes y medio mandaba jornadas de limpieza a la unidad, mantenían a raya el crecimiento de la maleza.

Durante el periodo de la presidenta municipal Blanca Alcalá (2008-2011), se convocó para el presupuesto participativo, gracias a esto se decidió la construcción de banquetas en la segunda sección de la unidad, también se presentó la ocasión para hacer una cancha de pasto sintético en 2009 gestionado a través del instituto del Deporte, como parte del programa Regeneración de parques y plazas. (Puebla H. A., 2009) Con ello se lograba

afianzar la propiedad de la unidad deportiva y se reconocía como un área de reserva y echar para atrás el cambio de uso de suelo a habitacional.

En el periodo del presidente municipal Eduardo Rivera (2011-2014), durante el 2011 con el Programa “La Unidad Habitacional que Queremos” incluía un diagnóstico en coordinación con los vecinos, realizó en la unidad habitacional la poda de pasto, pintaron guarniciones y escalones, dignificaron paredes donde existía grafiti, repararon luminarias y baches. (Diario, 2011) (De esta acción no hicieron mención las entrevistadas)

Durante el 2012 el presidente municipal Eduardo Rivera Pérez entregó obras de infraestructura educativa en el bachillerato Carmen Serdán se construyeron 6 aulas, se colocaron muros de concreto armado, se impermeabilizó la azotea, se colocaron pisos de loseta y concreto simple, se entregó mobiliario escolar de 270 sillas de paleta, 6 pizarrones, 6 mesas y 6 sillas para profesor. (Minuto, 2012)

Las personas de la primera mesa directiva hicieron muchos trámites para preservar ese territorio como espacio público, viajaron hasta México, sufragaron sus gastos por sí mismos y no pidieron cooperación, obtuvieron poco apoyo de los vecinos, y la presidente recibió amenazas en su departamento, pues al tratar de sobornarla no funciono.

Cuando fue presidente municipal Tony Gali (2014-2016), este donó de materiales para la capilla en 2014 que fue utilizado en otro templo, ya que nadie se ofreció a conseguir mano de obra o donar su trabajo. En la Campaña de Tony Gali (2016) para gobernador una persona partidaria del Partido Acción Nacional de los edificios del lado sur gestiono la construcción de un espacio recreativo, juegos infantiles y gimnasio al aire libre, dentro de la misma área hay espacio dedicado a un huerto urbano, el cual se encuentra en buenas condiciones, enrejado y con horario. Ubicado en la parte sureste de la segunda sección de la unidad habitacional.

Gestión de pintura en 2015-2016. Un grupo de personas se había estado organizando para que el ayuntamiento convocara a la formación de la mesa directiva, una vez que pasarán las elecciones, pero no les han resuelto nada. Este grupo de personas gestionaron, a la delegación a la que pertenecen, la pintura de los edificios, se les pidió a

los vecinos limpiaran y lavaran para que pudieran pintar y que ayudaran también pintar, pero la mayoría de los vecinos no hicieron caso. Sus argumentos fueron indolentes, unos decían que, si ayudaban, pero no lo hicieron, otros decían que no tenían tiempo o que eso les tocaba a las autoridades.

Para obtener la pintura tuvieron que recabar firmas lo cual fue difícil, porque los vecinos pensaban que les pedirían su voto para algún candidato, y otros ni siquiera entendieron para que era la pintura, y pensaron que era para pintar los interiores de sus departamentos. Hubo otra iniciativa para pintar los edificios, en donde se pedía que cooperaran para la mano de obra, pero la rechazaron (Vecina e. n., 2016). Todo esto lo gestionaron las diferentes mesas directivas, observamos contactos esporádicos y oportunistas.

## Caracterización de las relaciones vecinales

En una etapa inicial (1980-1990) las relaciones vecinales eran estrechas y cooperativas, la inmobiliaria promocionó la unidad habitacional como un lugar con muchos atributos contaba con zona ecológica con áreas arboladas, con espacios para las futuras escuelas, albercas, comercio, equipamiento para la salud, asistencia social y un templo, fueron las motivaciones para vivir en la unidad (Vecina e. n., 2016).

De acuerdo a las historias de vida y recuerdos, cada edificio se organizaba para cuidar de él, además eran familias jóvenes, con ideas y creencias en común, pues celebraban fechas significativas, los adolescentes se organizaban para jugar fútbol en la zona ecológica, hacían fono mímicas, juegos propios de la época, los chicos del lugar arreglaron una parte del terreno para una cancha de fútbol, y procuraban de una anciana, a la cual la hacían espectadora de sus partidos, estos chicos realizaban acciones a favor de la unidad, pero con el tiempo se casaron o simplemente tuvieron hacer sus vidas en otra parte. Se organizaban para mantener y resolver problemas de su edificio, como el agua, el alumbrado y el cuidado de las áreas verdes (Vecina e. n., 2016).

Ya no se acostumbra celebrar alguna festividad entre edificios, estos cambios podrían atribuirse a la dinámica de la población original, aunado a una cantidad considerable de departamentos deshabitados. En los edificios ahora solo se organiza para seguir procurándose el servicio del agua. Hay un grupo de edificios que conservan la mayor parte de su población original, y uno de ellos es el que está mejor organizado. El edificio 1912 está en las mejores condiciones, ellos se cooperan, en cuanto necesita pintura el edificio, ellos la compran, han hecho arreglos para su seguridad, han puesto protecciones a sus viviendas y están al pendiente de los departamentos de sus vecinos. En el edificio número 1924 es uno de los pocos edificios en el que viven los habitantes originales, y forman redes familiares, también se cooperan para el mantenimiento del edificio (Vecina e. n., 2016).

Ante la situación de departamentos deshabitados, hacen lo posible para evitar que los invadan, pero si no tienen el contacto con el dueño, no pueden hacer nada para desalojar a los invasores.

Las actividades en torno a las actividades religiosas tienen cierta participación en los preparativos, pero en realidad es mínima, ya que reciben apoyo de los locales comerciales que tienen en la unidad o de la parroquia a la que pertenecen. Las mini-organizaciones que se desarrollaron en los primeros años (1981-1992), fueron de gran importancia para la apropiación del territorio y para afianzar los valores y la cultura en común. (Vecina e. n., 2016).

Durante el 2017 se registraron eventos trascendentales donde se pudo percibir la organización de los vecinos, a principios de enero se registraron saqueos en la ciudad y los vecinos demostraron mucha habilidad para defenderse y hubo sismos durante septiembre, en estos sucesos resalta la utilización de su espacio público como área de protección, propiciando otro nivel de comunicación.

## **Principales preocupaciones de vecinos**

En un principio (1985) la situación económica de los habitantes, así como su nivel educativo era favorable, cuando la dinámica poblacional cambio, y en palabra de unos de sus actores sociales, se observó que la pobreza, la desnutrición, mujeres abandonadas, departamentos vacíos formaban parte de las preocupaciones de los vecinos.

Las viviendas deshabitadas son un problema porque estas son invadidas ya sea para vivir o ser guaridas de delincuentes y hacen escándalos y si están amuebladas las dejan vacías. Datos del censo del 2010 nos muestra que en la segunda sección hay 340 viviendas deshabitadas de 951 viviendas registradas.

Aun se registran robos, aunque en menor frecuencia, por las acciones de vigilancia de los vecinos y rondines ocasionales de la policía, sin embargo, perciben el problema de fondo, la drogadicción, disfunción familiar, falta de valores como el respeto, pues en festividades esta falta de valores se traduce en disputas o riñas.

## **Actitud de los habitantes**

Los habitantes de la unidad han sido víctimas de fraude, han sido utilizados y agredidos, por agentes externos (autoridades o candidatos) e internos (vecinos) por lo que se ha creado un ambiente de desconfianza, así que no aceptan la presencia de personas que quieran hacer algo por ellos, tan fácilmente, si las acciones no son promovidas por sus propios vecinos; pero también están las personas opositoras que también impiden que sus propios vecinos lleguen a concluir con éxito alguna iniciativa o truncan las aspiraciones para mejorar sus condiciones de vida. (Vecina edificio número 1920: comunicación personal, 4/11/2016)

Las Jornadas de limpieza municipales, son en última fechas donde se puede ver la actitud que toman sus habitantes, diciendo que si participan, pero cuando se trata de actuar no lo hacen, se ha vuelto indolentes y esperan sacar un provecho que sea directo, se han acrecentado los malos hábitos, pues no se ocupan de dar mantenimiento a sus espacios

comunes, la forma de apropiación de los lugares de estacionamientos ha sido de forma invasiva, fomentando la inseguridad al enrejarlos, pero también al volverlo obstructivos a la vista, cuando los hacen en forma de caseta.

Se han fomentado conductas individualistas, mientras tengan los servicios básicos, no les interesa participar en otras cosas, si es que no obtienen algo a cambio, no participarán o según el caso se presentarán, puesto que la mayoría de los jefes de familia dedican demasiado tiempo al trabajo, ponen en una balanza sacrificar su tiempo de descanso y de relación familiar o actividades políticas o vecinales.

Todas estas situaciones explican la actitud impositiva y de hastío percibido en las entrevistas con las líderes, para conocer en términos generales a los habitantes de la U.H, sin embargo, también hay satisfacción por las gestiones logradas en el pasado.

### **Desconfianza ante el gobierno (compra de votos)**

A raíz de que funcionarios y partidos políticos a nivel estatal y municipal, los han utilizado y se han aprovechado de su confianza, se ha vuelto una utilización mutua, así que cuando algún político va a promoverse no lo reciben, pero si reciben los regalos. Un ejemplo que podría explicar el desarrollo de la desconfianza deriva de una visita del entonces presidente municipal Mario Marín (1999-2002) para que apoyara al proyecto de canchas deportivas en la zona ecológica, tiempo después comenzaron a aparecer pseudo-dueños, que alegaban tener escrituras en la zona ecológica, se supo que proyectaban un club de golf, y un desarrollo inmobiliario, con lo cual los vecinos se sintieron amenazados y se organizaron para recurrir a instancias federales, y aún más llegaron a situaciones como barricadas y bloqueos, a fin de evitar el despojo (Vecina edificio número 1920, comunicación personal, 4/11/2016).

Otro ejemplo que fomento su desconfianza es lo acontecido con el área donde se encuentra los edificios de FENASIB, suelo que estaba considerado de reserva para el equipamiento de la unidad habitacional. (directiva, 2016)

## **Desconfianza entre vecinos**

Entre los habitantes de origen se tienen confianza, pero no se han establecido buenos nexos con los que llegan a rentar, con un tiempo estimado de permanencia máximo de dos años y mínimo de tres meses. El involucrarse en una mesa directiva o colaborar con algún partido es motivo para no confiar, pero también lo toman la especulación de los beneficios que creen que obtienen las personas que involucran en la participación social. Critican y trata desprestigiar, pero no se involucran, los actores sociales lo atribuyen a su apatía, y a la serie de eventos ocurridos a mediados de los noventa y principios del año dos mil.

Durante esos años hubo abandono de departamentos pues los créditos eran difíciles de pagar cuando se atrasaban pues les cobraban intereses, unos perdieron sus departamentos y otros pudieron recuperarlos gracias a la gestión de la mesa directiva para negociar la deuda, también estaba el caso contrario otros habitantes pudieron pagar muy pronto sus viviendas y acceder a créditos para obtener otra vivienda de tipo unifamiliar, con ello comienza la llegada de vecinos itinerantes (directiva, 2016).

## **Conocimiento de reglamentos**

El reglamento de la inmobiliaria no es conocido, y no se aplica ni medianamente el reglamento de condóminos. Del reglamento de la inmobiliaria en Puebla, se conoce la parte técnica, donde se norman el tipo de instalaciones hidráulicas convenientes a la estructura, el tipo de muebles, a fin de que no introdujeran elementos que sobrepasaran la carga con la que están diseñados los edificios, con respecto a la parte social, se sabe que es requisito formar una mesa directiva y la forma en que está conformada. (directiva, 2016)

## **Conclusiones**

La U.H quedo emplazada de tal modo que sus vías de comunicación son restringidas, solo dos vialidades comunican a ella, solo la avenida independencia es la principal vialidad y la

avenida Casuarinas adquiere su importancia, para la unidad, a la altura de la Unidad Habitacional La Victoria, lo que dificulta la comunicación hacia otras vialidades y colonias, así como también se ve limitado el sistema de transporte.

En cuanto a sus edificios y espacios públicos se observa un deterioro paulatino en general, en la que no hay límites definidos, ni adecuada señalización, con mantenimiento parcial o nulo, es como una obra inconclusa que al paso de los años se ven avances y mejoramientos, pero no han acabado de consolidar su espacio público ni su administración por edificio.

En los primeros años (1985-1993) de habitada la U.H la organización vecinal fue primordial para dotarla de equipamiento y terminar los departamentos que fueron entregados en obra negra. La inmobiliaria del Estado dejó organizados a los vecinos en una asamblea general con una mesa directiva a la cabeza, la primera mesa directiva tuvo muchas iniciativas y fue apoyada por los habitantes, posteriormente este apoyo fue disminuyendo por la desconfianza que se desarrolló en los que ostentaban la representación, así como también por no ejercer sus funciones administrativas y dar cabida a intereses personales.

Cabe señalar que estos cambios también son influenciados por las migraciones de los propietarios, entonces tenemos habitantes itinerantes o departamentos deshabitados, los habitantes itinerantes no generan compromiso ni arraigo al lugar, como para involucrarse con el mantenimiento de la U.H. El tejido social también se ve afectado, ya que, si se había logrado una comunicación con los vecinos propietarios, por edificios, al migrar o deshabitar los departamentos este tejido social se debilita pues las relaciones sociales son temporales y no generan compromiso o solidaridad.

El papel de gobierno en este tipo de asentamiento ha sido esporádico y parcial, en los primeros años de habitada la U.H las mesas directivas buscaban el apoyo para mejorar las condiciones físicas de la unidad, y en las últimas administraciones ha sido tomada en cuenta para un mantenimiento superficial, también ha recibido apoyo por parte organizaciones no gubernamentales para lo mismo y un poco más, al preocuparse por la parte social de la unidad.

Las mismas condiciones de deterioro del espacio público han favorecido la inseguridad y la desconfianza. Las personas que se reconocen como representantes de la U.H muestran actitudes de hastío y de hostilidad por la falta de participación de los habitantes y de la falta de apoyo de las autoridades.



## Capítulo IV

# CORRELACIÓN ENTRE ORGANIZACIÓN VECINAL Y ESPACIO PÚBLICO

Con estos elementos se construyen esquemas de las mesas directivas, (ver figuras 1, 2, 3, 4, 5) en donde se puede ver la forma de organización de la mesa directiva, las gestiones realizadas, su relación con los vecinos y con el gobierno, por cada mesa directiva su estructura se difumina, pero se conocen bien sus acciones tanto positivas como negativas y su ineficacia puesto que aparecen ex miembros de la primera mesa directiva para resolver las problemáticas de la unidad.

Los manejos corruptos del territorio por parte de las mesas directivas, desprestigian la función de esta figura administrativa, y aunque lleguen personas con buenas intenciones los vecinos ya no confían y no participan, en el caso de propietarios, en caso de los arrendatarios delegan tal participación a los propietarios y no se incluyen en acciones a favor de la unidad.

En la Figura 4 se esquematizan la estructura de la mesa directiva, sus principales acciones su relación con la mobiliaria y sus nexos con el Ayuntamiento.

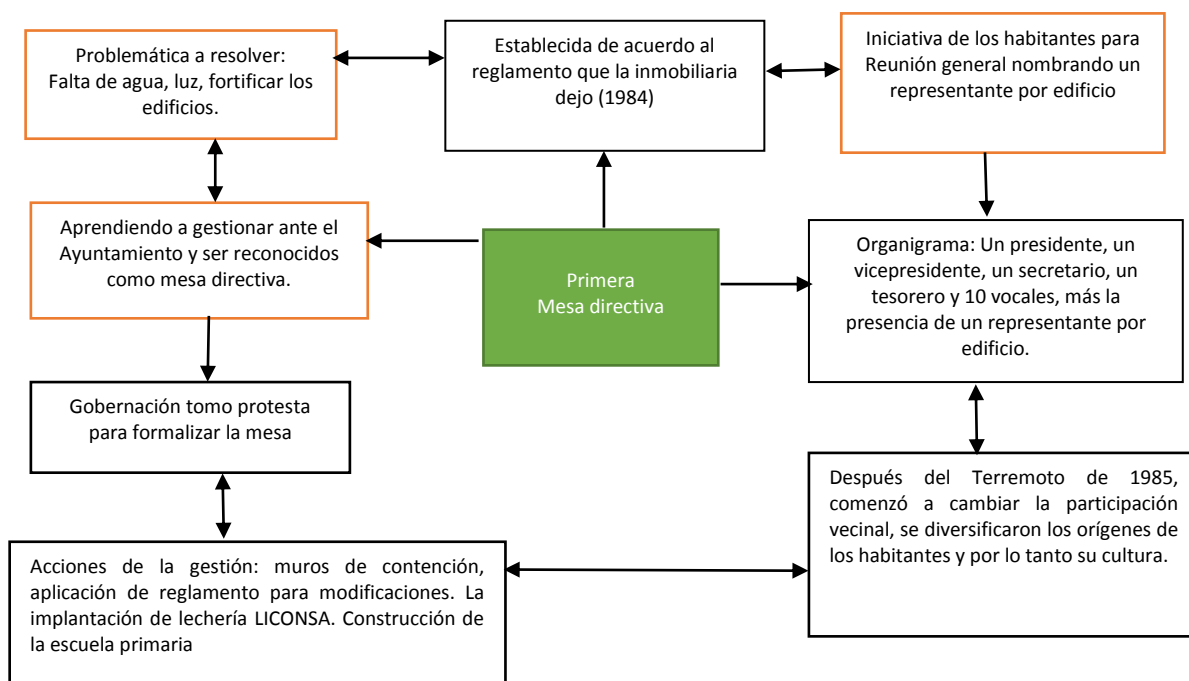


Figura 4. Organización y Gestión de la Primera Mesa Directiva. Fuente: elaboración propia. 2016

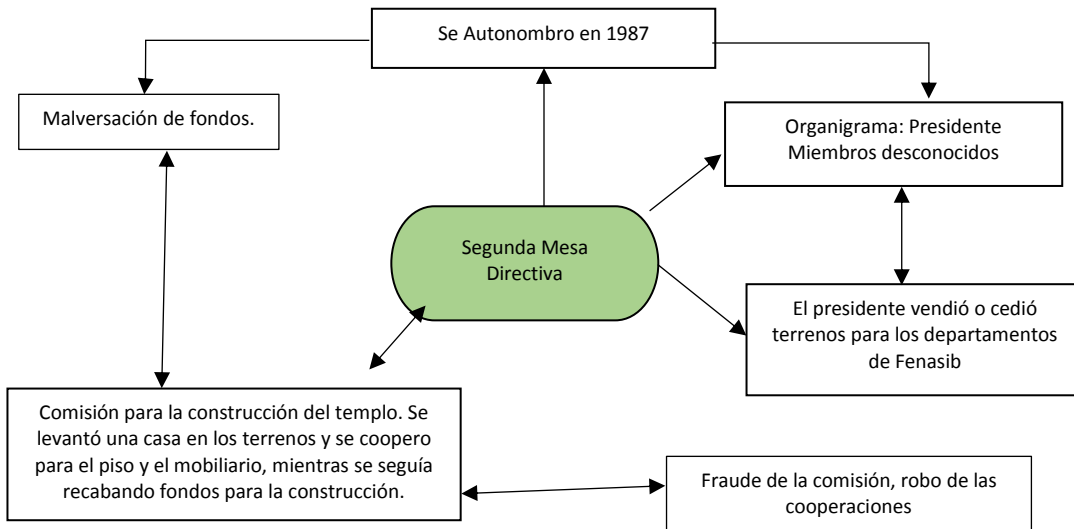


Figura 5. Acciones durante la Segunda Mesa Directiva y su relación con los habitantes. Fuente: elaboración propia, 2016.

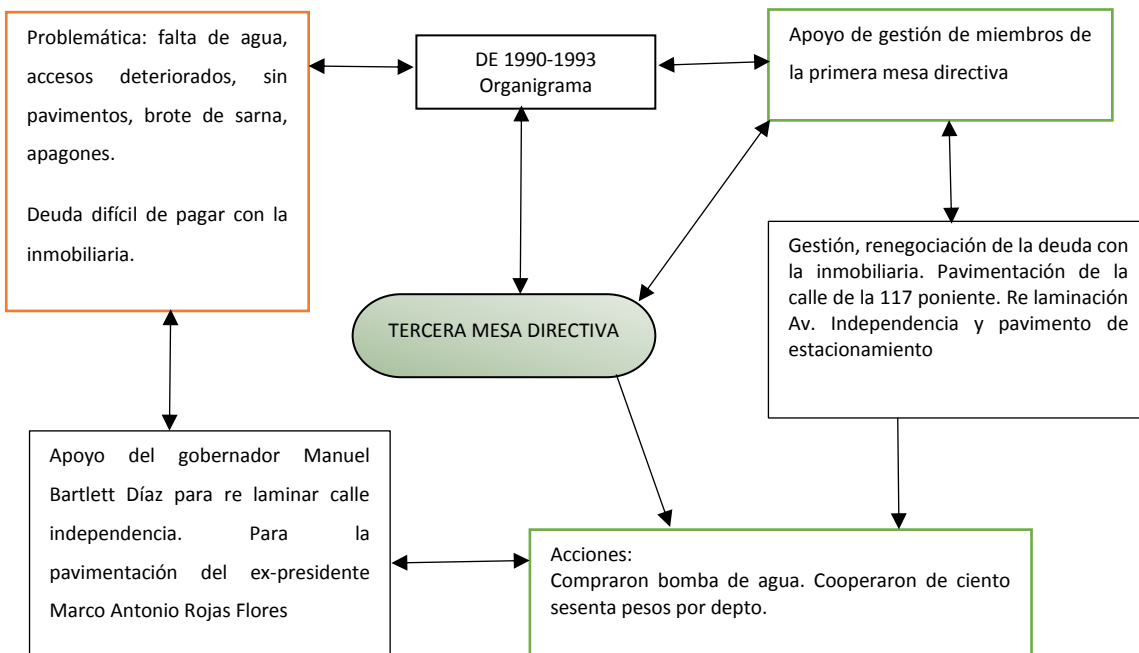


Figura 6. Acciones durante la tercera mesa directiva, relación habitantes-gobierno. Fuente: elaboración propia, 2016.



Figura 7. Acciones de otras mesas directivas fragmentación de relación habitantes-representantes. Fuente: elaboración propia, 2016.

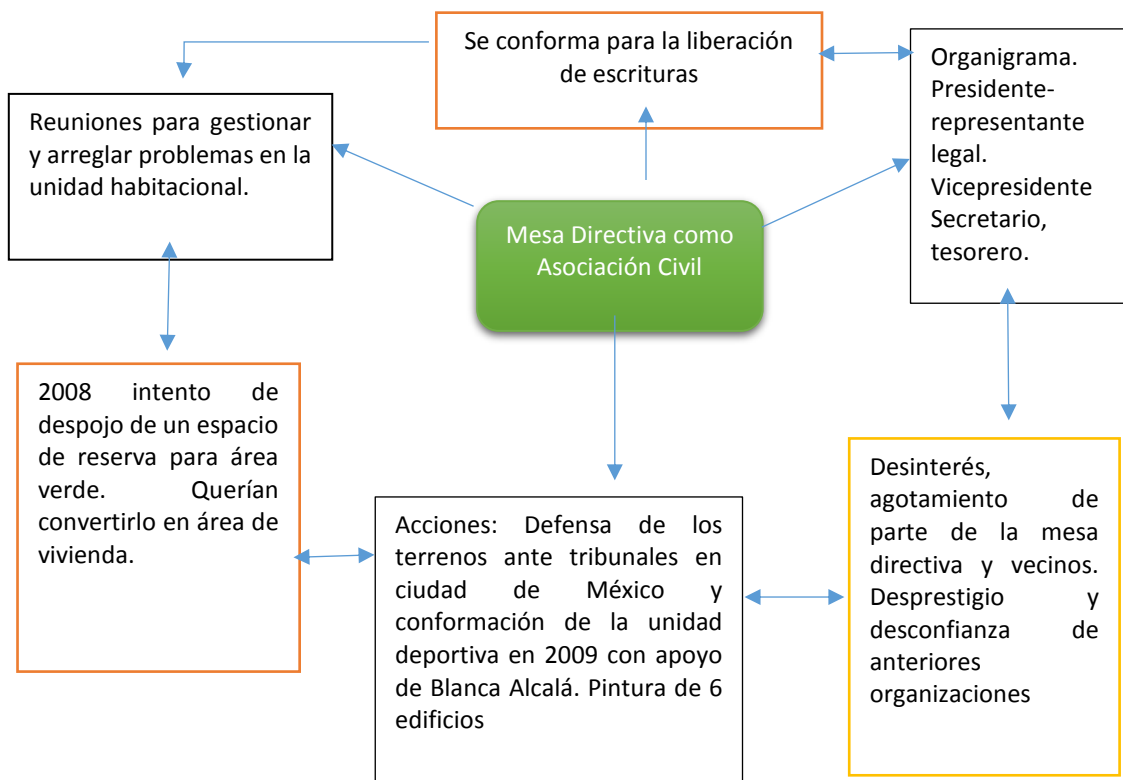


Figura 8. Acciones durante mesa directiva como Asociación civil. Fuente: elaboración propia, 2016.

Se realizó una tabla síntesis de la dinámica socio-espacial-temporal (Ver tabla 1) de esta tabla se construyen los esquemas de la organización vecinal en dos periodos, en la primera se observa la relación estrecha de la organización y en el otro periodo como se debilita, porque aún no se pierde. (Ver figura 6 y 7). A continuación, se describe la tabla síntesis.

## Descripción de Tabla de la dinámica socio-espacial en la línea de tiempo de la U.H San Miguel Mayorazgo

En la Tabla 8 se muestran los momentos óptimos entre 1984-1996 y los momentos de crisis de la relación vecinal entre 1996-2015, las orillas de las columnas de los primeros periodos y los últimos están en color verde, representando los momentos óptimos, y en gama de colores cálidos cuando entraban en crisis, el resultado de estos momentos influyen fuertemente sobre el espacio público, mostrando a través del tiempo su influencia positiva y negativa. Otro factor que también ha influenciado sobre la U.H son los vínculos esporádicos de las autoridades, porque las mesas directivas o vecinos con iniciativas, han gestionado los beneficios para la unidad habitacional.

**Primer momento óptimo.** - cuando se comenzó habitar la U.H (1984) fue bajo una propuesta habitacional atractiva. Los primeros habitantes compartían una expectativa positiva y un perfil poblacional en común, lo que permitió que aceptaran convencidos de formar una mesa directiva, aunque el reglamento se los impusiera.

Esta primera mesa directiva estuvo muy activa gestionando equipamiento para la unidad y resolviendo problemáticas con la estructura de los edificios y servicios básicos.

Se establecieron vínculos vecinales a través de sus tradiciones, primero entre departamentos y después con otros edificios, esto permitió un funcionamiento deseado en el edificio y extender sus cuidados hacia el espacio público inmediato. Como se trataba de

familias jóvenes, sus hijos adolescentes fueron los usuarios más activos del espacio público y con iniciativa para transformarlo a su necesidad.

**Primera crisis.** - Mientras esto ocurría con los vínculos vecinales y su relación con el espacio público, la primera mesa directiva era desplazada por otro grupo de vecinos, donde comienza a verse corrupción y mal manejo del territorio, pues el presidente que se autonombró cedió terrenos a una organización bancaria, para vivienda multifamiliar, a cambio de efectivo.

Después de esta gestión siguió la tercera mesa directiva, cuya gestión fue incompetente, por lo que los ex miembros de la primera mesa directiva tomaron la iniciativa y el control, logrando beneficios. Solo que ya no se consolidó la organización y se quedaron sin mesa directiva por siete años. Durante estas dos gestiones la comisión para la construcción del templo fue usada para cometer fraude.

**Segunda crisis.** - debilitamiento del tejido social, durante esos años sin mesa directiva 7 años y 8 meses, durante este periodo comenzó un despoblamiento de la unidad. Una de las causas fue la situación económica de los habitantes, algunos tenían una situación estable como para comprometerse a comprar una vivienda particular, pero otros tuvieron problemas con sus créditos, pues como se atrasaban con los pagos, le cobraban interés sobre interés, por lo que tuvieron que hacer traspasos o dejar los departamentos.

Por esta situación los vecinos volvieron a organizarse, donde nuevamente destacan ex miembros de la primera mesa directiva, para renegociar la deuda, una de las formas que usaron fue buscar el apoyo de un diputado federal para que intercediera por ellos ante la inmobiliaria, los resultados fueron favorables.

Algunos propietarios regresaron y los demás lograron reponerse pagando créditos en tiempos estipulados, ahora el siguiente paso fue la escrituración, para lo cual tenían que legalizar la mesa directiva como Asociación Civil, pues era un requisito. Así en el año dos mil fundaron la Asociación Civil, cuya actividad disminuyó por la falta de compromiso de los vecinos.

**Tercera crisis.** - tras la visita de Mario Marín a la zona ecológica de la U.H, para la construcción de las canchas, aparecieron pseudo propietarios en dicha zona, con proyectos de vivienda o club de golf, fue una etapa muy relevante para la organización vecinal, recibieron extorsión y amenazas los representantes, quienes se apoyaron en instancias federales para que no los despojaran de la zona ecológica.

Por el mismo tiempo se fundó a la Asociación Civil 3 de noviembre para defensa de la zona ecológica. Hubo enfrentamientos. El espacio público se deterioró por el ambiente tenso de los enfrentamientos en su zona ecológica y el vandalismo en el espacio público, más la dinámica poblacional, por el despoblamiento de los propietarios y la llegada de arrendatarios.

Dentro de estos arrendatarios se encontraban personas con problemas sociales cuya influencia fue percibida físicamente en su espacio público y en su tejido social. Una apropiación del territorio de forma negativa.

**Segundo momento óptimo.** - a partir del dos mil cinco otras personas de la unidad tomaron iniciativa para mejorar sus condiciones, también a partir de este momento regresan algunos de los jóvenes que habían hecho propio el espacio público y que están identificados con la unidad habitacional.

Se forma un comité de obra para el mejoramiento del puente que une la primera sección con la segunda, se promueven sesiones deporte, y a iniciativa de la alcaldesa Blanca Alcalá se promueve el rescate de espacios públicos y presupuesto participativo, que sirvieron para mejorar las condiciones físicas de la U.H. La vinculación continuó con los siguientes alcaldes. El tejido social parece recuperarse, obras y acciones, tanto de las autoridades como de la organización vecinal parecen conformar una identidad y apropiación del territorio.

Sin embargo, el debilitamiento del tejido social y de la mesa directiva no se consolida del todo, siguen sin mesa directiva activa y la asociación civil, sólo permanece de nombre, no se ha legalizado como debiera, hacen falta unos sellos que se consiguen en la ciudad de México, pero no hay compromiso para terminar este proceso.

Dinámica Socio-espacial	Periodos municipales y sus representantes											
	1981-1984	1984-1986-1987	1987-1990	1990-1993	1993-1996	1996-1999	1999-2002	2002-2005	2005-2008	2008-2011	2011-2014	2014-2018
	Victoriano Álvarez	Jorge Murad	Guillermo Pacheco Pulido	Marco Antonio Rojas Flores	Rafael Cañedo Benítez	Gabriel Hinojosa	Mario Marín (gob.2005-2011)	Luis Eduardo Moctezuma	José Enrique Doger Guerrero	Blanca Alcalá	Eduardo Rivera	Antonio Gali /Luis Bank
<b>Mesas directivas y acciones</b>	Construcción de la U.H Primera mesa directiva, Formada de acuerdo al reglamento de la inmobiliaria. Un representante de cada edificio.	Segunda mesa directiva Se Se autonomicaron. Cedieron terrenos para el U.H fenasib	3era. mesa directiva. Problemas de Gestión. Retoma de decisiones de ex miembros de la 1ª mesa directiva	Sin mesa directiva	Jornadas de limpieza. Problemas con los créditos inmobiliarios. Sin mesa directiva	Creación A.C de la unidad. Visita de Marín a la zona ecológica para la construcción de las canchas.	Seudo propietarios en zonas ecológicas. A.C 3 de noviembre, para defensa de la zona ecológica	Comité de obra Para el mejoramiento del puente que une la 1ª sección con la 2da.	Presupuesto participativo. A través de la comisión del deporte e interesados de la unidad dignificaron la unidad deportiva	Programa "La unidad habitacional que queremos" Establecimiento de Comité directivo, que viene del comité de obra	Comité representativo. Gestión de pintura para mejorar el deterioro de la unidad. Otras gestiones a favor de la unidad	
<b>Organización Vecinal por edificio</b>	Inicio de la relación vecinal.	Organización por edificio para su mantenimiento, familias jóvenes, actividades culturales, construcción de canchas iniciativa juvenil, actividades deportivas. Donaciones para la construcción del templo. Pavimentación de la calle 117 poniente que comunica con la av. Independencia.	Comienza desconfianza, robo de donaciones para el templo. Cuando se pudo renegociar la deuda algunos dueños regresaron, otros no o rentaron.	Deterioro de la unidad. Amenaza de despojo. Acciones de defensa violento.	Un periodo de violencia, los habitantes vivieron, el sentimiento de egoísmo, cuando una persona progresaba, la molestaban hasta que esta se iba. Intento de despojo de la zona ecológica.	Programa de árboles frutales. Se unen las dos partes de la sección 2. Pero aun así la gente	No se organizaron para usar las donaciones en la capilla. Y también la organización recae en unos pocos					
<b>Espacio Público</b>	Mantenimiento alrededor de los edificios. Acciones de mejora al ambientarlos con plantas. Arreglos estructurales para los edificios. Fundación escuela primaria	El lugar de reunión para juntas era en el lugar llamado la bomba, el tanque elevado que está en la primera sección, posteriormente se reunían en los estacionamientos. El mercado que está en la primera sección abarca un espacio que estaba destinado a la primaria. Grupos de jóvenes utilizando las canchas, e invitando a espectadores.	Empieza el deterioro de la unidad habitacional. Los grupos de jóvenes, principales usuarios del espacio público emigran, últimas manifestaciones de convivencia por festejos entre edificios. Fundación secundaria. Problemas de pago de créditos abandono o traspaso de vivienda.	Relaminación de avenida independencia y pavimentación en los estacionamientos.	Los espacios públicos fueron ocupados por pandillas o grupos de delincuentes, que además de robar, impedían que los chicos fueran a la escuela. Inicios del bachillerato.	Sesiones de deporte. Construcción de la unidad deportiva de San Miguel Mayorazgo. Obra banquetas 2da sección, para protección de los peatones.	Comienzo de la construcción de un área de ejercicios, recreación, 2da. Sección, enrejada, aunque es pública. Deterioro de la unidad deportiva	El espacio recreativo del norte buenas condiciones, es más visitada. 2015 Aparatos de ejercicios. La unidad deportiva si es usada fines de semana y por las mañanas.				

Línea de tiempo de la unidad habitacional San Miguel Mayorazgo relacionada con los periodos municipales, mesas directivas, organización vecinal y espacio público. (basada línea de tiempo CUDAEP A.C 2016)

Tabla 8. Síntesis de la dinámica socio espacial-temporal de la U.H San Miguel Mayorazgo.

Cabe mencionar que hacia mediados de los noventa la relación de los vecinos entre edificios era muy favorable, por las celebraciones que hacían, utilizaban sus espacios comunes, más el cuidado de su entorno, en la Figura 9 se hace un esquema de dicha relación entre los edificios del norte y su influencia sobre el espacio, en cada edificio los vecinos se organizan dividiendo tareas para el mantenimiento del edificio y sus áreas comunes.

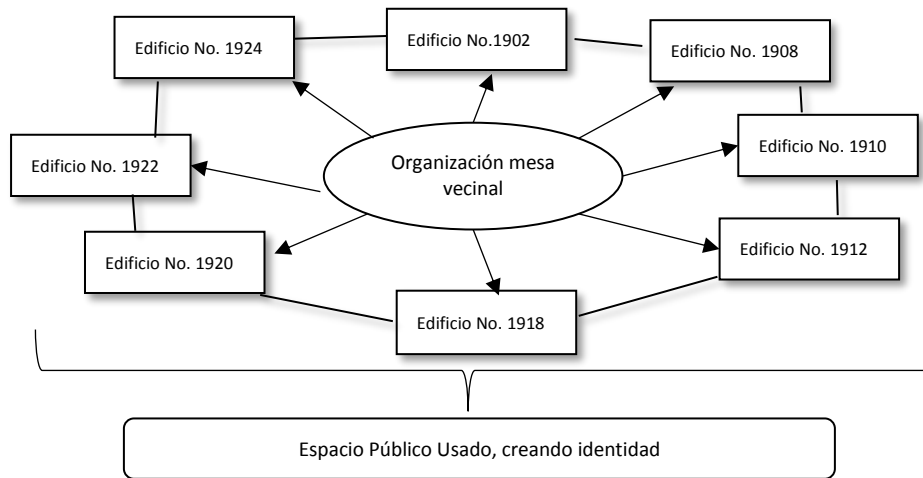


Figura 9. Esquema muestra de la organización vecinal de 1984-1996. Elaboración propia, 2016.

Hacia finales de los noventa las relaciones vecinales entre edificios fueron debilitándose y en otros casos desaparecieron, así que en la Figura 10 se muestra algunas interrelaciones y los efectos sobre el espacio público tanto positivos como negativos.

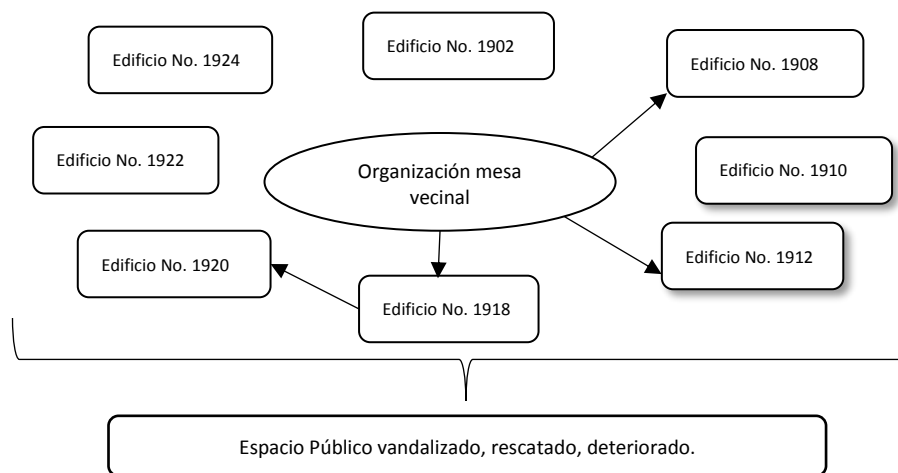


Figura 10. Esquema muestra de la organización vecinal de 1996-2015. Elaboración propia, 2016.

Se gestionan espacios públicos, programas sociales para el bienestar de la unidad. Hay mejoramientos para detener el deterioro en la unidad, como la pintura de los edificios, que ante una acción tan sencilla cambia mucho la percepción del lugar, más esta no permanece, no hay continuo mantenimiento, pues es común que piensen que todo depende de las autoridades.

Existen iniciativas, buenas intenciones, pero posturas individualistas, la diferencia entre propietario y arrendatario es muy marcada, con respecto a su responsabilidad con la unidad, la desconfianza sembrada por la acción de anteriores representantes, el desconocimiento de un reglamento, son las posibles causas que no han permitido una organización vecinal y buena administración de la U.H de San Miguel Mayorazgo.

De acuerdo a lo anterior, se observan altibajos de la organización vecinal a lo largo de aproximadamente 35 años. Como puede observarse en el Figura 11 tenemos organización, cohesión social y espacio público en buenas condiciones, durante al menos dos décadas, pero debido a factores que se mencionaron anteriormente, actualmente tenemos su antítesis, que repercuten en el espacio público. Pese a todos estos altibajos aún encontramos algunas organizaciones que han permitido tener espacios en buenas condiciones.

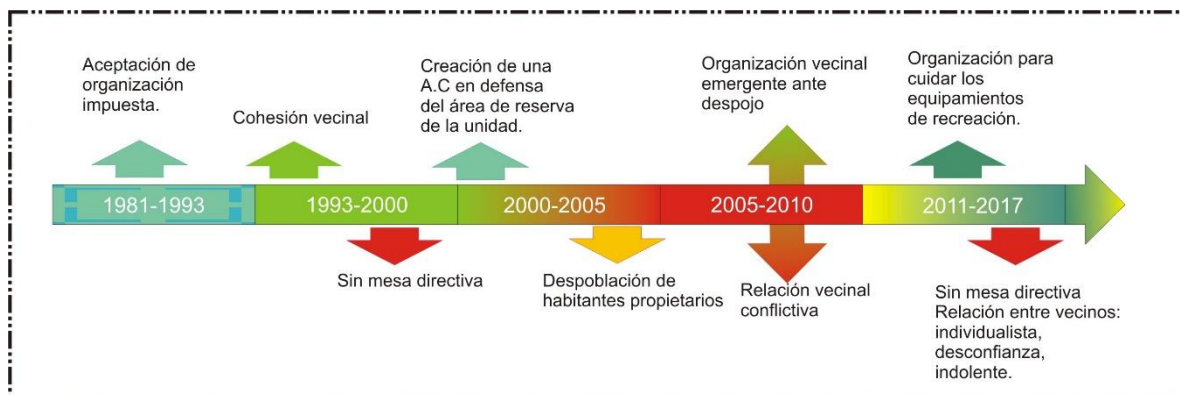


Figura 11. Línea de altibajos de la U.H San Miguel Mayorazgo del 1981-2017. Elaboración propia, 2017.

También observamos que los habitantes de la U.H reaccionan de dos formas, cuando ocurre alguna situación que amenace la propiedad o intereses se agrupan para enfrentamientos físicos, pero cuando se trata de gestión o cuestiones de participación

prefieren no involucrarse, por motivos como no obtener algún beneficio o porque consideran que es una pérdida de tiempo.

## Principales Espacios públicos y equipamientos de San Miguel Mayorazgo.

El objetivo de describir y analizar los espacios públicos es mostrar cómo estos influyen en la formación de la identidad a partir de las reflexiones teóricas, de las cuales se generaron las tablas para analizar los espacios públicos de la U.H. Se observa que existen espacios públicos que permiten el encuentro y la interacción vecinal, aunque estos espacios no sean los más adecuados.

En la Tabla 9 se analizan en cinco columnas los principales espacios públicos y equipamientos de la unidad habitacional, con una breve descripción de su localización y funcionamiento, se clasifica el tipo de espacio al que pertenecen, la frecuencia de concurrencia y la conectividad vecinal.

Tabla 9. Espacio público y equipamiento de San Miguel Mayorazgo

Espacio Público	Descripción	Tipo	Concurrencia	Conectividad <sup>3</sup> vecinal
<b>Unidad Deportiva</b>	Se encuentra en la parte norte de la U.H colinda con el río Atoyac. Sus instalaciones están muy deterioradas, lo más utilizado son las canchas, a veces hacen días de campo, porque las parrillas de las palapas han sido robadas. Mientras los niños juegan, las personas adultas conversan. Hacen torneos y en esas ocasiones piden cooperación. El acceso no es visible, por la maleza y el acceso a través de los edificios es muy local, quien no conoce no podrá llegar fácilmente.	Es un espacio abierto, de acceso libre.	Es de media a alta la frecuencia de visitas; se registran los fines de semana, los sábados por la tarde y los domingos, dependiendo de la actividad vienen de otros fraccionamientos	Es el lugar de menor reconocimiento vecinal, pues se enfocan más en la actividad lúdica.

<sup>3</sup> La identidad del lugar es definida como el sentido de conexión o conectividad que se establece entre los lugares o espacios cotidianos, donde la persona desarrolla su vida cotidiana, a partir de relaciones emocionales y de pertenencia... (Lindón, 2006) Op cit en Sánchez, 2014

<b>Jardín vecinal</b>	Este se encuentra al sur de la unidad, es el espacio que está en mejores condiciones por el mantenimiento que le dan, tiene juegos infantiles, aparatos de ejercicios y mesas. El acceso no es visible, y tiene un horario de visitas. Entre semana los principales beneficiados son los niños de preescolar. Aunque no es muy concurrido.	Espacio abierto con acceso controlado	A lo largo del día es visitada sin llegar a estar muy concurrido, como por turnos, por los vecinos de la U.H.	Es un lugar de alto reconocimiento vecinal de todas las edades.
<b>Comercio informal. estacionamientos</b>	Frente a cada edificio se localizan los cajones de estacionamiento donde la gente acostumbra reunirse cuando hay junta, además los propietarios han colocado jaulas para sus vehículos, y algunos han sido adaptados para comercio informal, el tipo de establecimientos son: venta de alimentos preparados, misceláneas o verdulerías, así como también puestos de golosinas, sin embargo, estas jaulas obstaculizan el acceso y la visibilidad. Anualmente en el estacionamiento frente a los edificios 12308 y 12312 es utilizado para juegos mecánicos y ocupan parte de la Avenida Independencia que esta entre la entrada a la capilla y los estacionamientos.	Espacios abiertos semipúblicos	De frecuencia alta en determinadas horas del día. Y anualmente durante dos días por las atracciones que ponen.	Alto reconocimiento vecinal, especialmente entre amas de casa
<b>Calle de las escuelas</b>	La secundaria y el bachillerato están en las manzanas centrales de la unidad, y es un punto de reunión para los jóvenes que salen de la escuela. Aunque los jóvenes se queden a platicar no entorpecen el tráfico porque no está en calle principal sus accesos.	Espacio abierto público.	Es alta la concurrencia entre semana, de forma breve.	Reconocimiento medio vecinal, principalmente jóvenes de la U.H.
<b>Capilla de Cristo Rey</b>	La manzana en la que se encuentra es central por lo que la distancia esta equilibrada, desafortunadamente se encuentra en obra negra, pues los comités no han sido honestos en sus manejos y aunque existan otros comités que trabajen los vecinos ya no confían.	Es un espacio público cerrado.	Esta es utilizada de forma dominical y hay junta mensual del comité.	Alto reconocimiento vecinal de familias.
<b>Explanada de la capilla y escultura.</b>	En la explanada de la capilla se quedan a conversar por un momento. El comité se hace cargo de la limpieza cuando es la fiesta anual, en noviembre, de otro modo permanece sin cambios.	Espacio abierto	Es utilizada de forma breve al final de la celebración.	Nivel medio de reconocimiento vecinal

<b>Huerto</b>	También se encuentra al sur de la unidad, junto al jardín vecinal, tiene mantenimiento, aunque no hay un horario de trabajo.	Espacio abierto de acceso controlado.	Se encargan 4 personas de cuidarlo más quien se quiera integrar	Muy alto reconocimiento vecinal, pero muy restringido.
<b>Calle Casuarinas</b>	Hay un espacio sobrante entre la escuela secundaria técnica 96 y la calle Casuarinas, ahí se establece comercio informal, los fines de semana hay un puesto de comida y entre semana de aguas frescas y golosinas.	Espacio abierto	La frecuencia es variable, aunque se registra más el acto de consumo y circulación	Bajo reconocimiento vecinal

Fuente: elaboración propia.

El orden de aparición de los espacios se debe a que son los lugares de mayor encuentro. En primer lugar está la *Unidad Deportiva* (Fotografía 19 y Fotografía 20) que es el espacio público más grande, en segundo lugar le sigue el *jardín vecinal* que tiene menores proporciones que la unidad deportiva, en tercer lugar está el comercio informal en los *estacionamientos* donde los vecinos entablan conversaciones más personales, después le siguen la *calle de las escuelas*, la *capilla de Cristo Rey y su explanada*, el *huerto*, donde la conectividad vecinal es más alta porque participan un número reducido de personas y al final está la calle de las *Casuarinas* por la presencia de comercio informal. (Mapa 7)

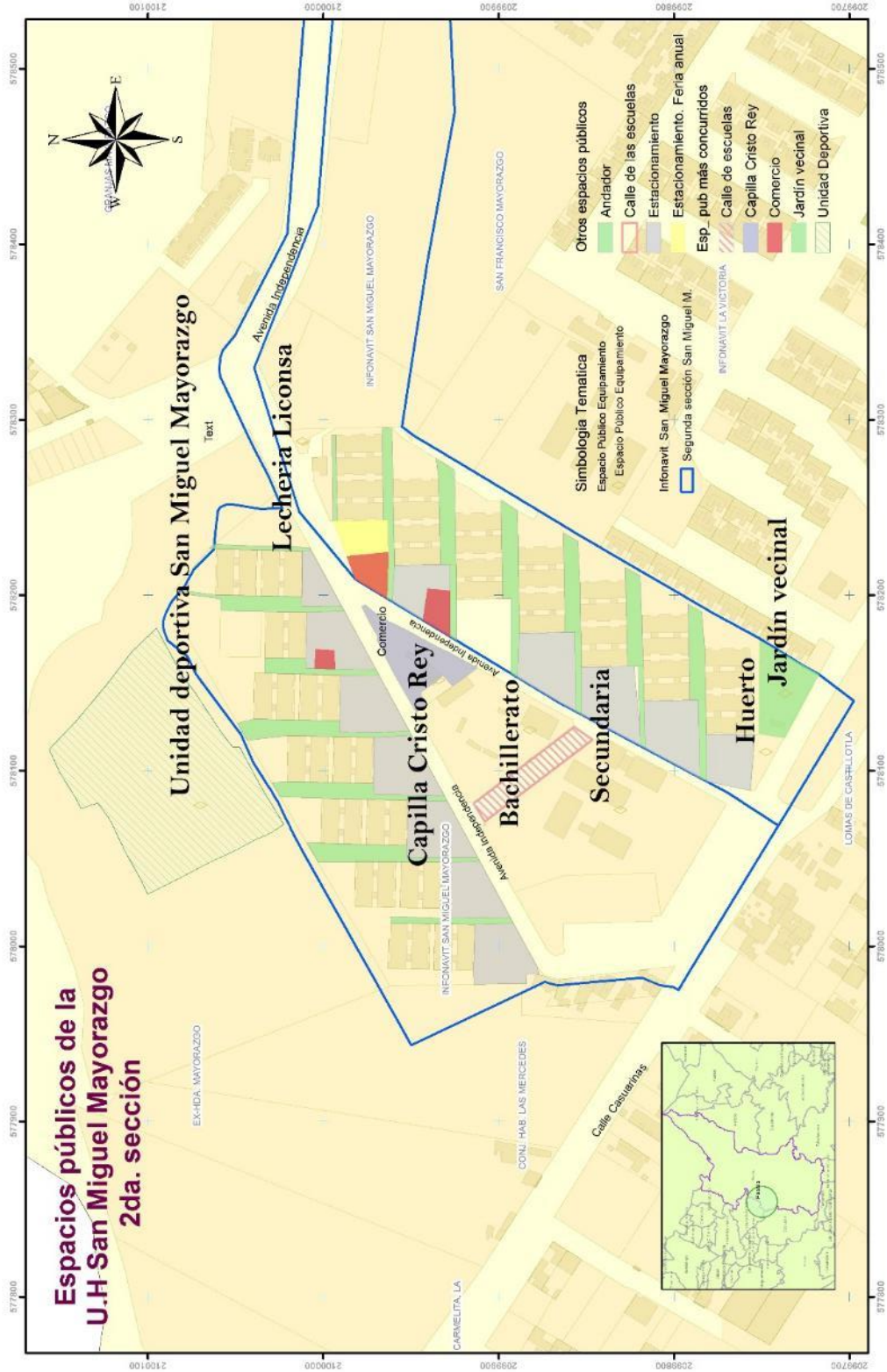


Fotografía 19. Cancha de básquet ball y de skate. Foto: Valencia, 2017



Fotografía 20. Cancha de fútbol. Foto: Valencia, 2017

Mapa 7. Espacios Públicos de la U.H San Miguel Mayorazgo segunda sección



Fuente: Basado en Cartografía urbana 2015, INEGI. Información generada en campo marzo 2017.

Algunos espacios rebasan la escala de proximidad, pues vienen de otras colonias o fraccionamientos, después tenemos los espacios de encuentros más locales como: el lugar del *comercio informal*, *la capilla*, *la explanada de Cristo rey*, *el jardín vecinal*, *el huerto* donde solo acceden unos cuantos y la calle de las escuelas, pues en ellos se encuentran los vecinos y se reconocen.

Se incluyen los *estacionamientos* por la presencia del comercio informal, y porque ahí se realizan las juntas para situaciones urgentes, en el caso de los estacionamientos que están frente a la capilla, estos se utilizan como espacio de recreación anual para la celebración del patrón de la capilla en noviembre. (Fotografía 21 y Fotografía 22)



Fotografía 21 *Jardín vecinal*. Foto: Valencia, 2017



Fotografía 22 *Comercio informal en los estacionamientos*. Foto: Valencia, 2017

Observamos en la Tabla 10 que los espacios públicos de la U.H son del tipo abierto y cerrado, algunos con acceso controlado; entre los más concurridos son: *las canchas*, *la calle de las escuelas*, *el jardín vecinal* y *la capilla*. (Mapa 7) La capilla representaría el lugar donde toman iniciativas aunque de manera muy local que atañe a ciertos límites.

Resaltan dos grandes equipamientos: el educativo y el deportivo con mayor frecuencia de visitas, en cada uno de estos espacios los fines de semana es cuando más se ocupa, los sábados por la tarde los niños son los que usan más la unidad deportiva, con algunos adultos vigilando, pero los niños se muestran muy independientes. El jardín vecinal

es el espacio con mayor vigilancia y mantenimiento, acuden personas de diferentes lugares, pero quienes más lo usan son los vecinos de la propia unidad.

Hay una diversidad de espacios para los encuentros sociales, las relaciones que se observan, principalmente, son entre jóvenes, niños y mujeres, pues son quienes permanecen más en casa, hay lugares de mayor encuentro donde la relación vecinal puede darse de manera estrecha o breve. Estrecha cuando los vecinos se comunican sus preocupaciones y las posibles soluciones que a veces derivara en organizaciones. Relaciones breves porque mantienen una relación cordial sin llegar a iniciativas de alguna especie.

Los espacios públicos de mayor concurrencia no son tan propicios para el encuentro local, como lo sería la *capilla*, donde los encuentros son de forma periódica, a menor escala, pero de mayor comunicación. Otro lugar que podría ser de encuentro local es *el jardín vecinal* y *el huerto*, su organización trata de involucrar a propios y extraños a cuidar de estos lugares y no sólo ser usuario. El huerto se ha marcado como de muy alta conectividad, puesto que este lugar lo usan un grupo de personas que creen en este tipo de proyectos productivos. Ciertamente destacan la escala de los espacios públicos y la concurrencia, en unos se muestra la organización de los vecinos para mantenerlos en buenas condiciones y en otros la inexistencia de organización, en donde solo se encuentran usuarios, no se refleja en forma propositiva la apropiación del espacio público.

### **Accesibilidad**

Hay espacios desvalorizados pues están ocupados por maleza o cercados para ser usados por unos cuantos; los andadores son lugares para reconocimiento, pero las circulaciones se ven interrumpidas por la topografía, por las instalaciones hidráulicas, por coches abandonados, por rejas o por galería de arbustos. Por lo que también es necesario conocer la accesibilidad de la U.H para comprender esta relación socio espacial. (Mapa 8)

Las vialidades que comunican a la U.H son facilitadores para acercarse a sus edificios, pero la fluidez entre edificios, por medio de los andadores, presenta dificultades tanto para las personas con discapacidad como para los que no tienen impedimentos físicos de cualquier edad y género. En la Tabla 10 se agrupa en tres columnas el tipo de vialidades

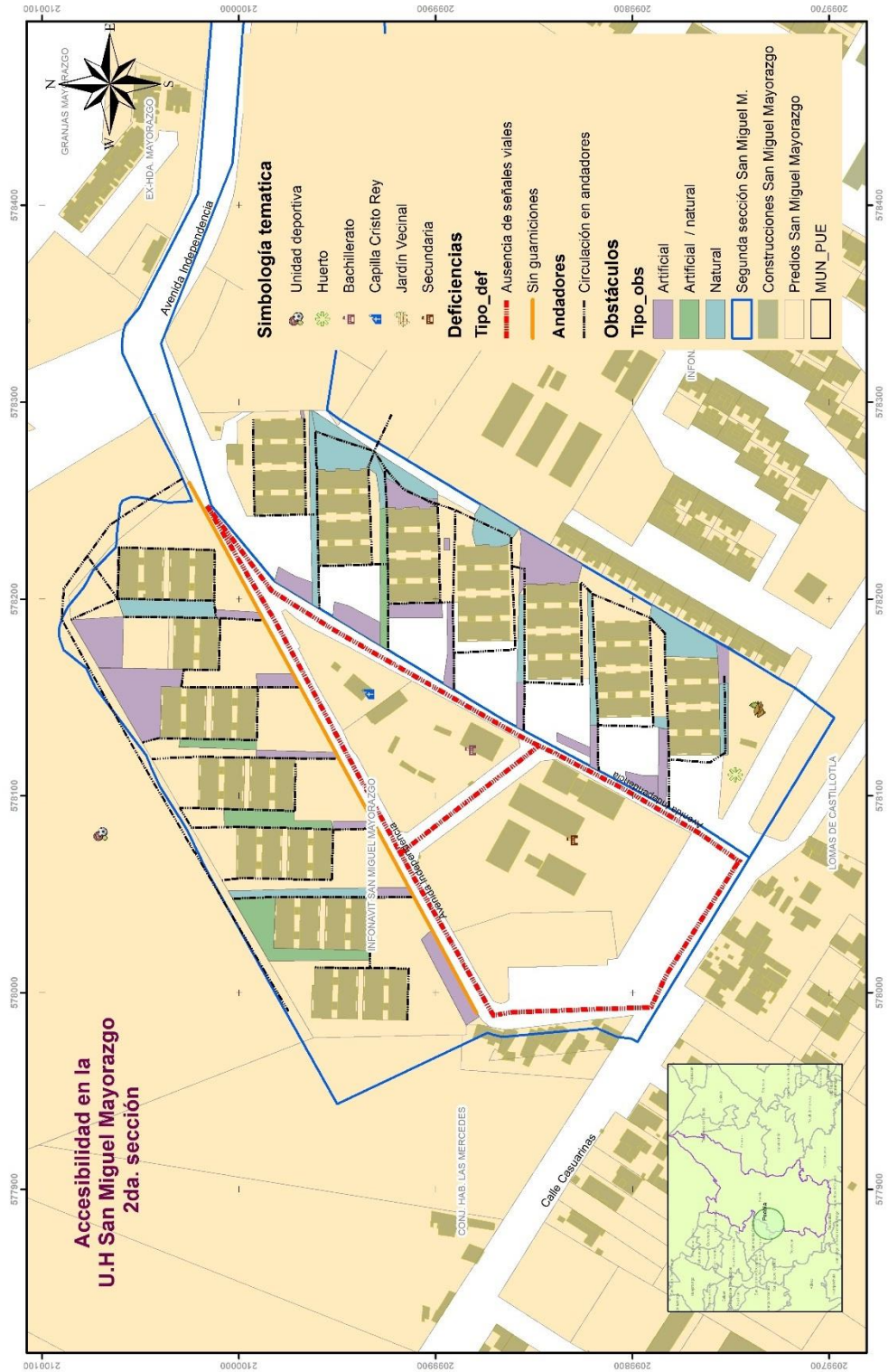
(primaria, secundaria, terciaria etc.) dinámica de la movilidad interna de la U.H y los principales obstáculos y deficiencias en sus vialidades. La intención es describir las condiciones físicas de las vialidades es para reconocer si son facilitadoras de encuentro vecinal y de una movilidad segura. La accesibilidad para los vehículos es muy propicia para llegar a la U.H, pero no para el peatón, los accesos representan para el peatón una inseguridad para moverse, pues no existen señalamientos que señalen los límites entre lo vehicular y lo peatonal.

Tabla 10 Accesibilidad en la U.H

<b>Tipo de vialidad</b>	<b>Dinámica de la movilidad de la U.H</b>	<b>Principales obstáculos y deficiencias</b>
<b>Vialidad primaria: Avenida Independencia norte</b>	Esta avenida es utilizada por vehículos particulares y el transporte público la ocupa cuando cierran la avenida sur. Es poco transitada, los peatones prefieren atravesar por los estacionamientos.	No hay señalamientos horizontales ni verticales. Sin banquetas u obstruidas por maleza.
<b>Vialidad primaria: Avenida Independencia sur</b>	Es la principal vía de comunicación con las otras colonias y fraccionamientos, con paradas definidas para la red urbana de transporte articulado. La circulación es fluida.	No hay señalamientos horizontales.
<b>Vialidad secundaria: Calle de las escuelas</b>	Esta calle divide la manzana central, y es punto de encuentro para los jóvenes a la hora de la salida, como no es de alta circulación aun no presenta conflictos viales.	Las banquetas no tienen rampas, obstruidas por maleza por temporadas, hay vehículos estacionados en las esquinas impidiendo el paso peatonal.
<b>Vialidad peatonal: Andadores</b>	Los andadores entre edificios son irregulares cuando se adentran a los edificios interiores, por la topografía del lugar. Los propietarios han limitado el acceso al cercar los espacios traseros de los edificios con malla o con vegetación, todo esto impiden el fluir de los peatones. Aunque en algunas partes es positiva esta apropiación, en otras representan callejones sin salida o refugio de delincuentes. Hay una separación entre edificios,	La topografía del lugar, las instalaciones hidráulicas, cisternas, tuberías, cambios de nivel, maleza muy crecida, mallas ciclónicas, tendedores de ropa, los recorridos se vuelven dobles para cambiar de edificio de sentido norte sur y viceversa. También los senderos están limitados por las barrancas del lado noroeste. Coches que estorban el paso, un coche abandonado.
<b>Terracería hacia la unidad deportiva</b>	El acceso parece particular pero es de acceso libre, los vehículos pueden circular, aunque no es cómodo el camino.	La pendiente del terreno, obstáculos visuales en algunos puntos. La presencia de perros que pueden impedir el trayecto.
<b>Vialidad primaria: Calle Casuarinas</b>	Es un trayecto sin complicaciones para los vehículos, pero no para los peatones, hay un espacio sobrante por así decirlo, es un sendero realizado por uso diario, donde se ubica un comercio informal pequeño.	Camino limitado pero no hay seguridad para el peatón.

Fuente: elaboración propia

## Mapa 8. Accesibilidad



Fuente: Basado en Cartografía urbana 2015, INEGI. Información generada en campo marzo 2017

Entre los principales obstáculos percibidos son los cambios de nivel, no se puede circular libremente por los andadores debido a esta situación, aunque no tuvieran que circular entre edificios, se vuelven sitios peligrosos porque se vuelven callejones sin salida o escondites. Además de bloquear la circulación también bloquea la comunicación. (Fotografía 23, Fotografía 24, Fotografía 25)



Fotografía 23 Cambios de nivel en andadores. Valencia, marzo 2017.



Fotografía 24 Vehículo abandonado. Valencia, enero 2017.



Fotografía 25 Maleza y coches abandonados en el andador hacia la unidad deportiva. Valencia, marzo 2017.

Las malas condiciones de los andadores son favorables a la delincuencia y a los accidentes; una de las medidas que tomaron los vecinos de la U.H para protegerse de la delincuencia fue poner portones o rejas en las entradas de los edificios que se encuentran al interior, esto restringe la movilidad entre edificios. Otro obstáculo para moverse dentro de la unidad es que algunos vecinos extendieron su propiedad en los límites de los edificios con mallas o con galería de arbustos. También se observa que los vehículos de los vecinos invaden zonas de circular y la presencia de vehículos abandonados y desvalijados.

Sin embargo, es bastante propicio la presencia de muchos andadores, de esta manera dan prioridad al peatón y al espacio público como lugares de encuentro, las condiciones de iluminación no son las mejores, pero es suficiente para una caminata nocturna.

## Áreas en deterioro y áreas con mantenimiento

En las tablas 11, 12 y 13 se describen los principales lugares de la U.H en deterioro y con mantenimiento, así como también los lugares que parecen mejor organizados. En la primera columna se incluyen los edificios, andadores, estacionamientos y los espacios públicos recreativos de la unidad, en la segunda columna donde se estiman las condiciones mantenimiento de estos lugares como: bueno, intermedio y malo, finalmente en la tercera columna se describe como es la organización para dar mantenimiento a estos lugares.

Tabla 11. Condiciones de mantenimiento de edificios.

Edificios	Condiciones de mantenimiento			Organización
	Bueno	Intermedio	Malo	
<b>1912-1908-1904</b>	Son edificios del norte de lado de la terracería donde los residentes se han apropiado de los espacios excedentes, de manera positiva y otros de manera invasiva a moderada, invasiva porque no dejan circular.			El edificio 1912 tiene la mejor organización de condóminos
<b>1902-1906-1910</b>		Se observa en sus espacios comunes poco mantenimiento.		Vecinos con acciones aisladas
<b>1916-1914-1918-1920</b>		Se puede circular, pero hace falta mantenimiento en sus andadores, el ambiente es solitario. Excrementos de mascotas.		Están organizados con respecto a los servicios de su edificio pero en sus espacios comunes y públicos no.
<b>1922-1924-1926-1928</b>	Son de los mejores conservados, han hecho adaptaciones para resistir las condiciones del terreno, como las inundaciones, se han apropiado del lugar que el ambiente se percibe seguro.			En estos cuatro edificios alberga condóminos que son Familia lo que hace los vínculos más fuertes.
<b>Edificios 12328-12326-12324-12322</b>		En los espacios comunes se observa limpieza regular, así como también jaulas para sus mascotas		En estos edificios se encuentran las personas que cuidan del jardín vecinal.
<b>Edificios 12320-12318-</b>			Limpieza regular, y con	Organización para evitar delincuencia

<b>12316-12314-12312-12310</b>			accesos restringidos a los edificios por rejas.	y para los servicios del edificio.
<b>Edificios 12308-12306-12304-12302</b>		Limpieza de sus espacios comunes y parte de los alrededores de los edificios interiores		

Fuente: elaboración propia

Hasta el año 2015 la U.H reflejaba un deterioro muy visible, por la falta de mantenimiento a sus edificios, espacios comunes y espacios públicos, la gestión de algunos vecinos para pintar los edificios mejoro su imagen y ambiente. Se observa en las tablas que la mayoría de sus espacios públicos y comunes no han mejorado, sin embargo, hay áreas que son la excepción y el ambiente es diferente, se camina con más libertad, es decir los habitantes de esos edificios disfrutan de ese ambiente, porque en esos bloques de edificios la circulación se interrumpe o se percibe que está bloqueada por elementos naturales o rejas. (Mapa 9)

En la Tabla 11 se puede observar que 7 edificios, de los 28 edificios enlistados, tienen un mantenimiento bueno y 16 edificios están en condiciones regulares, de acuerdo a las condiciones de mantenimiento percibidas se refleja el nivel de organización vecinal, cuya tendencia es de individualismo, esto se percibe en el lado sur, porque en el lado norte se observan dos bloques de edificios, que limitan la circulación o se observan los límites de la propiedad sin tener que cercar. Hay una apropiación de espacios posteriores donde el común denominador es la obstrucción por maleza.

Los edificios cercanos a los estacionamientos no cuentan con rejas en sus accesos y se observa en la mayoría de ellos falta de mantenimiento, en los edificios que son internos, tienen rejas en sus entradas principales para controlar el acceso o dar esa percepción de control, se ha apropiado de espacios que no les pertenecen, se han rodeado con más rejas, bloqueando andadores con rejas o dejando que la maleza bloquee esas circulaciones, propiciando la inseguridad, además se observa desechos como envolturas, desechables y excremento de mascotas. (Fotografía 26, Fotografía 27, Fotografía 28 y Fotografía 29)



Fotografía 26. Rejas en estacionamientos que obstruyen el paso directo a los andadores. Valencia, marzo 2017.



Fotografía 27. Basura y maleza. Valencia, marzo 2017.



Fotografía 28. Maleza. Valencia, enero 2017.



Fotografía 29. Limpieza y mantenimiento. Valencia, enero 2017

En la Tabla 12 de andadores, nos muestra un grado deterioro muy perceptible, son 14 andadores en total y una tercera parte muestra un grado de mantenimiento bueno pero, las otras dos terceras partes tienen un grado de mantenimiento malo e intermedio. Las acciones son aisladas, y se dan cuando el deterioro es muy visible, pues no se ponen de acuerdo con más vecinos.

Tabla 12. Grado de mantenimiento de andadores.

Andadores	Condiciones de mantenimiento			Organización
	Bueno	Intermedio	Malo	
<b>Andadores de lado norte y la parte posterior.</b>	Andador 3, aunque este bloqueada la circulación por el	Andador 1, 2, 5, algunas partes tienen maleza alta, han enrejado los espacios	Andador 4, la maleza es alta, hay encharcamientos de agua, coches	En algunos andadores el mantenimiento es notorio pero solo

	edificio 1912 y 1908. Andador 6 y 7 la vegetación es diferente, los cuidados son visibles, la circulación se interrumpe de lado del edificio 1922	con vista al deportivo, excrementos de mascotas.	cerrando el paso, hay coches abandonados. Andador 3 en el tramo del edificio 1910, basura maleza	por partes, debido a que cuando algunos vecinos ven muy alto el pasto es cuando dan mantenimiento.
<b>Andadores de lado sur y lado interior.</b>	Andador junto al jardín vecinal Parte del andador 5, pero cortan el paso. Andador 1	Andador 7 y 6, maleza alta, basura, excremento de mascotas	Andador 5 en el tramo del estacionamiento hacia el edificio 12320, andador 4, 3,2. Los espacios posteriores en su mayoría tienen maleza alta y no se puede pasar	Apropiaciones específicas de andadores y espacios posteriores para tenderos.

Fuente: elaboración propia

Acerca de la Tabla 13 de estacionamientos y espacios públicos recreativos, se observa en los estacionamientos un fuerte individualismo, las jaulas obstruyen el paso hacia los andadores, algunas están abandonadas por lo que se acumulan desechos y el estacionamiento del edificio 12312 está cercado como si fuera un predio, lo que ha ocasionado malestar entre los vecinos. Con respecto a los espacios públicos recreativos, es contrastante su grado de mantenimiento, los encargados no funcionan del lado norte y en el lado sur prevalece su organización y han tratado de involucrar a los usuarios en el cuidado del lugar con su manera de comportarse y cooperaciones económicas.

Tabla 13. Condiciones de mantenimiento de estacionamientos y sus espacios públicos recreativos

Lugar	Condiciones de mantenimiento			Organización
	Bueno	Intermedio	Malo	
<b>Estacionamientos</b>		De lado norte las jaulas para coches en su mayoría se observan ocupadas, pero obstruyen la visión. Algunas tienen basura. Excremento de mascotas.	Pavimento levantado propenso a encharcamientos en el edificio 12328, en todos los estacionamientos existen algunas jaulas abandonadas con maleza y desechos. Basura, del edificio 12312 han cercado la mitad del	En cada estacionamiento hay contenedores, pero nadie recoge lo que se riega cuando vacían los contenedores. Muy notorio en lado sur.

			estacionamiento como si fuera un predio más	
<b>Unidad deportiva</b>			Deteriorado por el tiempo y el uso, pero sobre todo por el abandono de los usuarios	De acuerdo a las entrevistas había una comisión para cuidar la unidad, pero dadas la condiciones actuales no está en funcionamiento.
<b>Jardín vecinal y huerto</b>	Cada uno de sus elementos se observa cuidado, el mantenimiento es constante.			Son 4 personas que se encargan de vigilar e involucran a los usuarios a que lo cuiden y cooperen económicamente para su mantenimiento.

Fuente: elaboración propia

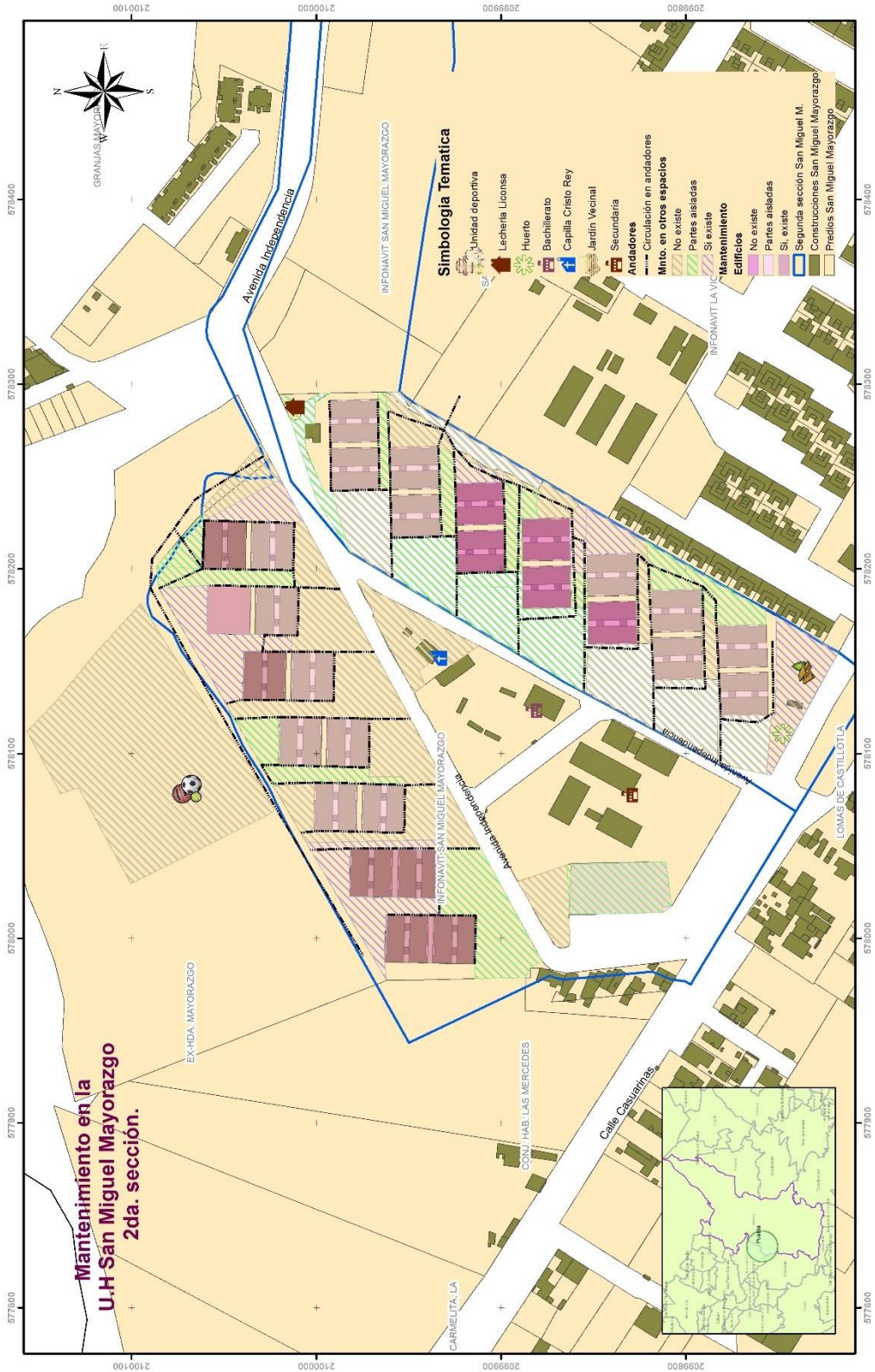
Hay acciones aisladas para mantener en buenas condiciones tanto sus edificios como sus espacios públicos, que son opacadas con el deterioro que se percibe en gran parte de la unidad. Hay mucho espacio desvalorizado, que pudieran ser espacios de reconocimiento o de reunión, por ejemplo, las partes posteriores de los edificios, no obstante, la topografía y los límites que construyen los vecinos limitan el flujo peatonal y no facilitan la comunicación. (Fotografía 29, Fotografía 30)



Fotografía 30 Acciones aisladas de mantenimiento. Valencia, febrero 2017.

Hay fragmentación de la organización y lo que ahora encontramos son sub-organizaciones, con mayor o menor influencia y esporádicas. Tenemos espacios con mayor organización porque cuidan de su espacio, de su entorno y equipamiento público, después los de menor organización porque, aunque este organizados no se refleja en su espacio público.

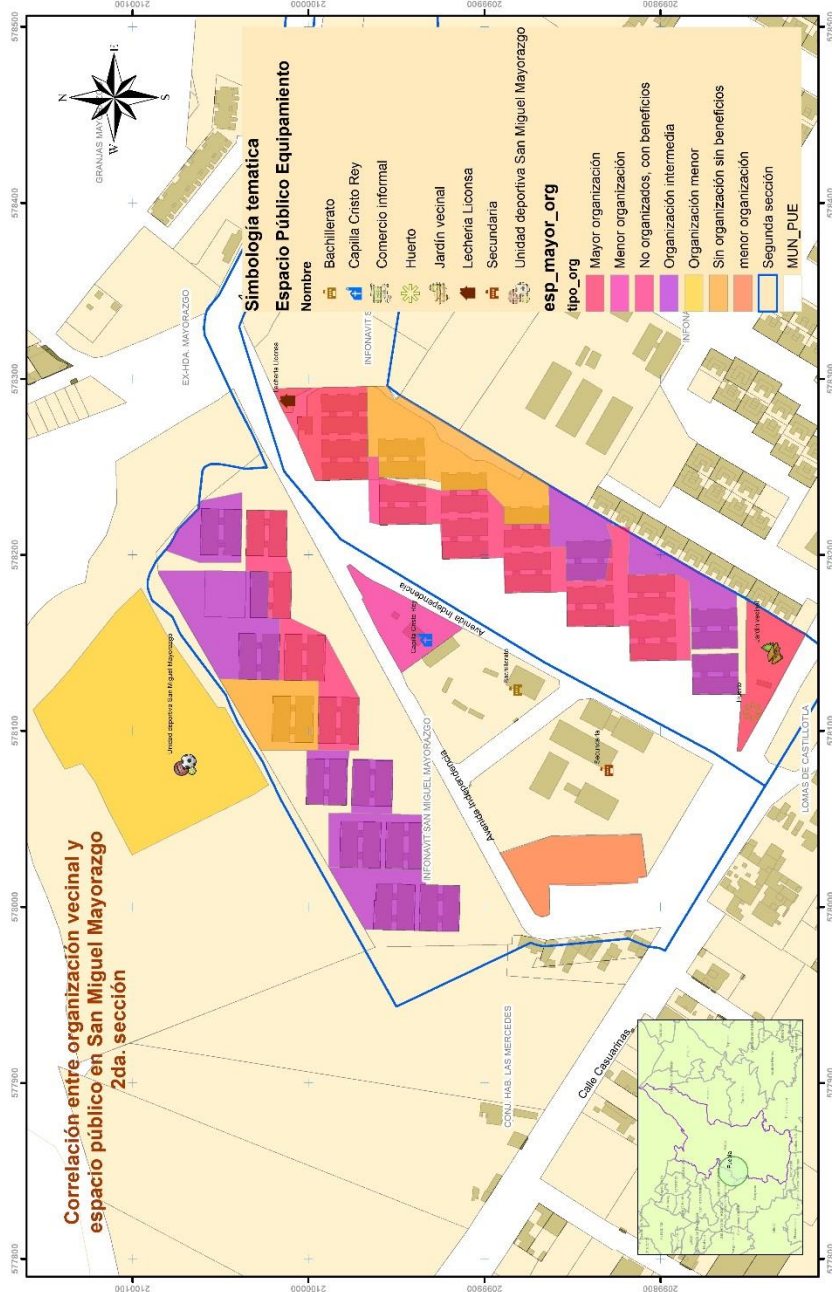
Mapa 9. Condiciones de Mantenimiento



Fuente: Basado en Cartografía urbana 2015, INEGI. Información generada en campo marzo 2017

Después tenemos una organización intermedia, este grupo cuida de sus edificios y de su entorno, pero ha levantado obstáculos y ha hecho apropiaciones ilegales del espacio. Finalmente, esta los habitantes no organizados, que reciben los beneficios de las acciones gubernamentales en pro de la unidad y los que no las reciben por estar alejados de las vías principales. (Mapa 10)

Mapa 10 Correlación entre organización vecinal y espacio público



Fuente: Basado en Cartografía urbana 2015, INEGI. Información generada en campo marzo 2017

En los siguientes esquemas se muestra los actores y su relación, considerando los lineamientos y las normas establecidas en las leyes analizadas. Se hace en dos momentos, una donde se observa la presencia del sector privado y su influencia sobre lo construido y en los habitantes, su acción mediadora entre el sector social y público, además promotora de la organización vecinal. (Figura 12)



Figura 12. Relación de actores en la U.H. Fuente: elaboración propia, 2017

En la Figura 13 el sector privado desaparece cuando la municipalización es concretada o cuando los propietarios la gestionan. Si no se municipaliza la administración municipal no se hará responsable de dotar de los servicios urbanos. Las mesas directivas tienen un papel primordial pues estas establecen nexos activos con la administración, atrayendo programas para el mejoramiento y conservación de las zonas habitacionales urbanas. Sin esta organización difícilmente los beneficios que pudieran obtenerse se retrasan o no llegan.

Se observan dos modos para interactuar con la autoridad y dependencias, desde una organizada con una mesa directiva y otra donde los vecinos se organizan temporalmente

ante situaciones emergentes. Estas situaciones dan lugar a las organizaciones emergentes en donde establecen un canal de comunicación temporal, una vez que es solucionado el problema estas organizaciones se comienzan a separar, pues no llegan a consolidarse como organización.

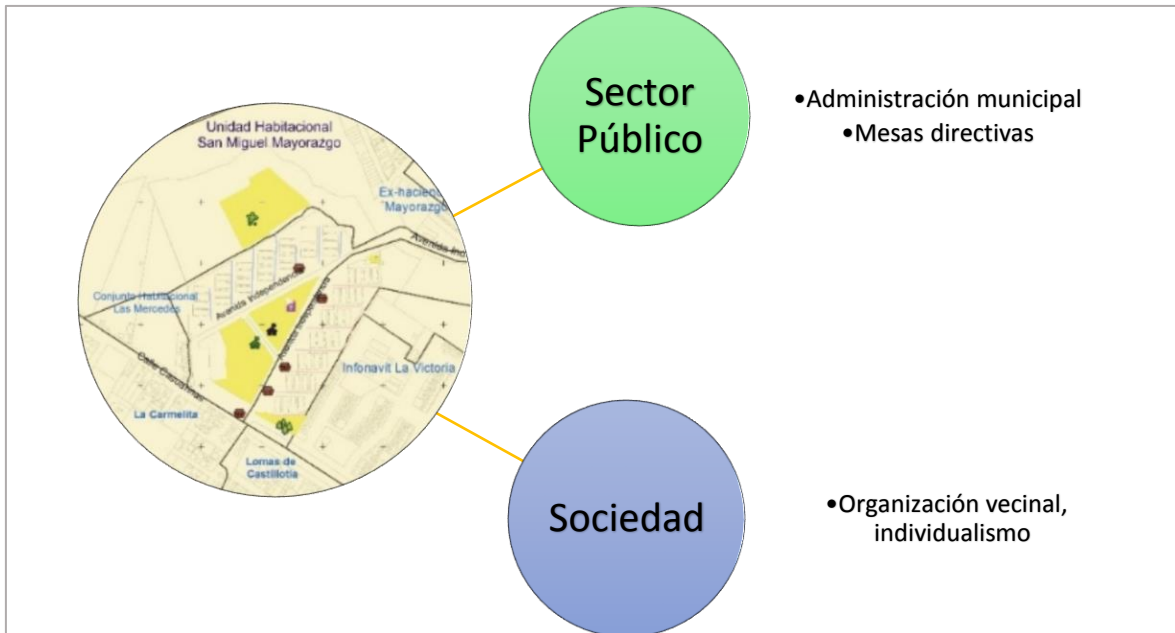


Figura 13 Relación de actores sin el sector privado. Fuente: elaboración propia

Aunque exista un marco legal que considera la participación y una colaboración efectiva de los habitantes en la práctica no se enlazan, a menos de aparezcan situaciones emergentes.

## Conclusiones

Finalmente observamos que entre menor sea la escala del espacio es más fluida la comunicación y la organización, propiciando el encuentro local y entre más grande sea el espacio el encuentro local es menos comunicativo, pero de reconocimiento vecinal.

El tiempo de permanencia y la concurrencia en estos lugares son variables, dependiendo de la actividad que se realice.

En los bloques de edificios organizados fue favorable que se encuentren propietarios y que tengan lazos familiares.

Los edificios y andadores con mayor deterioro tienen como elemento común que haya un alto índice de desocupación y que haya vecinos itinerantes. Así como también viejas rencillas o malos entendidos vecinales.

Hay una apropiación ilegal de espacios comunes, lo que dio pie a que cada vecino hiciera modificaciones para las instalaciones hidráulicas, que entorpecen el paso, o enrejaran espacios de reserva para uso personal.

Los espacios públicos recreativos requieren de mayor organización y de manejo de recursos transparente para que sigan existiendo espacios en condiciones favorables.

La confianza es un factor que se requiere reestablecer, así como también la circulación de información para la armónica convivencia de los condóminos.

El reglamento de condóminos es conocido sólo por un grupo de propietarios, para la mayoría es desconocido, debido a esto impera el individualismo, la falta de corresponsabilidad y apropiaciones ilegales.

Es importante para la organización vecinal la interrelación entre el sector privado, el sector público para ayudar a consolidar la organización y se verá reflejada en su entorno.

## Conclusiones y Recomendaciones generales

Nuestra investigación demuestra que el deterioro del espacio público incide en el debilitamiento de la organización vecinal, debido a que ya no propicia el encuentro entre los habitantes, se va perdiendo la identidad, la cohesión social y el tejido social pues, estos elementos requieren ser espacializados. El espacio público sufre abandono físico y social, sobre todo cuando este no se usa.

En Puebla el marco legal deslinda parcialmente al gobierno de la responsabilidad directa sobre espacio público a través de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla, misma que suele ser ignorada por parte de los vecinos de la unidad habitacional profundizando la desorganización y el deterioro.

En ese marco legal están involucrados los desarrolladores inmobiliarios, la sociedad, el gobierno e instituciones sociales, para promover la cultura condominal y favorecer la organización y participación de los habitantes, de manera que está tenga representación ante las autoridades. Sin embargo, en estas leyes y reglamentos muestran que el gobierno delega toda la responsabilidad a los habitantes con respecto a su organización y mantenimiento.

Respecto a nuestro análisis en la Unidad Habitacional, observamos que la organización vecinal ha tenido altibajos que se ven reflejados en su Espacio Público. Durante la primera década de ocupada dicha unidad, la organización social fue impuesta, según la ley de régimen de condominio a través de la inmobiliaria, funcionaba con buenas expectativas y los primeros años fueron de gestión activa para obtener el equipamiento y los servicios urbanos básicos.

¿Cuáles fueron las condiciones que ayudaron al buen funcionamiento? Un elemento clave para el buen funcionamiento es la organización por edificio y el mantenimiento del espacio público, para posteriormente articularse entre ellos fortaleciendo la organización a través de la asamblea general, lo que se tradujo en mantenimiento del Espacio Público. Esto puede traducirse en un esquema donde los edificios representan suborganizaciones, de estas se

eligen representantes que forman el cuerpo general de la organización vecinal, donde se filtran a las personas que representarán a las suborganizaciones (Figura 14).

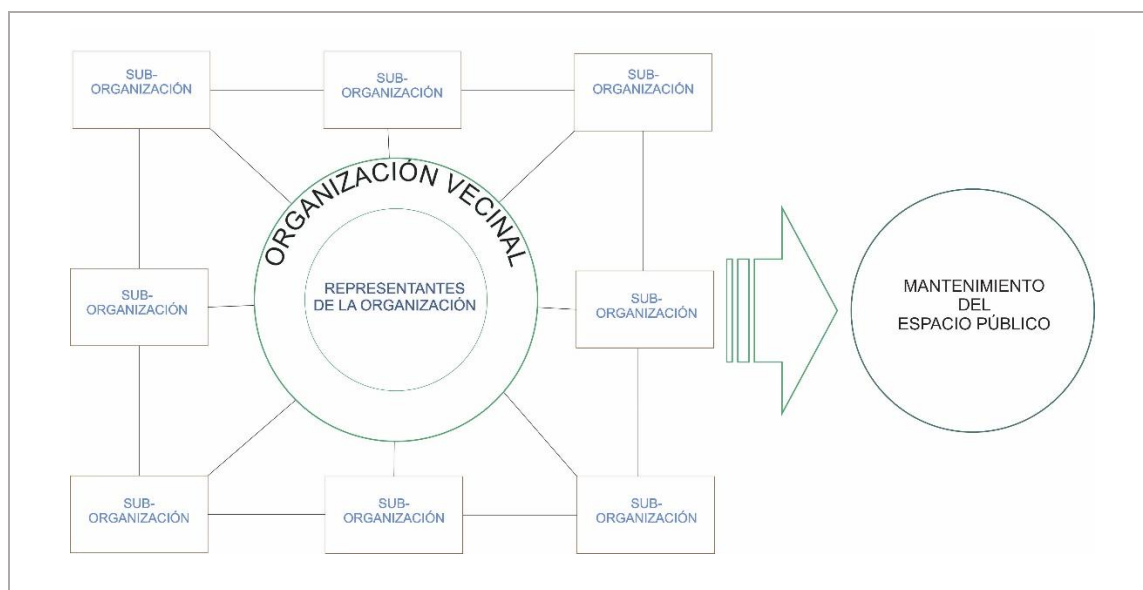


Figura 14. Sistema de Organización Vecinal óptimo. Elaboración propia, 2018

Esta organización se vio afectada y debilitada por sus dirigentes, por lo que tenemos pérdida *de confianza* por la corrupción que ejercieron mesas directivas y otros comités de la U.H de tipo político y religioso. Dado lo anterior las personas que han ocupado algún puesto en la mesa directiva repiten y comienzan a llenarse de vicios, lo que da pie a que otros tomen el puesto para obtener beneficios particulares, estos elementos han fomentado la desconfianza y la no participación de los residentes. El Interés personal de algunos estuvo por encima del colectivo lo que debilitó el sistema de organización vecinal y se tradujo en el deterioro del Espacio Público. Se añan otras situaciones que profundizan la desorganización como: *falta de un gestor permanente* ya que el trabajo administrativo es honorario y requiere de tiempo, por lo que no siempre hay personas dispuestas a participar en los puestos. *Cultura de la participación baja.*, indiferencia que corresponde a la desorganización de los habitantes. *Deshabitación*, es decir, residentes itinerantes que no adquieren compromiso ni responsabilidad hacia su edificio, su entorno y con la organización vecinal. Los arrendatarios cambian de departamento o de colonia estratégicamente, pero vuelven a regresar generando falta de arraigo. Esto se traduce en *falta de cumplimiento de*

*sus obligaciones* establecidas en los acuerdos de la U.H. *Desinformación* sobre su reglamento interno y del reglamento de condóminos. *Falta de iniciativa*; hay una pérdida del sentido de vivir en condominio lo que indica que los habitantes han adoptado una visión paternalista. (Figura 15)

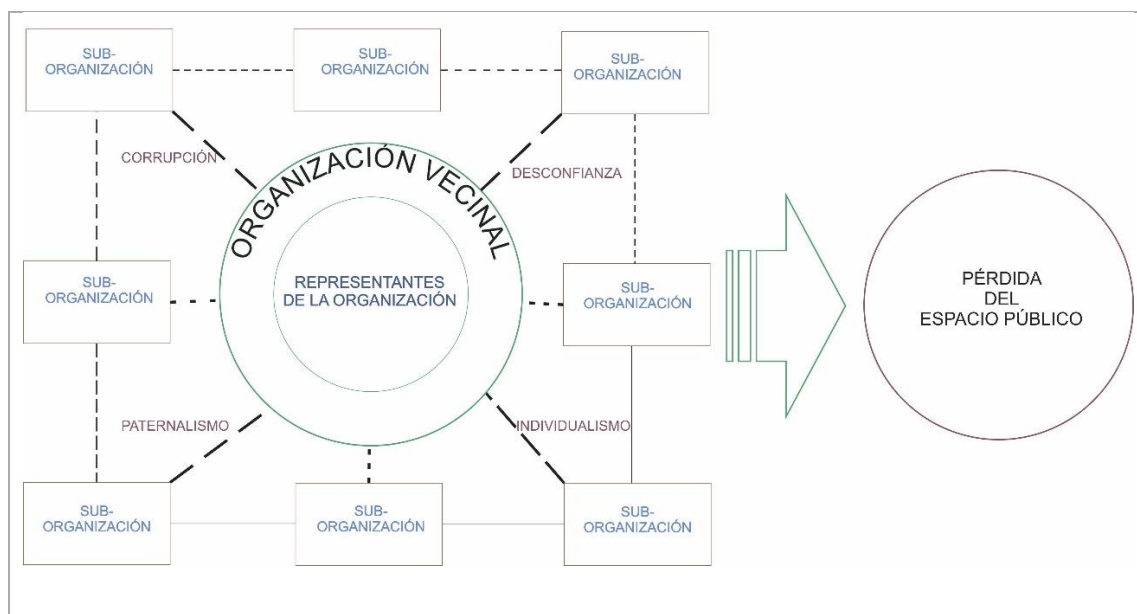


Figura 15. Sistema de Organización Vecinal Fragmentado. Elaboración propia, 2018

Por otro lado, se observaron dos modos para interactuar con la autoridad y las dependencias, una donde los vecinos tienen representatividad a través de una mesa directiva y otra donde los vecinos se organizan temporalmente ante una situación en particular. En la organización temporal los vecinos no forman parte de una mesa directiva, por lo que ante la falta de representación de estas organizaciones emergentes, sus iniciativas individuales y no tienen efecto duradero. El organizado por el contrario establece canales de comunicación de acuerdo a cada situación en particular y saben dónde gestionar un servicio o resolver sus dificultades.

*El espacio público cómo elemento de integración en la organización.*

Nuestro análisis espacial (ubicación, concurrencia, tipo, conectividad vecinal, accesibilidad, condiciones de mantenimiento y su correlación con la organización) identificó que existen condiciones físicas que explican parte del deterioro y la desorganización social,

encontramos un mal diseño urbano, especialmente los espacios inmediatos al edificio, no hay visibilidad en los andadores, sus límites y sus usos no están definidos, lo que los hace vulnerables a apropiaciones ilegales y a modificaciones, cuyos beneficios no son compartidos con todos los residentes del edificio.

La accesibilidad a la U.H, también es afectada por los propios vecinos, al no haber control sobre los espacios, encontramos una serie de obstáculos a la circulación, afectando la comunicación y la visibilidad del territorio. No obstante esto nos permitió observar la organización que existe con respecto a su entorno, que si bien limitan la circulación, de forma parcial o total, el entorno se observa en mejores condiciones. En otros espacios de la U.H el mantenimiento es nulo dejando la responsabilidad a servicios urbanos del Ayuntamiento.

Encontramos que a mayor escala del espacio público hay menor comunicación pero de reconocimiento vecinal y a menor escala del espacio público la comunicación es más fluida pues propicia el encuentro local.

Nuestro análisis demuestra que hay pérdida de condiciones físicas para promover en el espacio público y en el territorio la identidad, por lo tanto debilita la cohesión social y la organización.

La fragmentación de la organización vecinal condicionada por el espacio público dio pie al rompimiento de la articulación organizacional entre edificio. Dado lo anterior surgen otras líneas de investigación para analizar las causas de la desorganización social y su impacto en el espacio público y la corresponsabilidad del Gobierno, así como también las personas que podrían promover la participación vecinal en el espacio público.

### *Recomendaciones*

Es necesario desarrollar el trabajo social con los habitantes, pues estos se olvidan de sus espacios comunes porque su prioridad son los espacios que les brindan privacidad y seguridad, por lo que se pierde la oportunidad del encuentro en el espacio público para reforzar su identidad y organización social.

Es necesario un gestor permanente para mejorar la gestión entre el sector público y los habitantes. Se requiere promover una política pública que reconozca e incentive económicamente<sup>4</sup> la participación en las organizaciones que viven bajo el régimen de condominio. Nos referimos al gestor permanente, quien fungiría como principal elemento de vinculación con el sector público. Particularmente como el centro integral de participación ciudadana (CIPPC) en el conjunto habitacional La Guadalupana.

La organización por edificio es la forma más propicia para iniciar acciones para fomentar la cultura condominal que desencadene en el mejoramiento de la unidad, especialmente en aquellos donde hay más propietarios. Por ello es clave retomar la organización por edificio, identificar líderes para apoyarlos en el manejo de grupos, para que la organización perdure en una distribución equilibrada de responsabilidades.

Es necesario informar a través de diferentes medios sobre los derechos y obligaciones de los condóminos y arrendatarios, así como también transmitir lo que les toca hacer administrativamente.

Existen momentos de oportunidad (ejemplo, sismos, inseguridad) que habrían de aprovecharse, pues han sido detonante para que los vecinos establezcan lazos de comunicación, para fortalecer el tejido social y desencadenar en organización local.

El que existan propietarios en cada uno de los edificios ofrece la posibilidad de transmitir lo que implica vivir en régimen de condominio, así como también fortalecer su tejido social de tal modo que puedan organizarse para administrar su entorno. Toda organización tiene debilidades, pero hay que destacar las condiciones y los medios para que esta funcione y activarla en el momento necesario.

Es importante ser claros con las funciones de los representantes de la asamblea general, para que los vecinos puedan involucrarse y apoyarse en ellos, pues ostentan la responsabilidad del lugar donde viven, así como tener representatividad ante el gobierno

---

<sup>4</sup> Incentivo no se traduce en un salario, sino como gastos de representación.

para el trabajo en conjunto. Hacer cumplir la ley para llegar a la corresponsabilidad entre Gobierno y Sociedad.

Con lo anterior podríamos incidir en recuperar los espacios públicos en deterioro y tendremos en la organización vecinal una herramienta para conseguir y mantener lugares dignos para vivir y en el espacio público un detonante para incentivar la cohesión social y la participación en la organización social.

# ANEXOS

## Guía de Entrevistas Semiestructuradas para los residentes de la U.H San Miguel Mayorazgo.

### Conociendo mi Unidad Habitacional San Miguel Mayorazgo

Instrucciones: circular la respuesta

1. Datos generales					
1. Edad	a)15 a 20 años,	b)21 a 30 años	c)31 a 40 años	d)41 a 50 años	e)51 en adelante.
2. Genero	<b>M</b>	<b>F</b>			
3. Ocupación	A) Estudiante	C) Empleado	E) Pensionado		
	B) Ama de casa	D) Profesionista	F)Otro _____		
4. ¿Cuántas horas dedica al trabajo incluyendo el tiempo de traslado a su lugar de trabajo? _____					
2. Sociodemográfico					
5. ¿Dónde vivió anteriormente?					
Estado _____		Localidad _____		Colonia (Pue) _____	
6. ¿Cuánto tiempo vivió en ese lugar? _____					
7. ¿Hace cuánto tiempo vive en la unidad habitacional?					
A) De 0 a 5 años	B) De 6 a 10 años.	C) De 11 a 15 años.	D) De 16 a 20 años.	E) De 21 o más de 25 años	
8. ¿Usted renta o es propietario? _____					
3. Percepción físico-espacial					
9. ¿Usa el espacio público de su unidad habitacional (áreas verdes, andadores)?					
Si		No		¿Por qué? _____	
10. ¿Qué tipo de problemas observa en su edificio y en el estacionamiento?					
a) Basura, deterioro		c) Robos			
b) Vandalismo		d)Otros			
11. ¿Cómo los resuelve?					
a) Por sí mismo		c)Nada			
b) Se organiza con otros		d)Otro _____			
4. Organización vecinal					
12. ¿Conoce el reglamento de condóminos?					
		A)SI		B)NO	
13. ¿Conoce a la mesa directiva de la unidad y cómo funciona?					
		A)SI		B)NO	
14. ¿Ha participado en alguna junta o asamblea?					
		A)SI		B)NO	
15 ¿Cómo es su relación con los vecinos?					
a) Cercana		d) Desconfianza			
b) Cordial		e) Otro _____			
c) Distante					
16. ¿Qué lo motivaría para participar en alguna acción a favor de la unidad habitacional?					
a) que participen varios	b) que sea una buena causa		c) Otro _____		

---

**2.** Preguntas guía para entrevista semi-estructurada a actores clave de la unidad habitacional.

Entrevista con la expresidenta de la mesa directiva constituida en A.C de la unidad habitacional, de los primeros habitantes y propietaria de un departamento en la Unidad Habitacional.

**OBJETIVO:** Conocer cómo se organizaron los habitantes en la primera etapa de ocupación de la unidad, y como se organizan actualmente.

- 1. ¿Cómo se organizaron los vecinos cuando llegaron a vivir a la unidad? Hubo alguna convocatoria de parte de alguien, o siguieron algún reglamento que les obligaba a formarlo.**
- 2. ¿Cómo estaba formado el comité, cuántas personas lo formaban, cómo eran?**
- 3. ¿oficializaron el comité ante alguna institución?**
- 4. ¿cada cuánto se reunían y en qué lugar?**
- 5. ¿Cuántos comités se formaron o cada cuanto se renovaban los miembros del comité?**
- 6. ¿Cuándo dejó de funcionar formalmente el comité?**
- 7. ¿Cuáles eran las principales problemáticas en ese entonces?**
- 8. ¿Cuáles eran los principales problemas como organización, se articulaban con alguien del ayuntamiento y cómo recibían apoyo?**
- 9. ¿cómo se organizaban en su edificio para resolver los problemas que se presentaban como reparaciones, mantenimiento, alumbrado?**
- 10. ¿Cómo se comunicaban entre los vecinos? Personalmente, por teléfono, convocan junta en el edificio.**
- 11. ¿conoce la ley de condóminos?**

---

**3.** Guía para entrevista semi-estructurada con propietaria de un departamento en el edificio No. 2018 (Actor clave Sra. S)

**Objetivo:** conocer la forma de organización de las mesas directivas y del comportamiento de los vecinos en la unidad habitacional y de la participación vecinal en las acciones de la mesa directiva y del sector público.

1. La gestión de la pintura fue en 2015 ¿solo fueron a solicitar con el Ayuntamiento?
2. ¿Siempre ha sido así el comportamiento de la gente?
3. ¿Desde qué año llegó a vivir aquí?
4. En 1981 se construyó de la unidad, ¿sabe cuándo se comenzó a habitar la unidad?
5. ¿Qué tipos de acciones vio que hiciera el ayuntamiento, como jornadas de limpieza?
6. ¿Recuerda en qué año fueron las jornadas de limpieza o con qué presidente se realizaron?
7. En 1993 Gabriel Hinojosa era presidente y llevo a cabo jornadas de limpieza, ¿Recuerda esta campaña?
8. ¿No fue promocionado?
9. ¿De dónde piensa que viene esta gente de localidades o son de la ciudad, por las costumbres y hábitos que tienen?
10. Ahora volviendo a las mesas directivas. ¿Conoció la segunda mesa directiva sabe cómo estaba conformada?
11. ¿A cuántas juntas fue?
12. De las otras mesas directivas se entero
13. ¿Sabía que hay una mesa directiva que asociación civil creada para liberar escrituras? ¿Hubo juntas para eso?
14. ¿Sabe que es Fenasib? pues en la segunda mesa directiva dicen que un sr. José Antonio vendió una parte a fenasib.
15. ¿Sabía de esta venta?
16. Entonces en todo este tiempo ¿nada más fue a cuatro juntas?
17. ¿Quiénes gestionaron la pintura con Tony Gali?
18. ¿Hay alguien como líder o todos juntos?
19. El sr, Rafael Chantres esposo de Doña Gabina ¿verdad?
20. Ella me comento que en esta ocasión la gente no quiso participar.
21. La gente piensa que es ¿cómo compra de votos?
22. Ahora que están en la intención de formalizar la mesa, ¿Usted está dispuesta a participar?
23. Usted que vive aquí, ¿cuál sería la parte de la unidad menos participativa?
24. ¿O La zona que ve más deteriorada?
25. Hay un área recreativa en el otro lado de la unidad, gestionada por una señora partidaria del pan, y de este lado apoyan al PRI, ¿hay preferencia partidaria?
26. ¿Conoce el reglamento de la unidad o si tienen?
27. Hay un reglamento de la unidad por parte de la inmobiliaria ¿se lo mencionaron alguna vez?
28. Hubo una comisión para la construcción del templo. ¿era la misma que la mesa directiva? ¿sabe a qué mesa directiva pertenecía?

29. Como no se hizo el templo se separaron la comisión y la mesa directiva.
  30. ¿Esa gente fue identificada?
  31. ¿Cree que ahora si logren terminar la capilla?
  32. ¿Hubo una reunión, en donde tuvieron ayuda del servicio militar, asistió o se enteró?
  33. ¿Se enteró de la convocatoria de tv Azteca?
  34. ¿La gente es tan diversa, y no participa?
  35. De las personas que conoce, hay algunas personas que sean confiables para encomendarles una comisión.
- 

3. Guía para entrevista semi-estructurada con propietaria de un departamento en el edificio No. 2018. (Actor clave srita. C)

**Objetivo:** conocer la forma de organización vecinal de esta iniciativa y lo que la motivo, así como también conocer la actitud de los vecinos

1. La señora P. convoco para resolver el problema de inseguridad **¿de qué edificio es, se comunicó personalmente, dejo un volante, mando mensajes y en qué mes?**
  2. **Recuerdo que nos escribimos en what's up cuando les robaron la tubería del edificio, eso fue en ¿mayo?**
  3. **¿Están organizados en tu edificio... desde cuándo?**
  4. **¿Cómo es la relación con el vecino?**
  5. **¿Cuáles son los cambios principales y la relación de los vecinos después de que estuvieron en las pláticas de inseguridad?**
  6. **¿Cuál es la percepción de los problemas urbanos como: la falta de mantenimiento, la delincuencia?**
- 

4. Guía para entrevista semi-estructurada con propietaria de un departamento Sra. P

Objetivo: conocer parte de la historia de la organización vecinal de la unidad habitacional, y recabar parte de las acciones en la historia de las mesas directivas.

1. **¿De donde es originaria?**
2. **¿Conoce el reglamento que la inmobiliaria dejo a la unidad?**
3. **¿Cuáles fueron los motivos para organizar las juntas para tratar la inseguridad?**
4. **¿Cómo organizo para reunir a los vecinos?**
5. **¿Cuántas personas participaron en las juntas?**
6. **¿Qué edificios participaron?**
7. **¿Cómo son las relaciones vecinales? ¿Cordiales, distantes, indiferentes?**

8. ¿Cuándo calcula que comenzó a deteriorarse la participación vecinal?
  9. La actitud de los vecinos ¿cómo ha sido?
  10. Me han hablado de la actitud apática, pero si han sido capaces de organizarse para enfrentar problemas como la inseguridad o el intento de despojo de la zona ecológica.
  11. ¿Dígame si conoce o conoció las mesas directivas de la unidad? hasta ahora me han dicho que son cuatro y la última es una asociación civil, lo que sucede es que mencionaron otras dos mesas directivas, pero solo me dieron nombres: Sra. Celia, que según ya murió, aunque me dicen que no hace mucho que la vieron.
  12. También investigue de un plan de la UPAEP para implementarlo en la unidad, que tenía que ver con el desarrollo económico, hacer empresa, cajas de ahorro, y que estaban en platica con personas de la unidad ¿supo de esta iniciativa?
  13. ¿Por 1996?
  14. ¿Principales preocupaciones de los vecinos?
  15. Entonces la baja participación de los vecinos, se ve frustrada porque entre ellos mismos se ponen el pie, y no sólo por estas pandillas, ¿es por eso que los programas para la unidad no funcionan?
- 

5. Guía de preguntas para la Sra. L miembro del comité de la capilla.

**Objetivo:** indagar sobre el carácter de los vecinos de la U.H de San Miguel Mayorazgo, su actitud hacia los vecinos, hacia sus edificios, a sus espacios públicos y hacia la organización vecinal.

1. ¿Cuáles son los edificios mejor organizados para el mantenimiento de sus espacios comunes y públicos?
2. ¿Sabe a quién corresponden los espacios de la parte posterior de los edificios?
3. ¿Los tendedores son solo para los departamentos de planta baja?
4. ¿Cuántas personas (estimación) son propietarias?
5. ¿Hay más inquilinos que propietarios?
6. ¿Conocen el reglamento de condóminos?
7. ¿Es necesaria la mesa directiva?
8. ¿Cómo la sustituyen?
9. ¿observa disponibilidad para constituir una?
10. ¿De qué manera podría contribuir al mejoramiento de la U.H?

## Bibliografía

Amezcuca, C. J. (2014). *PRODUCCIÓN SOCIAL DEL ESPACIO PÚBLICO EN LOS ASENTAMIENTOS POPULARES*. México, D.F: UNAM.

Arce, L. J. (2014). La Construcción y Apropiación Social del Espacio Urbano Residencial en Tijuana Entre asentamientos irregulares y desarrollos urbanos legales. Tesis. Maestría en Desarrollo Regional. . En L. J. Arce. México. D.F: El Colegio de la Frontera Norte: Tijuana.

Benítez, H. y. (20 de octubre de 2017). Inseguridad en Agua Santa. Puebla, Puebla, México.

Borja, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid: Alianza Editorial S.A.

Caquimbo, S. S. (2008). La calidad del espacio público en la construcción del paisaje urbano. En busca de un hábitat equitativo. *Revista INVI*, 75-97.

CUDAEP. (2016). *Movilidad Segura*. Puebla: PRONAPRED.

De Freitas y Ontiveros, J. d. (2006). Hacia la comprensión del uso de los espacios públicos privados en los territorios populares contemporáneos. *Cuaderno Urbano*, 217-234.

de la Torre, M. I. (2015). Espacio público y colectivo social. *Nova Scentia*, 495-510.

Diario, M. (29 de octubre de 2011). *Momento diario*. Obtenido de Primera plana: <http://www.diariomomento.com/acciones-del-programa-%E2%80%99Clad-unidad-habitacional-que-queremos%E2%80%99D-benefician-a-vecinos-de-san-miguel-mayorazgo/>

Dirección de mediación, c. y. (7 de febrero de 2018). Mesa directiva de la unidad habitacional San Miguel Mayorazgo. (R. V. Lima., Entrevistador)

Dirección, G. d. (2014). *Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales*. México: SEDATU.

directiva, E.-p. p. (7 de septiembre de 2016). comunicación personal. Puebla, Puebla, México.

- Domínguez, M. L. (2014). Identidad y espacio arquitectónico. En G. D. Sánchez, *Identidad y Espacio Público* (págs. 195-213). Barcelona: gedisa.
- Esquivel, H. M. (2008). Conjuntos habitacionales, imaginarios de vida colectiva. *Iztapalapa, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 117-143.
- Estado, P. o. (30 de diciembre de 2016). Código reglamentario para el municipio de Puebla. Puebla, Puebla, México.
- Felix, A. J. (2014). *La construcción y apropiación social del espacio urbano en tijuana*. Tijuana, B.C, México: El Colegio de la Frontera Norte.
- Fernández, G. J. (3 de mayo de 2007). Planificación Estratégica de ciudades: Crisis y Validez. Barcelona, España: Gustavo Gilli.
- Ferretti, R. M. (2012). Del tejido urbano al tejido social: análisis de las propiedades morfológicas y funcionales. *Nova Scientia*, vol. 5, núm. 9, 2012, pp. 98-126, pp. 98-126.
- Gehl, J. (2014). *Ciudades para la gente*. Buenos Aires Argentina: Ediciones Infinito.
- Giménez, G. (1999). Territorio, cultura e identidades, la región socio-cultural . *Época II*, 25-57.
- Gobernación, S. d. (31 de julio de 2012). Manual de Organización de la Dirección de Atención Vecinal y Comunitaria. Puebla, Puebla, México: Secretaría de Gobernación.
- Hiernaux, D. N. (2014). identidades cosmopolitas y territorialidades en las sociedades posmodernas. En S. G. Ángel, *Identidad y Espacio Público* (págs. 41-53). Barcelona: Gedisa.
- INEGI. (2009). *Prontuario de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos* . Obtenido de <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mexicocifras/datos-geograficos/21/211114.pdf>

- INEGI. (15 de agosto de 2016). *Mapa digital de México*. Obtenido de <http://gaia.inegi.org.mx/mdm6/?v=bGF00jE4Ljk5MDk5LGxvbjotOTguMjU2NjEsejoxNSxsOmMxMTFzZXJ2aWNpb3N8dGMxMTFzZXJ2aWNpb3M=>
- INEGI. (s.f.). Censo de población y vivienda 2010. Aguascalientes, Aguascalientes, México.
- Lezama, J. L. (1993). *Teoría social, espacio y ciudad*. México: Colegio de México.
- Lindón, A. (2014). El habitar la ciudad, las redes topológicas del urbanita y la figura del traseúnte. En G. D. Sánchez, *Identidad y Espacio Público* (págs. 55-76). Barcelona: gedisa.
- Lynch, K. (2006). *La imagen de la Ciudad*. Barcelona: Gustavo Gilli. .
- MILITAR, 2.-A. Z. (2018). *Número de oficio 14742*. Puebla.
- Minuto, R. M. (21 de agosto de 2012). *Periódico enfoque*. Obtenido de Noticias destacadas: <http://www.periodicoenfoque.com.mx/2012/08/eduardo-rivera-entrega-infraestructura-educativa-en-la-capital-poblana/>
- Municipal, S. (10 de diciembre de 2015). Manual de Organización de la Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal. Puebla, Puebla, México: Sindicatura Municipal.
- Neves, V. (2014). Los espacios públicos vacíos con identidad. Lugares con poética. En G. D. Sánchez, *Identidad y Espacio Público* (págs. 251-262). Barcelona: Gedisa S.A.
- Ochoa, A. A. (septiembre-diciembre de 2004). Organización comunitaria y espacio público en sociedades periféricas a la modernidad. *Boletín Antropológico*, 351-367.
- Pedragosa, P. (2014). Identidad y diferencia en la "ciudad genérica" y en la "ciudad histórica". Percepción y práctica espaciales. En S. G. Ángel, *Identidad y Espacio Público* (págs. 215-234). Barcelona: Gedisa S.A.
- Puebla, A. d. (12 de abril de 2017). [www.pueblacapital.gob.mx](http://www.pueblacapital.gob.mx). Recuperado el 19 de abril de 2017, de

[www.pueblacapital.gob.mx/xviprogramasdeapoyoymecanismosdeparticipaciónciudadana/consejodeparticipaciónciudadana](http://www.pueblacapital.gob.mx/xviprogramasdeapoyoymecanismosdeparticipaciónciudadana/consejodeparticipaciónciudadana)

Puebla, G. d. (26 de marzo de 2003). Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla. Puebla, Puebla, México.

Puebla, G. d. (11 de marzo de 2017). <http://transparencia.puebla.gob.mx>. Obtenido de [http://transparencia.puebla.gob.mx/index.php?option=com\\_docman&task=cat\\_view&gid=4894&limit=9&limitstart=0&order=name&dir=ASC&Itemid=751](http://transparencia.puebla.gob.mx/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=4894&limit=9&limitstart=0&order=name&dir=ASC&Itemid=751)

Puebla, G. m. (2009). Plan Integral de atención a Unidades Habitacionales del Municipio de Puebla. Puebla, Puebla, México.

Puebla, H. A. (2009). *Segundo Informe de Gobierno Blanca Alcalá*. Puebla: H. Ayuntamiento de Puebla.

Puebla, H. A. (26 de abril de 2012). Reglamento para el municipio de Puebla de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla. Puebla, Puebla, México.

Puebla, H. C. (22 de julio de 2011). Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla. Puebla, Puebla, México.

Puebla, H. C. (15 de diciembre de 2017). Código civil para el Estado de Puebla. Puebla, Puebla, México.

Puebla., C. d. (20 de septiembre de 2016). Ley de fraccionamientos y acciones urbanísticas del Estado libre y soberano de Puebla. Puebla, Puebla, México.

Rivera, H. H. (2014). La ciudad como valor e identidad. En G. D. Sánchez, *Identidad y Espacio Público* (págs. 77-95). Barcelona: gedisa.

Rugarcía Caballero, C. A. (25 de noviembre de 2016). <http://catarina.udlap.mx>. Obtenido de [http://catarina.udlap.mx/u\\_dl\\_a/tales/documentos/lic/rugarcia\\_c\\_ca/](http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/lic/rugarcia_c_ca/)

Sánchez, G. D. (2014). *Identidad y Espacio Público*. Barcelona, España: Gedisa S.A.

- Schjetnan, M. P. (2017). *Principios de diseño urbano ambiental. 2a. ed.* México: Limusa.
- Secretaria de Gobernación, P. P. (10 de abril de 2017). <http://pueblacapital.gob.mx>.  
Obtenido de <http://pueblacapital.gob.mx/i-marco-normativo-aplicable/marco-legal/normatividad-interna>: <http://pueblacapital.gob.mx/i-marco-normativo-aplicable/marco-legal/normatividad-interna/132-normatividad-interna/487-manuales-de-organizacion-de-las-dependencias-y-entidades>
- Segovia, O. y. (28 de septiembre de 2017). [www.cepal.org/es](http://www.cepal.org/es). Obtenido de [http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5660/S0501090\\_es.pdf;jsessionid=274074E0E28EA286688B0CF19C17B8EB?sequence=1](http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5660/S0501090_es.pdf;jsessionid=274074E0E28EA286688B0CF19C17B8EB?sequence=1)
- Simian, F. M. (2014). Estudio de accesibilidad de espacios público –privado en la ciudad de Temuco-Chile. Método de valoración de accesibilidad. *Revista de la Universidad Industrial de Santander*, 267-276.
- Téllez, M. E. (2010). El sentido del tejido social en la construcción de comunidad. *Polisemia No. 10*, 9-23, 9-23.
- UPAEP. (agosto de 24 de 1992). Plan de desarrollo para San Miguel Mayorazgo. *El universitario*, págs. 1,5.
- Valera, S. (2014). La identidad social urbana como instrumento para mejorar el bienestar humano. En S. G. Ángel., *Identidad y Espacio Público* (págs. 97-120). Barcelona: Gedisa, S.A.
- Vecina, e. n. (4 de noviembre de 2016). comunicación personal. Puebla, Puebla, México.
- Vecina, e. n. (23 de septiembre de 2016). comunicación personal. Puebla, Puebla, México.
- Zaragoza, H. A. (30 de octubre de 2014). Plan de Desarrollo Municipal 2014-2018. Puebla, Ouebla, México.

## Ilustraciones

Figura 1. Ámbitos de estudio. Elaboración propia .....	9
Figura 2. Sistema organizacional del conjunto habitacional “La Guadalupeana” Elaboración propia. 2018.....	30
Figura 3. Relaciones habitantes y dependencias.Fuente: elaboración propia, 2018.....	51
Figura 4. Organización y Gestión de la Primera Mesa Directiva. Fuente: elaboración propia. 2016 .....	83
Figura 5. Acciones durante la Segunda Mesa Directiva y su relación con los habitantes. Fuente: elaboración propia, 2016. ....	84
Figura 6. Acciones durante la tercera mesa directiva, relación habitantes-gobierno. Fuente: elaboración propia, 2016.....	84
Figura 7. Acciones de otras mesas directivas fragmentación de relación habitantes-representantes. Fuente: elaboración propia, 2016. ....	85
Figura 8. Acciones durante mesa directiva como Asociación civil. Fuente: elaboración propia, 2016.....	85
Figura 9. Esquema muestra de la organización vecinal de 1984-1996. Elaboración propia, 2016.....	89
Figura 10. Esquema muestra de la organización vecinal de 1996-2015. Elaboración propia, 2016.....	89
Figura 11. Línea de altibajos de la U.H San Miguel Mayorazgo. Elaboración propia, 2017.	90
Figura 12. Relación de actores en la U.H. Fuente: elaboración propia, 2017 .....	107
Figura 13 Relación de actores sin el sector privado. Fuente: elaboración propia .....	108
Figura 14. Sistema de Organización Vecinal óptimo. Elaboración propia, 2018.....	111
Figura 15. Sistema de Organización Vecinal Fragmentado. Elaboración propia, 2018 .....	112

## Tablas

Tabla 1. Descripción y análisis de espacios públicos .....	24
Tabla 2 Accesibilidad y movilidad en una unidad habitacional.....	24
Tabla 3 Condiciones de mantenimiento y organización. ....	25
Tabla 4. Pirámide de Kelsen del sistema jurídico para el estudio de caso .....	35

Tabla 5. Nivel Federal .....	36
Tabla 6 Nivel Estatal .....	39
Tabla 7 Nivel Municipal o local.....	43
Tabla 8. Síntesis de la dinámica socio espacial-temporal de la U.H San Miguel Mayorazgo. .....	88
Tabla 9. Espacio público y equipamiento de San Miguel Mayorazgo .....	91
Tabla 10. Accesibilidad en la U.H.....	97
Tabla 11. Condiciones de mantenimiento de edificios. ....	100
Tabla 12. Grado de mantenimiento de andadores. ....	102
Tabla 13. Condiciones de mantenimiento de estacionamientos y sus espacios públicos recreativos .....	103

## **Mapas**

Mapa 1. Localización del conjunto habitacional la Guadalupana. Fuente: basado en INEGI, cartografía urbana, 2015. ....	26
Mapa 2. Localización de la Unidad Habitacional Militar Plazas Amalucan. Fuente: basado en INEGI, cartografía urbana, 2015. ....	31
Mapa 3 Localización de la Primera y Segunda Sección de San Miguel Mayorazgo y colindancias. Fuente: Elaboración propia con base en. Cartografía urbana (INEGI, 2015). 55	
Mapa 4. U.H San Miguel Mayorazgo Segunda Sección, se observa la vialidad principal Av. Independencia y la distribución de los edificios. Fuente: Elaboración propia con base en. Cartografía urbana (INEGI, 2015). ....	55
Mapa 5. Movilidad de transporte. Fuente: Elaboración propia con base en google earth 2017. ....	59
Mapa 6. Ubicación de fotografías F. 7 a F.16. Fuente: Elaboración propia con base en Cartografía urbana (INEGI, 2015) .....	67
Mapa 7 Espacios Públicos de la U.H San Miguel Mayorazgo segunda sección.....	94
Mapa 8 Accesibilidad .....	98
Mapa 9 Condiciones de Mantenimiento .....	105
Mapa 10 Correlación entre organización vecinal y espacio público .....	106

## Gráficas

Gráfica 1. Rangos de edad de la U.H San Miguel Mayorazgo segunda sección. Fuente: INEGI 2010 .....	57
--	----